



جامعة العربي التبسي - تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل
شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

السوق العقارية

إشراف الأستاذة:
نعيمة حاجي

إعداد الطالبة:
دورصاف جباري

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	استاذ محاضر "أ"	طارق مخلوف
مشرفا ومقررا	استاذ محاضر "أ"	نعيمة حاجي
ممتحنا	استاذ محاضر "ب"	مراد عزاز

السنة الجامعية:
2022/2021

لا تتحمل الكلية الآراء الواردة ضمن هذه المذكرة

الله أكبر

شكر و عرفان

الحمد لله الذي أعانني ووقفني على إنهاء هذا البحث المتواضع،
والذي من خلالها أتقدم بكامل الشكر والعرفان إلى الأستاذة المشرفة
حاجي نعيمة

على الإشراف والمتابعة والمجهودات المبذولة خلال إنجاز هذا البحث.
كما أتقدم أيضا بخالص الشكر والتقدير إلى لجنة المناقشة الأستاذ
عزاز مراد والأستاذ **مخولف طارق**

على قبولهم مناقشة هذا البحث.
وكذلك أشكر كل من قدم لي يد المساعدة وشجعني لإتمام هذا العمل.

الإهداء

شكرا لكل من كان سنداً لي في إتمام ووضع لمسة على هذه المذكرة.

شكرا لصاحب سيرة عطرة وعقل مستنير،

الصاحب الذي دعمني وأوصلني إلى ما أنا عليه من مقام في تلقي التعليم العالي،
الذي لولاه ما كنت وصلت ولا ثابت لأصل هنا، دمت عزيزي وعزتي وعزتي.
والدي العزيز محمد الأمين

شكرا إلى النعمة التي لا يصفها كلام ويعجز اللسان عن وصفها... أمي...

الصديقة والأخت والأم وأكثر من الثلاث عن ألف كلام...

لم أحس بلذة الصداقة والحب وكل شيء حلوا إلا معك، أنت الأوطان الصغيرة..
الحب الذي لا يتغير أبداً بجمال حنانك وأخلاقك الرفيعة... شكرا لك يا مهجة القلب.
أمي العزيزة ليلي

شكرا إلى إخوتي من كان لهم تأثير كبير على العديد من العقبات والصعوبات،

ولم يترددوا، من كانوا دوماً أول الداعمين والمحفرين لي،

شكرا لأنكم لم تكونوا مجرد إخوة لي بل كنتم كالأبوين والصديقين والحبيبين،

شكرا لأنكم دوماً كنتم ولازلمت سنداً لي.

فتح الدين وأيمن

إلى أختي وصديقتي وسند حياتي ..

إلى من سهلت وهونت أياماً صعبة وكانت دائماً بجانبني،

رفيقة دربي وروحي.

سلي

لولاكم ما كنت وصلت ولا ثابت لأصل هنا

شكرا لكم من كل القلب

أدام الله وجودكم في طيات أيامنا وحفظكم الله.

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات:

المختصر	الكلمة
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري.
ق.م	القانون المدني.
ق.ت.ج	القانون التجاري الجزائري.
د.ط	دون طبعة.
د.ت.ن	دون تاريخ نشر.
د.ب.ن	دون بلد نشر.
ج.ر	الجريدة الرسمية.
د.س.ن	دون سنة نشر.
ط	طبعة.
ق.ت	قانون تجاري.
ص	صفحة.

مَقَامَاتُ

مقدمة

نظرا لأهمية العقار في أي دولة ونظرا لإعتباره أحد المحركات الأساسية لجميع القطاعات وكونه من بين أهم عوامل النمو والإستقرار السياسي والإقتصادي والإجتماعي للمجتمعات، ولذلك فإن الإهتمام بسوق العقار يعتبر أولوية وضرورة ملحة.

وبالنسبة لفكرة تملك العقار فإنها ليست بحدیثة النشأة، إذ بالنظر إلى تاريخ الأمم والحضارات نجد أن جل الحروب التي عرفها التاريخ كان أساسها السعي وراء الإستلاء على رقعة جغرافية أكبر وتوسيع مساحة الإمبراطورية أو المملكة من أجل إكتساب القوة والنفوذ والتمركز في المواقع الإستراتيجية للسيطرة على موازين القوى، وهذا یثبت قيمة العقار ودوره في قيام وسقوط الأمم.

