

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
الملتقى الوطني الحضوري الأول حول:
الترقية العقارية في الجزائر
بين واقع التشريعات و تحديات التنمية المستدامة
يوم 17 نوفمبر 2025

الأساس القانوني للحصول على الوعاء العقاري التابع للدولة
من قبل المرقيين العقاريين
مداخلة من تقديم/ منصور هاشم
مفتش قسم بإدارة أملاك الدولة سكيكدة /
طالب ماستر بجامعة التكوين المتواصل (مركز سكيكدة)

ملخص المداخلة:

يعد موضوع الحصول على الوعاء العقاري التابع للدولة من قبل المرقيين العقاريين من بين المواضيع الذي نقل دراستها بالنظر الى ارتباطها بالنشاط الإداري و تأثير دور المناشير و التعليمات الإدارية ، مقابل عدم شمولية النص التشريعي او التنظيمي للإحاطة بأغلب الإشكالات العملية .

و ان كانت الترقية العقارية كنشاط قد حظيت باهتمام يناسب أهميتها، خاصة مع ارتباطها الوثيق بأزمة السكن من جهة او من تداخل و تشعب القوانين التي تحكمها كغيرها من مجالات القانون العقاري ، مما يجعلها مجالاً شيقاً للبحث ، فان تسيير العقار العمومي يكتسي نفس مستوى الأهمية و بدرجة اكبر في التوقيت الحالي ، الذي عرفت فيه الجزائر تحولا غير مسبوق في أنظمة تسيير الملكية الوطنية ، و هو ما يجعل فهم الأسس القانونية لمنح الوعاء العقاري التابع للدولة لفائدة المرقيين العقاريين بتركيبتها المعقدة ، مسألة ذات طابع مميز .

و بعرض التطور التدريجي للنظام القانوني لمنح العقار قبل سريان الامر 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 و بعده ، ثم تحليل الأنظمة القانونية المطبقة يمكننا الوصول الى تحديد إجراءات و خصوصيات و كذا النتائج القانونية المترتبة عن كل اطار قانوني مطبق .

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية ، نظام الامتياز ، العقار العمومي ، الأملاك الوطنية .

مقدمة

بعد صدور دستور 1989 و اتباع الجزائر نظام اقتصاد السوق ، انتقل دور الدولة من المتدخل الوحيد تقريبا الى مراقب ، بالأخص ما يرتبط بالملكية العقارية و بإنتاج المحلات ذات الاستعمال السكني ، و يعد قانون التوجيه العقاري 2 النص التشريعي الذي كرس اهم المبادئ التي تحكم النظام العقاري اللاحق لدستور 1989 .

1 دستور 1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89/18 المؤرخ في 28/02/1989 المتعلق بنشر نص التعديل الدستوري الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - ج.ر رقم 09 لسنة 1989 .

2 و هو القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 ، ج.ر رقم 49 لسنة 1990 المعدل لاحقا بموجب الامر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995 .

و ما يهمننا هو ان النظام القانوني السابق الذي كان يستند في تسيير العقار الحضري الى احكام الامر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات³ و الذي جعل من البلديات تحتكر تسيير الأراضي الصالحة للبناء مهما كانت طبيعتها القانونية و هو ما كان متجاوبا مع المبادئ الاشتراكية حينها ، قد الغي بموجب المادة 88 من قانون التوجيه العقاري و هذا قصد إرساء سياسة عقارية جديدة يختص فيها كل مالك بتسيير املاكه تتلاءم و المنهج الجديد المكرس دستوريا 4.

و اراضي الدولة كباقي اراضي الملاك صار تسييرها يخضع الى نصوص جديدة ، وفق معيار أداء وظيفتها و مساهمتها في حل الإشكالات و تطوير الاقتصاد ، و هو ما دفع المشرع الى تقنين كفاءات و إجراءات منح الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة سواء لصالح المرقين العقاريين او لغيرهم لكن هل ساهمت النصوص الصادرة في هذا المجال في التكفل باحتياجات المواطن مع الحفاظ على الذمة العقارية للدولة ، و هل سمحت القوانين بالاستعمال الصحيح و احترام وجهة منح العقار .

للإجابة سنحاول طرح مختلف الأطر القانونية الصادرة في مختلف المراحل المتعاقبة مع التركيز على دوافع المشرع ، كما سنحاول لقاء الضوء على الاحكام القانونية و تأثيرها على كل المتدخلين في العلاقة ، ثم تحليل مدى نجاعة كل صيغة او منظومة سواء في الحد من الإشكالات و النزاعات او في ضمان تنفيذ برامج الترقية العقارية التي منحت الاوعية العقارية من اجلها .

على هذا الأساس سنقدم في الجزء الأول عرضا لتطور المنظومة التشريعية لمنح العقار سواء قبل صدور الامر رقم 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 او بعده ، و في الجزء الثاني تحليلا للضوابط القانونية السارية على منح العقار العمومي بعرض الإجراءات لكل صيغة من الصيغ القانونية .

المبحث الأول

تطور المنظومة التشريعية لمنح العقار في الجزائر

عرفت الجزائر بعد دستور 1989 تغيرا جذريا في جل التشريعات قصد ضمان التناسق و التجاوب مع الاحكام الدستورية الجديدة ، و بغض النظر عن الوضع السائد لاحقا و ما فرضه من تأثير على التشريع ، فان ما صدر من نصوص جاء لضمان انتقال سلس في منظومة منح العقار و التكفل بتبعات انتقال دور الدولة من متدخل الى دورها التقليدي في الأنظمة الرأسمالية .

و موازاة مع النظام القانوني لتسيير و منح العقار فحتى النصوص الأساسية كالقانون المدني و التجاري عرفت تعديلات قبيل نفس الفترة و بنفس المنهج ، اضافة صدور نصوص هامة كقانون التوثيق و القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، ثم صدور قانوني البلدية و الولاية و هذا انشا نظاما جديدا مستقلا تماما عن سابقه ، الا فيما تعلق بتطهير و تسوية الحالات السابقة 5.