كما أن السعي لتملك العقارات لم یقتصر على الهيئات العليا فقط بل هو موجود حتى بين الأفراد، من خلال تنافسهم للفوز بجزء من الأرض والإستلاء عليه بثتی الوسائل، الأمر الذي أدى لخلق منازعات داخل المجتمع الواحد والعائلة الواحدة.

وكلها أسباب أوجبت ضبط سوق العقار بما یتماشى مع مصلحة الفرد والدولة من أجل الإنتقاع بها بكل عقلانية، ولذلك تدخلت الدولة لتنظيم المجال العقاري بثتی أنواعه.

وينقسم العقار إلى عقار حضري وعقار ريفي، وكلا النوعين یساهم في تلبية الحاجات الضرورية للسكان، الأمر الذي أدى إلى كثرة خضوعهم للبيع والشراء، بحيث هذه العمليات تحكمها قواعد العرض والطلب، وهو ما یطلق عليه بالسوق العقارية.

وقد مرت السوق العقارية في الجزائر بعديد المراحل التي شهدت فيها تباينا وتغيرا، وذلك عبر الحقب التاريخية بداية بالعهد العثماني ثم فترة الإحتلال الفرنسي وصولا إلى فترة الإستقلال التي تبدأ منذ الخامس من جويلية 1962 إلى یومنا هذا، وما یهمنا أكثر فترة الإستقلال أين شهدت الدولة الجزائرية تغيرات في أنظمتها السياسية والإقتصادية مما أثر بشكل مباشر على السوق العقارية وعلى الهياكل التي توطرها وتشرف على تنظيمها.

وقد ظهرت من زاوية أخرى العديد من المشاكل التي إعترضت مسار تطور وإزدهار سوق العقار في الجزائر المستقلة.

- أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية موضوع السوق العقارية في جملة المسائل وذلك نتيجة إرتباطها الوثيق بالواقع والحياة العملية، إضافة إلى إرتباط العقار بالمصالح الفردية وأيضا مصالح الهيئات العمومية، وما ينطوي على ذلك من أبعاد قانونية واقتصادية.

- دوافع إختيار الموضوع:

إن الدوافع والأسباب التي جعلتني أختار هذا الموضوع دون غيره في دوافع موضوعية وأخرى شخصية، كالتالي:

أ. الدوافع الموضوعية :

- ✓ تعدد وإختلاف المفاهيم الخاصة بالسوق العقارية.
- ✓ حجم المشاكل التي يعاني منها العقار في الجزائر.
- ✓ إختلال التوازن بين العرض والطلب في العقارات.
- ✓ وجود صعوبة في تسيير العقارات نظرا لإنعدام ضوابط التحكم في السوق العقارية.
- ✓ فوضوية السوق العقارية.

ب. الدوافع الشخصية:

الميول للقانون العقاري وتطبيقا لقاعدة: "إعرف كل شيء عن شيء وإعرف شيء عن كل شيء"، ونظرا لإطلاعي على عدة مواضيع مختلفة في مجال تخصصي ومن وجهة نظري المتواضعة فقد تبين لي أن هذا الموضوع له عدة جوانب غامضة ويرتبط بالحياة العقارية بشكل مباشر، خلقت رغبة ملحة في دراسته والبحث فيه إنطلاقا من منظور تخصص القانون.

- إشكالية البحث:

الإشكالية الرئيسية:

هل وفق المشرع الجزائري في وضع الأطر القانونية التي تنظم السوق العقارية في الجزائر؟ وإنبثقت من هذه الإشكالية مجموعة إشكاليات فرعية كالتالي:

1. ما مدى فعالية النصوص القانونية المتعلقة بسوق العقار في الجزائر؟
2. هل نجحت السلطة الجزائرية في تطبيق الأنظمة القانونية المتعلقة بالسوق العقاري في الجزائر؟

3. هل أدت الإصلاحات المتعاقبة لميدان العقارات في الجزائر إلى تحسين واقع السوق العقارية؟

- منهج البحث:

وللإجابة على الإشكالات المطروحة إعتدنا على:

المنهج الوصفي الذي تم إعتماده لوصف سوق العقار في الواقع وتبيان المسائل المرتبطة به من الناحية القانونية والتنظيمية، وكذلك المنهج التحليلي وذلك بهدف تحليل النصوص القانونية التي لها علاقة بالموضوع، أما المنهج التاريخي فقد تم إستخدامه لدراسة التطور التاريخي للسوق العقارية في الجزائر منذ فترة الوجود العثماني إلى الآن.

- أهداف الدراسة:

الغاية من دراسة موضوع السوق العقارية تتجلى من خلال:

- ✓ معرفة المقصود بالسوق العقارية ووضعها الحقيقي والواقعي في الجزائر.
- ✓ معرفة الإطار القانوني الذي ينظم السوق العقارية.
- ✓ معرفة ما مدى تنظيم الدولة لهذا المجال وإلى أي مدى تم الإلمام به.
- ✓ تشخيص مختلف المشاكل التي يعاني منها المتعاملون ضمن سوق العقار في الجزائر.
- ✓ تقييم وضع سوق العقارات في الجزائر، وقياس مدى تأثير الإصلاحات التشريعية على واقعها.

- الدراسات السابقة:

- من أهم الدراسات المعتمد عليها في البحث والتي لها علاقة بالموضوع تتمثل في:
- ✓ أطروحة دكتوراه للأستاذ ناصر لباد التي جاءت تحت عنوان "النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر".
 - ✓ أطروحة دكتوراه للأستاذة حماني ساجية التي جاءت تحت عنوان "النظام القانوني لسوق العقار الحضري في القانون الجزائري".

- صعوبات البحث:

- فيما يخص الصعوبات التي واجهت هذا البحث يمكن تلخيصها فيما يلي:
- ✓ صعوبة الإلمام بالموضوع نظرا لإرتباطه بالجانب القانوني والإقتصادي والتقني.

مقدمة

✓ تشعب موضوع الدراسة وصعوبة جمع كل عناصره وجزئياته، نتيجة إرتباطه بمعظم المجالات التي يشتغل من خلالها العقار في الجزائر.

- التصريح بالخطة:

وللإجابة عن الإشكال المطروح تم الإعتماد على خطة بحث ثنائية الفصل كالتالي:
حيث جاء الفصل الأول متضمنا الإطار المفاهيمي للسوق العقارية، والذي من خلاله تمت محاولة الإلمام بجميع العناصر التي من شأنها أن تعطي مفهوما متكاملا حول السوق العقارية.

أما الفصل الثاني تم التطرق من خلاله إلى الإطار المنظم للسوق العقارية، بحيث يمكن الغوص أكثر ضمن واقع السوق العقارية ومعطياتها المختلفة، للوصول إلى فهم أعمق وتقييم موضوعي لهذه السوق في الجزائر.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

عرفت الجزائر منذ العهد العثماني إلى اليوم العديد من التطورات والتغييرات المختلفة في مجال السوق الخاصة بالعقار، إلا أن معالمه بدأت تتضح بصدور الأمر رقم 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية، إذ تم من خلاله تجميد المعاملات العقارية، والمبدأ الذي جاء به هذا القانون هو تدخل الجماعات المحلية في سوق العقار بحيث أصبحت المحتكرة الوحيدة له.

بحيث أن الإصلاحات الإقتصادية التي أدرجت في النظام الجزائري والتي كرسها دستور 1989 والذي من خلاله عرفت الجزائر تغييرا في نظامها الإقتصادي من النظام الموجه إلى النظام الحر القائم على مبدأ إقتصاد السوق، وإنبثق عنها صدور القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم الذي عمل على إنشاء سوق العقار الذي يشمل النوعين من العقارات العقارات الحضري والعقارات الريفية.

ومصطلح السوق العقارية مرتبط بجانبين جانب تقني وجانب إقتصادي، لذا سنحاول من خلال هذا الفصل تحديد مفهوم السوق العقارية (المبحث الأول) بتحديد المفاهيم المرتبطة به والمراحل التاريخية التي مر بها، إضافة إلى ذلك معرفة آليات تدخل الدولة في تنظيم السوق العقارية (المبحث الثاني) سواء من خلال الآليات المالية أو من خلال الآليات الإجرائية.