المطلب الأول

المنظومة التشريعية لمنح العقار قبل 2008

لا يمكن اعتبار التنازل عن العقارات التابعة للدولة اكثر من وسيلة لتنفيذ برامج كانت الدولة بحاجة الى بعثها او تطويرها ، اذ يعد توفير العقار القابل للتعمير احدى خطوات السياسة العامة للدولة خاصة في مجال توفير و انتاج السكن و هو ما جعل التنظيم الصادر يتطور بتطور الحاجات العامة .

الفرع الأول

التطور التدريجي لمنح العقار

بعد انقضاء المرحلة الاشتراكية ، و الغاء الامر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 الذي جعل من البلديات صاحبة الاحتكار في تسيير و منح العقار الحضري ، بادر المشرع الجزائري سن منظومة قانونية جديدة تحدد مبادئ منح العقار التابع للدولة ، و هو ما تجلى بإصدار القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990

³ المنشور في الجريدة الرسمية رقم 19 لسنة 1974 ،

⁴ منشور وزير الداخلية و الجماعات المحلية المؤرخ في 17/02/1991 المتعلق بتطبيق قانون التوجيه العقاري .

⁵ منشور وزارة الاقتصاد – المديرية العامة للأحكام الوطنية رقم 275 / م ع أ و / م ع أ و ع المؤرخ في 23/01/1991 المتعلق بالأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأحكام الوطنية .

المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي ارسى نظاما جديدا و بالأخص في نص المادة 89 6 منه التي اجازت بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة بعد الغاء تخصيصها اذا ورد عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح العمومية ... " و هذا دون تحديد طريقة المنح و لا وجهة استعمال العقارات.

لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/19917 و هو اهم المراسيم الثلاثة التي جاءت لتطبيق القانون 90/30 اتضحت الأسس القانونية التنازل عن العقارات التابعة للدولة و هذا من خلال المواد من 10 الى 13 منه ، و هنا تم تكريس اربع مبادئ :

الأول : هو ان بيع العقار العمومي لا يمكن تنفيذه الا اذا كانت الدولة و هيئاتها ليست بحاجة اليه .

الثاني : ان الأصل في بيع العقارات التابعة للدولة هو قاعدة طريق المزاد العلني .

الثالث : وهو استثناء عن الأصل مفاده إمكانية التنازل بالتراضي عن العقارات الموجهة لاستقبال مشاريع ترقية عقارية بعد موافقة وزير المالية وفق دفتر شروط 8.

الرابع : هو إمكانية استفادة برامج الترقية العقارية من تخفيضات مالية اذا تعلق الامر ببرامج تستفيد من الدعم المالي للخزينة 9.

فمقابل التقييد الصارم لبيع العقارات التابعة للدولة ، نجد المشرع جعل من برامج الترقية العقارية تستفيد من استثناءات تسمح ببيعها مقارنة بباقي المشاريع .

و بعد عرض الأساس التشريعي ثم التنظيمي، فالتطبيق العملي لمنح العقار لصالح المرقيين العموميين تم تكريسه وفق قرارات وزارية مشتركة صدرت بين الوزراء المكلفين بالمالية و السكن و الداخلية تتضمن الاحكام المفصلة و كذا دفاتر الشروط النموذجية التي تلحق وجوبا بالعقود الناقلة للملكية 10.

اول نص صدر تطبيقا هو القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/199211 و قد انشا لجنة برئاسة والي الولاية او ممثله تحت تسمية اللجنة التقنية الولائية و بتشكيلة من مختلف المصالح الإدارية المحلية ، أسندت لها صلاحية تلقي و دراسة طلبات اكتساب الأراضي التابعة للدولة قصد انجاز برامج الترقية العقارية .

و بتاريخ 07/06/1994 صدر قرار وزاري مشترك جديد 12 ، و رغم عدم نشره بالجريدة الرسمية الا انه كان أساسا لعدة عمليات تنازل ، و هنا تم الغاء العمل باللجنة التقنية الولائية و اسناد الاختصاص لمنح العقار لسلطة والي الولاية ، و هو ما كان متجاوبا مع خصوصيات تلك الفترة و ظروفها .

و بتاريخ 05/04/2003 صدر قرار وزاري مشترك جديد 13 أعاد العمل باللجنة التقنية الولائية ، كما جمع بين كفاءات و شروط التنازل و بين التخفيضات المالية على سعر التنازل المطبق ، و يشار ان هذا النص تضمن الغاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 من منطلق ان النص المؤرخ في 07/06/1994 لم ينشر بالجريدة الرسمية .

الفرع الثاني

6 تم تعديل هذه المادة لاحقا بالمادة 26 من القانون 14-08 المؤرخ في 20/07/2008 .

7 نشر هذا النص بالجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1991 و الغي لاحقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16/12/2012 .

8 طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 .

9 طبقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 المعدلة لاحقا بموجب المرسوم التنفيذي 93/303 المؤرخ في 08/12/1993 .

10 تجدر الإشارة ان العقود التي تكون فيها الدولة طرفا يحررها مديرو أملاك الدولة للولايات و هذا بموجب التفويض في الاختصاص الصادر بموجب قرار وزير الاقتصاد المؤرخ في 20/01/1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج . ر رقم 30 لسنة 1992 .

11 هذا القرار المنشور بالجريدة الرسمية رقم 23 لسنة 1992 و هو يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او الغير مبنية التي تملكها الدولة و المخصصة لانجاز عمليات تعميم او بناء و مضمون دفتري الشروط النموذجيين (1 و 2) مع الإشارة الى صدور قرار وزاري آخر بنفس التاريخ 19/02/1992 تم نشره لاحقا بالجريدة الرسمية رقم 25 لنفس السنة يتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات ، و كفاءات ذلك و مضمون دفتر الشروط النموذجي .