المبحث الأول: مفهوم السوق العقارية

مصطلح سوق العقار له إرتباطات بالجانب الإقتصادي والقانوني معا الأمر الذي أدى إلى صعوبة تقديم مفهوم جامع ومانع له، الأمر نفسه أكسبه مميزات تجعله مختلف عن الأسواق الأخرى، فمن خلال ذلك أدى بنا الأمر لمحاولة تعريف السوق العقارية (المطلب الأول)، أما عن نشأته في الجزائر فقد تضاربت الآراء حوله فهناك من يربط وجوده بدستور 1989 و صدور قانون 25/90، وهناك من ينفي ذلك ويرجع ظهورها إلى العهد العثماني والعهد الإستعماري ثم تطورت بعد الإستقلال لتعرف الجزائر بذلك مرحلتين مرحلة الإقتصاد الموجه ومرحلة الإقتصاد الحر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف السوق العقارية

رغم تشبي السوق العقارية في الواقع العملي إلا أن مصطلح السوق العقارية تحوم حوله تعقيدات في تحديد تعريفه من الناحية القانونية، ولحل هذا الإبهام وجب تقديم تعريفا له أولا بمعرفة المقصود بالسوق العقارية (الفرع الأول)، ثم معرفة أنواعها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المقصود بالسوق العقارية

لمعرفة المقصود بالسوق العقارية لابد من تعريف السوق (أولا) وتعريف العقار (ثانيا) أما (ثالثا) تقديم معنى السوق العقارية.

أولا: تعريف السوق

1. المعنى العام: هو موضع البضائع والأمتعة سميت بذلك لأن التجارة تجلب إليها وتساق المبيعات نحوها¹.

وتعرف السوق بأنها الحيز أو المكان الذي يلتقي فيه بائعوا السلع سواء كان هذا اللقاء في المكان نفسه أو عبر وسائل الإتصال وهذا الحيز يمكن أن يكون قرية أو حيا أو مدينة أو قطرا أو إقليما وقد يشمل العالم بأسره.

¹ ناصر لباد، "السوق العقارية: محاولة تعريف"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية، العدد 02، سنة 1994، ص 154.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

وفي النظرية الكلاسيكية السوق مكان نظري حيث يتقابل فيه العرض مع الطلب.

2. **المعنى الإقتصادي:** تعرف السوق من الجانب الإقتصادي على أنها "مجال يكون فيه البائعون والمشترون على إتصال وثيق ببعضهم البعض كما أن الأثمان في أي جزء آخر منه"¹.

كما عرف أيضا "السوق ذو بعد تاريخي وجغرافي يتجلى من خلال أن السوق كان تاريخيا عبارة عن منطقة تقع عادة قرب قرية أو مدينة حيث يلتقي المنتجون والتجار ويتبادلون السلع ومن ثم أصبح السوق أي مكان يبيع فيه التاجر سلعة"².

كذلك عرف أنه "يفهم من السوق المكان الذي تعمل فيه القوى المحددة للأسعار والتي يتم فيها تبادل السلع، بضاعة حاضرة أو عقود وهو الجهاز الجامع للمواد الهامة في المجتمع وموزعها بين الإستخدامات المختلفة والتي تتنافس للحصول عليها"³.

ثانيا: تعريف العقار

1. **المعنى اللغوي:** كل ملك له أصل وقرار ثابت، وجمعه عقارات، ويقابله المنقول.
2. **المعنى القانوني:** عرفه المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 683 من ق.م بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

ثالثا: معنى السوق العقارية

هي سوق منظمة مثلها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الإستهلاكية العادية، فهي تتكون من الطلب **une demande** يصدر من المستهلكين **les consommateurs** ومن عرض السلع أو المنتجات **une offre de produit** ومن الإلتقاء **la rencontre** بين هذا الطلب وهذا العرض لهذه السلع أو المنتجات في المجال العقاري فالإستهلاك **la consommation** يسمى المعاملة **la transaction** أو التسويق **la commercialisation**.

¹ صبحي تاديس قريصة ومحمود يونس، مقدمة في الإقتصاد، د ط، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، 1984، ص 54.

² عبد المنعم السيد علي، مدخل إلى علم الإقتصاد الجزئي، الجزء الأول، د ط، الموصل، بغداد، 1984، ص 87.

³ نصيب رجم، دراسة السوق، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د ت ن، ص 04.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

ومن خلال ما سبق ذكره فالسوق العقارية تتكون من مجموع المحلات **les locaux** أي العقارات المبنية **les immeubles batis** الموجودة داخل المحيط العمراني أي العقارات الحضرية أو خارجه ومن مجموع الأراضي غير مبنية **les terrains nus** (الأراضي العارية) داخل المحيط العمراني¹.

ومن خلال هذا التعريف يمكن إستخلاص مجموعة من الخصائص التالية:

• العرض والطلب والتمن:²

يزيد ثمن المنتج العقاري عندما يزيد الطلب عليه ويقل العرض، ويقل ثمن المنتج العقاري عندما يقل الطلب ويزيد العرض، ويستقر ثمن المنتج العقاري عند مقابلة العرض للطلب.

• سوق محلية:

بسبب خاصية ثبات العقارات وعدم القدرة على نقلها، يعتبر سوق العقارات محلي جدا ومحدد بحدود جغرافية كونها تعتبر من الأموال الغير المنقولة أي التي لا يمكن نقلها من سوق إلى آخر.³

• نوعية العقارات:

نظرا إلى الطفرات العقارية المتسارعة في العالم ونتيجة التطور التكنولوجي السريع والحاجة المتكررة وغير المنقطعة للمجتمع في حاجاته للمنتجات العقارية ظهرت العديد من الأنواع المختلفة من العقارات، وقد تتواجد نوعيات مختلفة من العقارات في منطقة واحدة ويتمثل الإختلاف إما في النوعية أو نوع الترخيص أو نوع النشاط أو متوسط سعر العقار، والمثال على ذلك (وجود مبنى سكني في منطقة تجارية أو صناعية أو العكس)⁴.

• التغيير في السوق العقاري:

نظرا لعدم إمكانية نقل العقار وخاصية تفرد العقارات ولأن عملية الإنشاء أو التعديل في خواص العقارات تأخذ فترة زمنية طويلة فإن التغيير في السوق العقاري يكون بطيئا لأن الأرض تبقى أرضا والبناء يبقى إلى أن يتم إهلاكه⁵.

¹ ناصر لباد، المقال السابق، ص 161-162.

² سامر أحمد الزحيمات، التسويق العقاري، د ط، دار البداية ناشرون وموزعون، الأردن، 2014، ص 54.

³ المرجع نفسه، ص 54.

⁴ المرجع نفسه، ص 54-55.

⁵ المرجع نفسه، ص 55.

الفرع الثاني: أنواع الأسواق العقارية

بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الذي جاء لوضع سياسة جديدة للمعاملات العقارية وتطهير الأوضاع الناتجة عن الخيارات السابقة القائمة على سيطرة الدولة على المعاملات العقارية للأراضي والذي عمل على إنشاء سوق العقار وتشمل العقار الفلاحي والحضري.

أولاً: سوق العقار الحضري

هي السوق العقارية الموجودة داخل المحيط العمراني أي داخل المدينة، من سوق العقار المبني أي مجموع المحلات ومن سوق العقار الغير مبني أي الأراضي العارية الغير مبنية.

1. السوق العقارية المبنية:

يقصد به كل الأراضي التي يشغلها تجمع بنايات في مشتملاتها وتجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطع الأرضية غير مزودة بكل المرافق وغير مبنية كالمساحات الخضراء، حدائق أو تجمع بنايات، وهو ما نصت عليه المادة 20 من قانون التوجيه العقاري 25/90¹.

أ. العرض:

يجب التمييز في هذه الحالة بين العقار الذي يستعمل لأغراض سكنية والعقار المستعمل لأغراض تجارية.

- **العقارات المبنية ذات الإستعمال السكني:** في هذا النوع من العقارات ينقسم إلى عقار يستعمل بصفة جماعية والتي نص عليها المرسوم رقم 97/81 الذي يحدد كفايات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الإستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 01/81 الذي ينص على: "العقار السكني الجماعي هو العقار المخصص للبيع بالشقة أو المحل وهو يخضع لنظام الملكية المشتركة". وعقار يستعمل بصفة فردية وهذا الأخير منه من يستعمل كإقامة رئيسية ومنه من يستعمل كإقامة فردية².