12 تم تبليغ هذا القرار الوزاري المشترك مع الامر بتطبيقه مباشرة بموجب المذكرة الصادرة عن وزارة المالية – المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 02687 م / ع أ و / م ع ا و ع / م ف ت المؤرخة في 21/06/1994

13 منشور بالجريدة الرسمية رقم 35 لسنة 2003 .

تحليل المنظومة القانونية في هذه المرحلة

من خلال تتبع النصوص السابقة نجد المشرع الجزائري قد حدد بعض المعالم لمنح العقار القابل لتوطين مشاريع الترقية العقارية و هي :

- 1- عدم التفرقة بين المرقى العمومي و المرقى الخاص في أي نص من النصوص لمنح العقار .
- 2- اسناد منح العقار للسلطات المحلية وفقا للعرض و الطلب المحلي .
- 3- تشجيع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي بمنح تخفيضات هامة على سعر التنازل تصل الى 80% لأغلب البرامج و الى 100% لبرنامج البيع بالإيجار (55.000 مسكن) المسند الى وكالة عدل14.
- 4- منح العقار لاحتضان مشاريع الترقية العقارية في كل اصنافها أي البناء (promotion immobilière) أو ترقية الاوعية العقارية (promotion foncière) سواء لإنجاز تحصيلات سكنية او مناطق نشاط او لصالح التعاونيات العقارية 15 و السكن الريفي .
- 5- التركيز على تقييد المستفيد بموجب دفتر شروط صارم و عمليات رقابة دورية تضمن الانطلاق و الالتزام بالمشروع 16.
- 6- إمكانية التنازل لفائدة مستفيد – شخص طبيعي لتلبية حاجاته باعتباره صاحب بناء- ذاتي 17.
- 7- إضافة شروط و قيود خارج النص التشريعي و التنظيمي أي وضع شروط بموجب مذكرات داخلية او مناقشير مثل الحاق قائمة المستفيدين في العقد الناقل للملكية 18 أو قائمة أعضاء التعاونية العقارية قصد محاربة المضاربة 19 أو حتى تضيق شروط تطبيق التخفيضات على أسعار التنازل 20 .
- 8- ظهور إشكالات عملية ناتجة عن طريقة المنح التي تفتقر الى المساواة و الشفافية و كذا تغيير وجهة الاستعمال الى مشاريع أخرى ، عدم الانطلاق في الإنجاز و هو ما جعل مراجعة صيغة التنازل (البيع) أمرا ضروريا و حتميا .
- 9- التصرف في الأراضي الممنوحة على حالها دون أي اشغال مثل تجربة البيع من الباطن لبعض القطع الأرضية على حالها ، بمشروع "دنيا بارك" في الجزائر بضواحي العاصمة من طرف المتعامل الإماراتي المستفيد لفائدة خواص .
- 10- صعوبات تمويل المشاريع بسبب وجوب التسديد المسبق لثمن الأرضية .

المطلب الثاني

المنظومة التشريعية لمنح العقار بعد صدور الامر 08/04

ان التجارب السابقة لمنح العقار العمومي ، و ان ساهمت في التخفيف من حدة الطلب و توفير كم معتبر من السكن و بالأخص الاجتماعي في صيغته المختلفة فقد عرفت اختلالات بدءا بالطلب المتزايد على العقار التابع للدولة و غياب بدائل في العرض لدى الخواص 21 .

14 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 و كذا المذكرة الصادرة عن وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 04632 م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 06/08/2003 .

15 المنصوص عليها في الامر رقم 76/92 المؤرخ في 23/10/1976 – ج . ر رقم 12 لسنة 1976 .

16 منشور الوزير المنتدب للميزانية رقم 383 و م / م / 95 المؤرخ في 07/05/1995 و كذا المنشور رقم 1291 و م / م / 97 المؤرخ في 03/12/1997 .

17 و هو ما كان مقبولا بالنظر الى احكام المادتين 02 و 03 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 الذي كان ساريا آنذاك و اهم مثال التنازل مباشرة للمستفيد من السكن الريفي الفردي الوارد بالمذكرة الصادرة عن وزارة المالية –

المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 7828 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / م ت أ د المؤرخة في 12/08/2008 .

18 المذكرة الصادرة عن وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 06641 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 16/11/2002 .

19 المذكرة الصادرة عن وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 02259 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / م ع المؤرخة في 01/06/1998 و المذكرة رقم 01675 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 04/04/2000 .

20 المذكرات الصادرة عن وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 04055 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / م ع المؤرخة في 07/09/1996 و رقم 962 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 20/02/2001 و رقم 683 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ

المؤرخة في 11/02/2004 .

21 يكفي ان نذكر ان الدولة منذ الاستقلال باشرت عمليات قانونية سمحت بادماج ملكيات عقارية هامة في ذمتها و مثال ذلك الامر رقم 66/102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة – ج . ر رقم 36 لسنة 1966 .

و هذا ما دفع الى تعديل هام في كفاءات منح العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة من خلال صيغة الامتياز و هذا بدءا من سنة 2008 .

الفرع الأول

أسس المنظومة التشريعية لمنح العقار بعد صدور الامر 08/04

خلال سنة 2008 صدر نصاب همام مرتبطان بمنح العقار التابع للأمالك الوطنية ، النص الأول هو القانون رقم 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل للقانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية 22 الذي جاء تحت صيغة تامين الملكية الوطنية و جعلها منتجة دائمة للثروة بوضع أجهزة قانونية جديدة (الايجار الطويل المدى المنشأ لحقوق عينية ، امتياز الأملاك العمومية المنشأ لحقوق عينية ، ..) و هو ما لم يكن واردا من قبل ، و النص التشريعي الثاني هو الامر رقم 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية 23، و هنا نجد المشرع جعل من مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري مماثلة تماما للاستثمار و استثنى من مجال تطبيقه الأراضي القابلة لاحتضان مشاريع الترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة و هو النص الذي جاء بنظام لم يسبق تطبيقه و هو نظام الامتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل .

و هذا النظام يقوم على أساس منح حق عيني مماثل للانتفاع 24 لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي لمدة أقصاها 99 سنة ، تسترجع بعدها الدولة الوعاء العقاري ، و يخول الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء و الحق في انشاء رهن على الحق العيني للامتياز لكن لتمويل مشروع ذاته فقط و يحق للمستفيد بعد إتمام الإنجاز و الحصول على شهادة المطابقة و البدا في النشاط التنازل عن الامتياز للفترة المتبقية و التنازل عن البنايات المقامة المملوكة له ملكية تامة .

أي ان المشرع هنا جاء بنظام يعالج الاختلالات السابقة وبالأخص الحرص على عدم تملك المستفيد من الوعاء العقاري حتى لا يتمكن من التصرف فيه و كذا الزامه على إتمام مشروع الترقية العقارية في الجبل المحدد اضافة الى تغيير سياسة المشرع الى سياسة خلق موارد مالية دائمة للدولة و لو من وعاء عقاري غير متجدد ، و هو ما يتجلى بوضوح من خلال الفقرة الأخيرة من المادة 09 من الامر رقم 08/04 السالف الذكر المتعلقة بمراجعة اتاوة الامتياز السنوية بعد انقضاء كل فترة 11 سنة طيلة مدة منح الامتياز .

و مع ازدواجية طرق منح العقار أي البيع او التنازل بالنسبة لمشاريع الترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة (السكن التساهمي، الريفي، الترقوي المدعم، البيع بالإيجار ، الترقوي العمومي 25 ،) من جهة و تعميم الامتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بما فيها التعاونيات العقارية ، تجدر الإشارة ان المشرع اغفل مشاريع ترقية الاوعية العقارية التي لا تكتسي الطابع الاجتماعي (promotion foncière) من منح العقار ، فهي لا تشكل مشاريع استثمارية قابلة للإنجاز و البناء بمفهوم الامر 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 .

غير انه و بموجب نص المادة 58 من القانون رقم 15/18 المؤرخ في 30/12/2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 المتممة بموجب نص المادة 80 من القانون رقم 16/14 المؤرخ في 28/12/2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 تم إقرار إمكانية منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة على سبيل الامتياز لمدة 33 سنة مع منح تخفيضات على قيمة ااتاوة السنوية لصالح الأشخاص المعنويين الخواص قصد القيام بإنشاء و تهيئة و تسيير مناطق النشاطات او المناطق الصناعية او المناطق اللوجيستية ، لكن هذه المادة التي حددت كفاءات تطبيقها عن طريق التنظيم لم تعرف تطبيقا الى غاية الغائها الضمني لاحقا 26 .

22 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008 .

23 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008، و المصادق عليه لاحقا بموجب القانون رقم 08/20 المؤرخ في 23 نوفمبر 2008 .

24 و هو اقرب وصف قانوني له ، و هو الوصف الوارد بكل دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذييين رقم 09/152 و 09/153 المؤرخين في 02/05/2009 .

25 طبقا لنص المادة 92 من القانون رقم 14/10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 .

26 الغيت ضمنا بعد اصدار القانون رقم 23/17 المؤرخ في 15/11/2023 المحدد لشروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية – ج. ر رقم 73 لسنة 2023 .

الذي عالج إحدى أهم الإشكاليات التي طرحت على أرض الواقع .
يبقى ما صدر من خلال نص قانوني المالية لسنة 2024 و 2025 بالمادتين 82 و 172 على التوالي عالفا
في انتظار النصوص التنظيمية غير أنه لا يحمل اختلافات جوهرية في صيغة المنح أي امتياز قابل للتحويل إلى
تنازل بعد انجاز المشروع .

المبحث الثاني

الضوابط القانونية السارية على منح العقار العمومي

بعد تقديم التطور في منظومة منح العقار التابع للدولة لفائدة المرقين العقاريين ، نأتي الآن لتحليل و تحديد
الاحكام و الضوابط القانونية لكل منظومة و هذا بالتميز بين صيغة التنازل او البيع و صيغة الامتياز سواء
القابل للتحويل الى تنازل ام لا .

و باعتبار الضوابط القانونية تركز أساسا على النصوص التشريعية و التنظيمية السابق بيانها، و لاسيما
بنود دفاتر الشروط او الاحكام العامة لتسيير العقار العمومي فان دور الدولة يتعدى مصطلح "الطرف المتعاقد"
او "البائع" و هو ما يبدو للعيان من خلال عمليات الرقابة و حتى دعاوى الفسخ امام القضاء .

المطلب الأول

الضوابط القانونية لعمليات التنازل

التنازل او البيع للأوعية العقارية الموجهة لاحتضان مشاريع الترقية العقارية سواء بكل اصنافها قبل 2008
او للترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي بعد ذلك و إن كان قريبا من عقد البيع المنصوص عليه في القانون
المدني الا ان المركز القانوني للدولة و أحكام دفتر الشروط الملحق تجعل منه عقد اذعان يحمل الطابع الإداري
المشمول بالسلطة و السيادة في اغلب احكامه .

الفرع الأول

اجراءات و أحكام التنازل في إطار الترقية العقارية

- عمليات التنازل لفائدة المرقين العقاريين تخضع لضوابط قانونية ، و إجراءاتها الإدارية تخضع للقرار
الوزاري الساري المفعول عند تقديم طلب الاكتساب ، مع العلم ان كل عمليات التنازل تشترط صدور قرار ولائي
يرخص بعملية التنازل و مهما تعددت و تعاقبت النصوص القانونية فهي تستوجب جميعا 32 :
- 1- ان يكون الوعاء العقاري من الأملاك الخاصة للدولة الغير مخصصة و الغير قابلة للتخصيص أي التي
لا يمكن ان تكون من احتياجات الإدارات و الهيئات و العمومية .
 - 2- ان يكون الوعاء العقاري واقعا ضمن احد قطاعات التعمير 33 و يكون تخصيص الأرضية ضمن أدوات
التعمير 34 مطابقا للمشروع الترقوي .
 - 3- ضرورة إتمام المشتري الأشغال و تقديم شهادة المطابقة خلال أجل محدد ابتداء من تاريخ تسليم رخصة
تجزئة الأرض للبناء أو من تاريخ تسليمه رخصة البناء مع وجوب في انطلاق الأشغال لمشروعه خلال
مدة محددة مسبقا (06 اشهر، سنة ، ...)
 - 4- منع المستفيد من تاجير أو بيع العقار المباع له قبل انتهاء الأشغال المقررة تحت طائلة الالغاء .
 - 5- احتفاظ الدولة وفقا للتشريع الجاري 35 به العمل بملكية التحف و الأثريات و المشيدات و الفسيفسات و
التمائيل المنقوشات الضعيفة البروز ، و الأوسمة و الزهريات و المنقوشات و النقود القديمة التي قد
ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه .
 - 6- إمكانية فسخ العقد قضائيا³⁶ إذا لم يحترم المستفيد دفتر الشروط و بعد توجيه اندارين له برسالة
موصى عليها مع الأشعار بالاستلام و لكن بدون جدوى حيث يباشر مدير أملاك الدولة ، المختص
اقليميا في الولاية عملية اجراء الفسخ عن طريق القضاء .

32 حسب ما تقتضيه كل القرارات الصادرة و دفاتر الشروط الملحقة بها .

33 المنصوص عليها في المواد من 19 الى 23 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير - ج.ر. رقم 52 لسنة 1990

34 أدوات التعمير هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي المنصوص عليها في المرسومين التنفيذي رقم 91/177 و 91/178

المؤرخين في 28/05/1991 - ج.ر. رقم 26 لسنة 1991 .

35 المقصود هنا هو القانون رقم 98/04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

36 د: حليم العروسي و أ محده جلول - دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية مقال منشور بمجلة
المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية - جامعة يحيى فارس - المدينة - العدد الثالث ديسمبر 2017 - ص 103 .

- 7- ثبوت حق المستفيد في حالة فسخ العقد في المطالبة بالتعويض عن الفسخ الذي يحدد حسب الأتي:
- أ - إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال ، يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع اقتطاع 10% كاضرار و فوائد جزافية .
- ب - اذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال ، فان التعويض المذكور أعلاه يضاف اليه مبلغ يساوي مقدار القيمة المضافة للعقار و الناتجة عن الأشغال المنجزة دون ان يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء و سعر اليد العاملة المستخدمة .
- ج - تحدد ادارة الأملاك الوطنية القيمة المضافة .
- د - تلحق الامتيازات و الرهون التي تثقل العقار بفعل المستفيد بعد الفسخ بالتعويض أي انها تقطع مسبقا قبل تعويضه .
- 8- يلتزم المستفيد من وعاء عقاري لانجاز برنامج يستفيد من دعم الدولة ، بالتنازل عن السكنات المنجزة لفائدة الأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة ، كما يلتزم بإدراج مراجع شهادة التأهيل للاستفادة من مساعدة الدولة ضمن كل العقود التوثيقية المتضمنة التنازل عن هذه السكنات 37.
- 9- البيع يكون دون ضمان اذ يعد المستفيد عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه و يتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته دون الحق في ممارسة أي ضد الدولة ، مع تحمله الارتقاقات التي تثقل العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية .

الفرع الثاني

الدور الرقابي للدولة على عقود التنازل

من البديهي ان منح العقار بالتراضي الذي يعد استثناء بالنظر الى قاعدتي المزد العنلي و عدم منح العقارات التي تكون الدولة يفرض إرساء نظام رقابة من طرف الدولة ، فخلافا للبيوع المدنية نجد بيع أراضي الدولة لفائدة المرقين كلها تتضمن شروطا فاسخة أي انها تخول للدولة باتباع إجراءات محددة فسخ البيع . وبالأخص عند عدم الالتزام بالانطلاق في الاشغال او عند تغيير وجهة المشروع او حتى عند التأجير الجزئي او البيع للوعاء العقاري قبل انجاز المشروع ، أي ان البيع بهذه الصورة يفنقر الى الاستحقاق الكامل للعقار الذي يعد التزاما دائما في عقد البيع .

و الرقابة لا تنحصر في فسخ العقد و لا في دور إدارة أملاك الدولة و انما تتدخل مختلف المصالح، كل حسب اختصاصها لفرض جزء من الرقابة فعقود التعمير 38 مثلا (رخص البناء ، التجزئة ...) تخضع لرقابة مصالح التعمير بالبلدية و مصالح التعمير للولاية ، و كل برامج المدعمة من طرف الدوية تخضع لرقابة مصالح السكن و مصالح الصندوق الوطني للسكن (بخصوص متابعة الإعانات المالية) ، هذا إضافة الى الرقابة على كل الأنشطة من طرف مصالح التجارة ، البيئة ،

و نتائج الرقابة قد تكون بسيطة بقدر بساطة المخالفة و قد تكون خطيرة قد تؤدي الى الهدم او حتى الفسخ إضافة الى إمكانية السحب او الإلغاء لاعتماد المرق العقاري 39 .

و الفسخ نتيجته إعادة الطرفين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد أي إعادة ملكية الأرضية الى الدولة و معها البنائيات المشيدة و إعادة ثمن البيع الى المرق لكن بعد اقتطاع نسبة 10% منه كتعويض جزافي .