¹ حماني ساجية، النظام القانوني لسوق العقار الحضري في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2020، ص 40.

² ناصر لباد، المقال السابق، ص162.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

- العقارات المبنية ذات الإستعمال التجاري: ينطبق هذا المصطلح على كل المحلات التي يمكنها إستقبال نشاطات تجارية¹، وبالتالي ينطبق على:
 - المحلات التي تأوي النشاطات الصناعية.
 - المحلات التي تأوي نشاطات البيع بالتجزئة.
 - المحلات التي تأوي النشاطات الخدمائية.

ب. الطلب:

فيما يخص الطلب يجب التمييز بين نوعين من العقارات المبنية ذات الإستعمال السكني جماعية كانت أو فردية، تستعمل كإقامة رئيسية أو ثانوية والعقارات المبنية ذات الإستعمال التجاري².

- العقارات المبنية ذات الإستعمال السكني جماعية كانت أو فردية تستعمل كإقامة رئيسية أو ثانوية، يمكن أن يصدر الطلب فيها من الأفراد الذين يريدون الحصول على العقار لأسباب سكنية، ويمكن أن يصدر أيضا من أشخاص آخرين مثل السماسرة أو الوكلاء العقاريين أو أشخاص يريدون الإستثمار في هذا القطاع.
- العقارات المبنية ذات الإستعمال التجاري في هذه الحالة يصعب تحديد الطلب لأنه يصدر من مستهلكين متعددين ومختلفين يوظفون هذا العقار كإستعمالات مختلفة متعلقة إما بتعدد النشاطات أو بحجم المقاولات أو بتعدد الحاجيات³.

ج. الثمن:

إن ارتفاع سعر السكنات مرتبط بنسبة كبيرة بالتكلفة العقارية أي ثمن الأرض بعد تهيئتها حسب المتر المربع الواحد الصالح للبناء، وكذلك المرتبط بالمضاربة العقارية المتعلقة بالأرض الحضارية الصالحة للبناء والمنافسة بين القطاع العام والخاص، لا يمكنها أن تؤثر بصفة فعالة في هذه الآلية⁴.

¹ ناصر لباد، المقال السابق، ص 170.

² المقال نفسه، ص 171.

³ المقال نفسه، ص 171-172.

⁴ المقال نفسه، ص 172.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

وقد لاحظ بعض الباحثين أن ثمن المتر المربع للأرض يرتفع كلما إتجهنا ناحية المدينة بإتجاه مركزها¹.

2. السوق العقارية الغير مبنية

يطلق عليها في القانون الجزائري بالأراضي القابلة للتعمير وهو ما نصت عليه المادة 21 من قانون 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري: "الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".

يتبين من هذه المادة أن الأراضي القابلة للتعمير هي الأراضي التي تشكل الوعاء العمراني أو الأراضي التي تشكل رصيد مستقبلي معد أو مخصص للتعمير، مبرمجة ضمن أدوات التهيئة والتعمير مستقبلا².

أ. العرض:

بما أن الأمر متعلق بالأراضي المهيأة أو القابلة للتهيئة مستقبلا لتستعمل في البناء فتكون بما يسمى بقطع الأراضي الصالحة للبناء، إذ بذلك تصبح أراضي غير مبنية، فقطع الأراضي الصالحة للبناء يمكن أن تكون لها عدة وظائف تؤثر على قيمتها في السوق ويمكن أن تكون هذه الوظائف في إطار الإستعمال الجماعي أو الفردي أو الصناعي³.

ب. الطلب:

ينقسم سوق العقار المبنى الى ثلاث قطاعات أساسية وهي:

- **القطاع العمومي:** مهمته تلبية حاجيات المجموعات المحلية والمؤسسات التابعة للدولة، فيقوم في هذا الإطار بتكوين الإحتياجات العقارية لتجهيز المناطق الصناعية أو السكنية وكذلك المنشآت العمومية.
- **القطاع المهني:** يقوم بتنشيطه المستثمرون والمتعاملون في الترقية العقارية والبنائون شبه العموميين.

¹ ناصر لباد، المقال السابق، ص 173.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 29.

³ ناصر لباد، المقال السابق، ص 174-175.

• **القطاع الخاص:** يمارس فيه البيع بالتجزئة لصالح أفراد يريدون بناء سكنات فردية أو لصالح مستثمرين صغار¹.

ومنه فإن سوق العقار الغير مبني من خصائصه الندرة خاصة المناطق ذات كثافة سكانية عالية.

وتجدر الإشارة أنه إذا كان إتجاه العالم للطلب على القطع الأرضية في تزايد مستمر فيقابله إتجاه آخر هو إنخفاض في العرض².

ج. الثمن:

هو نتيجة العرض والطلب أي قانون السوق، إذ يرى بعض الباحثين أن الأثمان في الدول التي تعمل بقانون السوق تخضع إلى مجموعتين من العوامل البعض منها يمكن أن يطلق عليها اسم الإقتصاديات الكبرى وهي التي ترسم الخطوط العريضة والبعض الآخر مرتبط بشدة بما هو محلي فهي محلية ودقيقة³.

ثانيا: السوق العقارية الريفية

1. العرض:

• **العقارات الفلاحية الغير المبنية (الارض):**

أي الأراضي الصالحة للزراعة، الأراضي الرعوية والبساتين وأراضي الغابات⁴، إذ يعتبر هذا المال العقاري ثروة طبيعية وأبدية وليس مال مصطنع يتكره الإنسان مقارنة بالعقار المبني. إلا أن الأرض بتدخل من الإنسان تتعرض للتحسين عن طريق الحرث وإنجاز الطرق ووضع الأسمدة وغيرها.

فكل هذه الأعمال تمثل مصاريف ساهمت في تغيير الأرض من وضعيتها الطبيعية الأولية إلى أرض منتجة، وبالتالي يجب أن تستهلك دينا هذه المصاريف ولو على المدى الطويل⁵.

¹ ناصر لباد، المقال السابق، ص 176-177.

² المقال نفسه، ص 177.

³ المقال نفسه، ص 177.

⁴ المقال نفسه، ص 179.

⁵ المقال نفسه، ص 180.

• العقارات الفلاحية المبنية:

تتمثل في العقارات ذات الإستعمال السكني والمرتبطة بإستغلال المزرعة وكذلك العقارات التي تستعمل في تحصيلات فلاحية أخرى.

إذ وظيفة هذه العقارات تكمن في إيواء الفلاح وحماية العتاد والمحاصيل والحيوانات إذ إلى جانب السكن يجب بناء منشآت الإستغلال لتساهم في تسيير المزرعة¹.

2. الطلب:

يصدر الطلب من الفلاحين أنفسهم أو قد يصدر في حالة التوسع العمراني لإنشاء مناطق صناعية تطبيقا لسياسة الإحتياطات العقارية الأمر الذي بدأ يتسبب في إنقاص الأراضي الصالحة للزراعة.

3. الثمن:

تمثل الأرض القاعدة الأساسية للنشاط الزراعي الأمر الذي جعل قيمتها دائما مرتفعة نسبيا فالأرض عندما تكون مهينة تكون لها قيمة مرتفعة وتختلف هذه القيمة باختلاف المناطق والمراحل الزمنية وكذلك نوع المنتج الفلاحي، إضافة إلى ذلك النمو الديمغرافي فالمناطق التي تعرف نمو ديمغرافي سريع أو كثافة سكانية كبيرة يسجل ثمنها إرتفاع كبير نظرا لأرض في منطقة أخرى لا تعرف هذه الظاهرة يكون ثمنها أقل².

المطلب الثاني: تطور السوق العقارية في الجزائر

مرت السوق العقارية في الجزائر بمرحلتين أساسيتين وهما مرحلة ما قبل الإستقلال وما بعد الإستقلال.

إذ عرفت في الأولى الإستلاء والإستحواذ في فترتين من الزمن (الفرع الأول)، أما بالنسبة للمرحلة الثانية التي كانت بعد الإستقلال عرف سياستين مختلفتين لكل واحدة أهدافها وتصوراتها ومبرراتها (الفرع الثاني).

¹ ناصر لباد، المقال السابق، ص 181-182.