و من خلال منشور الوزير المنتدب للميزانية رقم 383/و م م / 95 المؤرخ في 07/05/1995 و كذا منشوره رقم 1291/و م م / 97 المؤرخ في 03/12/1997 نجد ان الاطار العملي لعمليات الرقابة على استعمال الأراضي الممنوحة لصالح المرقين العقاريين و كذا المستثمرين تخضع وجوبا لعمليات رقابة دورية (كل سداسي) مع مسك سجل رسمي دائم على مستوى كل مفتشية لاملاك الدولة 40 .

37 بالنسبة للسكنات خارج البرنامج (المضافة) فلا يمكن للمرقى بيع المحلات المنجزة احتمالا خارج البرنامج الذي من اجله تم التنازل عن هذه القطعة الأرضية و هذا مهما كانت طبيعتها إلا بعد أن يستوفي الشروط المالية التي ستحدد من طرف إدارة أملاك الدولة أي ارجاع الفارق في التخفيض في قيمة بيع الأرضية .

38 المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 المعدل و المتمم - ج . ر رقم 07 لسنة 2015 .

39 طبقا لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكيفية معك الجدول الوطني للمرقين العقاريين .

إذا تم التحقق من أي مخالفة لدفتر الشروط أو للقانون يتم أولاً تبليغ اعدارين للمخالف و هذا للسماح له بتدارك الخطأ ، و في حالة التماطل يتم رفع دعوى الفسخ من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة 41 المختص إقليمياً ، و هو أيضاً المؤهل لتحديد قيمة التعويض طبقاً لكل عمليات التنازل .

الاشكال الحاصل عملياً هو ما مصير المقتنين الحاصلين على عقود بيع على التصاميم و المسددين لقسط او اكثر من ثمن العقار في حالة فسخ عقد ملكية الوعاء العقاري ؟ خاصة اذا لم يكونوا ممثلين قانوناً في دعوى الفسخ بالرغم من ان لهم حقوقاً عينية على الوعاء العقاري بمجرد شهر عقود البيع على التصاميم .

رغم غياب إجابة عملية كافية فالأصل ان الفسخ يعيد الطرفين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد لكن مع الحفاظ على حقوق الغير حسن النية ، أي ان الملكية تعود للدولة مثقلة بعبئ هذه العقود ، و هو الامر الذي يعد اشكالا صار يدفع الدولة الى تفادي مباشرة إجراءات الفسخ في هذه الحالات لما لها من تبعات و التزامات تثقل كاهل الدولة و تعاقب المقتني الذي لا ذنب له .

المطلب الثاني

الضوابط القانونية لصيغة الامتياز

الامتياز و ان كان اقل خطورة من البيع لانه يبقي المستفيد تحت رقابة الدولة المالكة ، يخول المستفيد حقوقاً كفيلاً بضمان انجاز المشروع ، فالحصول على رخصة البناء ، و إمكانية رهن الوعاء العقاري ، و إمكانية تحرير عقود بيع على التصاميم ، إضافة الى حمايته بإقرار الفسخ عن طريق القضاء فقط بعد اتباع شكلية دقيقة ، و هو ما يخلق انتمانا كافياً من جهة ، و رقابة أوسع و اسهل لصالح الدولة المانحة 42 .

الفرع الأول

احكام الامتياز بالأراضي في اطار الترقية العقارية

الامتياز المطبق على الترقية العقارية نوعان ، امتياز لمدة 33 سنة قابل للتحويل الى تنازل ، و امتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين غير قابل للتحويل الى تنازل ، و لكل منهما ضوابطه القانونية ، رغم التشابه في بعض الاحكام ، و يمكن تلخيص أهمها كما يلي :

- 1- الامتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل يماثل الاستثمار تماماً اذ يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين مع استرجاع العقار لصالح الدولة بعد مدة 99 سنة بينما الامتياز القابل للتحويل الى تنازل يمنح لمدة 33 سنة دون تجديد مع قابليته للتحويل الى ملكية بمجرد انتهاء المشروع و تقديم شهادة المطابقة ، و هنا يكون التحويل على أساس القيمة المحددة عند منح الامتياز مع احتساب اتاوى الامتياز المسددة اذا قام المستفيد بايداع طلب التحويل الى تنازل في اجل أقصاه سنتان (02) بعد الاجل المقرر للمشروع ، و في الحالة العكسية يتم مراجعة قيمة البيع حسب تطور السوق و دون تخفيض و احتساب ما تم تسديده من أقساط 43.
- 2- منع المستفيد من التأجير من الباطن للوعاء العقاري قبل انتهاء الأشغال المقررة تحت طائلة الالغاء .
- 3- احتفاظ الدولة بملكية التحف و الأثريات و المشيدات و الفسيفسات و التماثيل المنقوشات الضعيفة البروز ، و الأوسمة و الزهريات و المنقوشات و النقود القديمة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه طبقاً لقانون حماية الممتلكات الثقافية .
- 4- إمكانية فسخ العقد قضائياً في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط هذا و بعد توجيه اعدارين (02) له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ، و اذا كان سبب الاخلال ناتجاً عن قوة قاهرة فانه يترتب على الفسخ دفع الدولة تعويض من

40 يحكمها مرسوم تنفيذي رقم 393-21 ماضي في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها - ج. ر. رقم 80 لسنة 2021 .

41 و هو المفوض من طرف وزير المالية بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 18/09/2022 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة - ج. ر. رقم 77 لسنة 2022 .

42 الامر رقم 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية - ج. ر. رقم 49 لسنة 2008 .

43 حسب احكام المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15/281 المؤرخ في 26/10/2015 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري - ج. ر. رقم 58 لسنة 2015 .

أجل فائض القيمة المحتملة الذي تحدده مصالح أملاك الدولة ، لكن في حالة كون البنائيات المنجزة غير مطابقة للبرنامج المقرر و / أو رخصة البناء ، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض و نفس الشيء ع ندما لا تشكل البنائيات التي أنجزها المستفيد من الامتياز زائد قيمة و تكون موجهة للهدم ، فان اعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته.

5- في الامتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل و عند إتمام مشروع الإستثمار ، تكرر إجباريا ملكية البنائيات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق ، و تكون ملكية البنائيات و الحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة .

الفرع الثاني

مستقبل منح الامتياز في إطار الترقية العقارية

من خلال تتبع تطور التشريع و التنظيم ، المتعلقين بمنح العقار العمومي لصالح المرقين العقاريين نجد المشرع يطور و يعدل النظم و الأطر القانونية حسب كل مرحلة و حسب كل صيغة سكنية ، و هو ما يسمح بوصف العقار التابع للدولة انه وسيلة أساسية لنشاط الترقية العقارية في الجزائر .

و ان كان المشرع الجزائري بعد الغاء الامر رقم 08/04 المؤرخ في 01/09/200844 قد الغى إمكانية منح الامتياز بصنفيه اذا تعلق الامر بنشاط الترقية العقارية ، الا انه أسس مجددا لإمكانية منح الامتياز على أراضي الدولة قصد انجاز مشاريع ترقية عقارية و هذا من خلال المادة 82 من قانون المالية لسنة 202445 التي عدلت لاحقا بموجب نص المادة 172 من قانون المالية لسنة 202546 .

و بالنظر الى صيغة تحرير المادة و اخضاع شروط و كفاءات تطبيقها للتنظيم ، و في انتظار صدور النص التنظيمي فلا يمكن في هذه المرحلة منح الامتياز للأراضي التابعة للدولة لانجاز مشاريع ترقية عقارية . غير ان المبادئ التشريعية قد اقرت عدة تعديلات على نظام الامتياز أهمها :

1- منح الامتياز لمدة انجاز المشروع فقط (03 سنوات ، 04 سنوات مثلا ...) بدلا من مدة 33 سنة .

2- إمكانية التحويل الجزئي الى تنازل اذا تعلق الامر بمشاريع كبرى لكن بعد تحيين اتاوة الامتياز للجزء او للأجزاء المتبقية .

3- تقليص اجال إيداع طلب التحويل الى تنازل الى سنة واحدة في حالة التحويل الكلي و الى شهر واحد لكل جزء في حالة التحويلات الجزئية .

4- غياب أساس تنظيمي للمنع (لجنة او هيئة او حتى اسناد اختصاص المنح لهيئة محددة) .

و مع هذا و بالاطلاع على مشروع قانون المالية لسنة 2026 الذي لا يمكن اعتباره سندا قانونيا لأنه لم يصدر بعد و يبقى مشروعا مقترحا و من خلال المادة 142 في مشروع النص ، نجد المشرع كرس ميدا إسناد منح العقارات للوكالة الوطنية للعقار الحضري 47 تحت تسمية "المؤسسة المكلفة بتهيئة العقار الحضري" لكن يبقى هذا المبدأ غير واضح المعالم لحد الساعة سواء في الشروط او الضوابط و الشكليات .

تبقى منظومة منح العقار لفائدة المرقين خاضعة لعدة تداخلات و احتياجات و حتى سياسات تفرض توجهاتها و هذا بالتقييد او التسريح ، و كذا باختيار الصيغة المناسبة و الملائمة لكل الأطراف المتدخلة .

44 الغي بموجب المادة 26 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية - ج. ر. رقم 73 لسنة 2023

45 هو القانون رقم 23/22 المؤرخ في 24/12/2023 - ج. ر. رقم 86 لسنة 2023 .

46 هو القانون رقم 24/08 المؤرخ في 24/11/2024 - ج. ر. رقم 84 لسنة 2024 .

47 و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري موضوعة تحت وصاية وزير السكن و العمران و المدينة ، انشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23/390 المؤرخ في 28/12/2023 - ج. ر. رقم 85 لسنة 2023 .

الختامة

منح العقار العمومي ليس عملية بسيطة ، بل انها منظومة تتداخل فيها عدة قواعد ، بدءا بالقوانين الأساسية كالقانون المدني و التجاري او النصوص التشريعية المنظمة للملكية الوطنية او لنشاط الترقية العقارية ، و يلاحظ ان فهم الموضوع يجب ان يركز على النصوص خاصة مع غياب دراسات اكااديمية او حتى فقهية مباشرة تجعل الاطلاع على مفاهيمه امرا مبسطا .

و ارتباط منح العقار بالنشاط الإداري يجعل منه أيضا خاضعا للتعليمات الإدارية و المناشير الداخلية ، التي تبقى دون شك وسيلة عملية لتطبيق و فهم القانون رغم ما يحتويه بعضها من مخالفة لبعض الأسس التشريعية و التنظيمية ، و ضمانا للأمن القانوني في هذا الجانب نامل ان يتوسع نطاق تدخل المشرع و لو بالتدرج ليغطي مساحات الغموض بنصوص و تقنيات لا تحتمل التأويل ، تحمل صفة الالتزام ليس للإدارة و انما للفرد و الجماعة ، و تصلح ان تكون سندا يعتمد فيه حتى في القضاء .

ان انتقال الجزائر من المرحلة الاشتراكية الى نظام حر لن يكون الا بالمرور عبر مراحل انتقالية و خطوات تدريجية سلسلة تسمح بالحفاظ على التوازن بين المصالح المتداخلة و تسمح كذلك بتجاوز المراحل الحرجة و الوصول الى منظومة مستقرة ثابتة تسمح بالتطور و النجاح .

و ان كانت بعض التجارب اثبتت قصورا مهما حملت من إيجابيات فالبيع و الامتياز بصيغتيه ، و حتى المنح عن طريق المزاد العلني ، او الإعلان عن انتقاء لمرقين عقاريين ، يجب ان يسبقها تحضير للمنظومة العقارية العمومية و تأهيل للهيئات المكلفة بتسيير العقار التابع للدولة و هيئاتها .

و يبقى اشراك الاكاديمي و الخبير و الممارس و حتى المرقى العقاري ، لصياغة أي نص او اجراء حتمية و هذا بالنظر الى التداخلات و التعقيدات في عمليات الترقية العقارية ، لان اسناد اعداد النص المركب الى جهة واحدة لن يحمي و لن يفي بكل الأوجه و الإشكالات التي وجد القانون أصلا لفضها و لارساء النظام في المجتمع في كل المجالات .

قائمة المراجع

أولاً: النصوص الرسمية
1- النصوص التشريعية

- 1- القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 ، ج. ر رقم 49 لسنة 1990 المعدل بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995 .
- 2- القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير - ج . ر رقم 52 لسنة 1990
- 3- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية - ج. ر رقم 52 لسنة 1990 ، المعدل بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008 .
- 4- القانون رقم 98/04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي - ج. ر رقم 44 لسنة 1998
- 5- القانون رقم 11/04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية - ج. ر رقم 14 لسنة 2011 .
- 6- القانون رقم 14/10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 - ج. ر رقم 78 لسنة 2014 .
- 7- القانون رقم 23/17 المؤرخ في 15/11/2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية - ج. ر رقم 73 لسنة 2023 .
- 8- القانون رقم 23/22 المؤرخ في 24/12/2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024 - ج. ر رقم 86 لسنة 2023 .
- 9- القانون رقم 24/08 المؤرخ في 24/11/2024 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 - ج. ر رقم 84 لسنة 2024 .
- 10- الامر رقم 66/102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة - ج . ر رقم 36 لسنة 1966 .
- 11- الامر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ج. ر رقم 19 لسنة 1974
- 12- الامر رقم 76/92 المؤرخ في 23/10/1976 -المتعلق بتنظيم التعاون العقاري- ج . ر رقم 12 لسنة 1976
- 13- الامر رقم 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المنشور بالجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008 المصادق عليه بالقانون رقم 08/20 المؤرخ في 23 نوفمبر 2008
- 14- المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج. ر رقم 14 لسنة 1993 .

2- النصوص التنظيمية :

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق باعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير - ج. ر رقم 26 لسنة 1991
- 2- المرسوم التنفيذي رقم / 91/178 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق باعداد مخطط شغل الأراضي - ج. ر رقم 26 لسنة 1991
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك - الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1991 .
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 /05/ 1991 - المتضمن يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن - ج . ر رقم 25 لسنة 1991
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكيفيات معك الجدول الوطني للمرقين العقاريين .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط و كيفيات تسيير الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة - ج . ر رقم 69 لسنة 2012 .

- 7- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 المعدل و المتمم - ج . ر رقم 07 لسنة 2015
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 15/281 المؤرخ في 26 /10/2015 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري جريدة رسمية رقم 58 لسنة 2015
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 ممضي في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلحايتها - ج . ر رقم 80 لسنة 2021 .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 20 /10/ 2022 - الجريدة الرسمية رقم 70 لسنة 2022 المتضمن تحويل "الصندوق الوطني للسكن" من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 23/390 المؤرخ في 28/12/2023 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري - ج . ر رقم 85 لسنة 2023 .
- 12- قرار وزير الاقتصاد المؤرخ في 20/01/1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج . ر رقم 30 لسنة 1992 .
- 13- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 الميحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او الغير مبنية التي تملكها الدولة و المخصصة لإنجاز عمليات تعمير او بناء و مضمون دفتري الشروط النموذجيين (1 و 2) المنشور بالجريدة الرسمية رقم 23 لسنة 1992
- 14- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/06/1994 (غير منشور) .
- 15- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 - ج.ر رقم 35 لسنة 2003 .
- 16- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05 /2011 - ج.ر رقم 51 لسنة 2011 المعدل بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 25 /08/ 2015 - ج . ر رقم 70 لسنة 2015 و قرار وزاري مشترك مؤرخ في 25 /04/ 2018 - ج.ر رقم 58 لسنة 2018 .
- 17- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29/06/2016 يحدد شروط و كفاءات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 12 محرم عام 1437 الموافق 26 أكتوبر سنة 2015.
- 18- القرار الوزاري المؤرخ في 18/09/2022 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة - ج . ر رقم 77 لسنة 2022

ثانيا: المقالات والبحوث

د: حليم العروسي و أ محده جلول - دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية مقال منشور بمجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية -جامعة يحيى فارس - المدية - العدد الثالث ديسمبر 2017 - ص 103 .

ثالثا: المناشير ، المذكرات و التعليمات الإدارية :

- 1- منشور وزير الداخلية و الجماعات المحلية المؤرخ في 17/02/1991 المتعلق بتطبيق قانون التوجيه العقاري
- 2- منشور وزارة الاقتصاد - المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 275 أ / م ع أو / م ع أو ع أو ع المؤرخ في 23/01/1991 المتعلق بالأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية .
- 3- منشور الوزير المنتدب للميزانية رقم 383/م م / 95 المؤرخ في 07/05/1995 و كذا المنشور رقم 1291/م م / 97 المؤرخ في 03/12/1997 .
- 4- مذكرة وزارة المالية - المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04055 و م / م ع أو / م ع أو ع أو ع المؤرخة في 07/09/1996 .
- 5- مذكرة وزارة المالية - المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 02259 و م / م ع أو / م ع أو ع أو ع المؤرخة في 01/06/1998 .

- 6- مذكرة وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 01675 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 04/04/2000 .
- 7- مذكرة وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 962 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 20/02/2001
- 8- مذكرة وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 06641 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 16/11/2002 .
- 9- مذكرة وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 04632 م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 06/08/2003
- 10- مذكرة وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 683 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 11/02/2004 .
- 11- مذكرة وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 7828 و م / م ع أ و / م ع ا و ع / خ المؤرخة في 12/08/2008 .