² المقال نفسه، ص 182-183.

الفرع الأول: تطور السوق العقارية في الجزائر قبل الاستقلال

مر النظام العقاري في الجزائر بمراحل مختلفة ومتعاقبة ظهر بظهور الدولة العثمانية ونشأ وتطور أكثر مع الفترة الاستعمارية¹.

أولاً: مرحلة العهد العثماني

نتناول في هذا الإطار الملكية العقارية داخل المدينة وخارجها.

1. **داخل المدينة:** إرتبط ظهور الملكية العقارية في المدن بظهور بعض المهن كالحرفيين والتجار²، إذ جزء كبير من مداخيلهم المالية أستعمل في بناء سكنات جميلة داخل المدينة³. ومن بين أهم المدن الموجودة في الجزائر في هذه الفترة وهران، الجزائر، بجاية، عنابة فيما يخص المدن الموجودة في الشريط الساحلي. معسكر، مليانة، المدية، ميلة، سطيف، تلمسان وقسنطينة بالنسبة للمدن الداخلية. أما في الجنوب بسكرة، بوسعادة، لغواط، ورقلة. وحسب بعض الباحثين بلغ عدد السكان في هذه المناطق الحضرية من 5% إلى 6% من العدد الإجمالي للسكان⁴.

والدليل على وجود ملكية ومعاملات عقارية هامة داخل المدينة هو ممارسة وظائف لها علاقة بالملكية العقارية في هذه الفترة مثل العدول (**الموثقين حالياً**) والقضاة، المفتشين، الوكلاء والمنفذين (**المحضر القضائي حالياً**)، إضافة إلى ذلك وجود ممارسات لها علاقة بالعقار مثل إجراءات الرهن العقاري والقروض⁵. كما ظهر ما يسمى بالضرائب التي تدفع للمحلات التجارية كالرسوم الجمركية، والرسوم على بيع الحبوب، الرسوم على بيع مواد لها الطابع الإحتكاري (**كالمح**)، رسوم على جلود الحيوانات المذبوحة داخل السوق وغيرها من الرسوم⁶.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 58.

² Ahmed RASSAM et Ahmed ZGHAL, Système urbain et développement, Maghreb, Ouvrage, Collectif, OPU, Alger, 1983, P 83.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 59.

⁴ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة، تخصص قانون عام، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2005/2004، ص 44.

⁵ Ahmed RASSAM et Ahmed ZGHAL, Op.cit, p205 et 211

⁶ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 49.

2. **خارج المدينة:** كانت الملكية العقارية خارج المدينة في هذه الفترة أكثر من تلك الموجودة داخلها¹، وإتفق أغلب الباحثين على تصنيف الملكية العقارية خارج المدينة خلال العهد العثماني إلى:

أ. **أراضي البايلك:** هي أراضي تعود ملكيتها للدولة مباشرة ويحق التصرف فيها وأغلبها تم إلحاقها بسجلات البايلك عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور أو عند ترحيل السكان القائمين عليها عند إمتناعهم عن دفع مطالب الخزينة أو عصيان أوامر القيادة². تنتشر هذه الاراضي في السهول الخصبة الملائمة لإنتاج الحبوب أو المناطق التي تسهل السيطرة عليها لقربها من طرق المواصلات الرئيسية والقلاع العسكرية³.

ب. **الأراضي الجماعية:** تعرف الأراضي الجماعية بأنها تلك الاراضي التي يعود إستغلالها إلى سكان القبيلة أو العرش. وهي أراضي شاسعة أغلبها يوجد بالمناطق الممتعة عن السلطة المباشرة للحكام والمعروفة ببلاد السيبة والخلاء والتي تتميز بحصانيتها الطبيعية وقلة خصوبتها⁴. تختلف تسمية هذه الاراضي حسب إختلاف المناطق إذ تسمى بالأراضي السبيقة (sabéga) في الغرب الجزائري وأراضي العرش (arch) في الوسط والشرق الجزائري⁵.

ج. **أراضي الملك:** وهي الأراضي الخاصة، توجد معظمها في الشمال أي المناطق التلية، بين البحر وجبال الأطلس تضم كذلك الواحات الموجودة في الصحراء⁶.

د. **أراضي الوقف:** هي الأراضي التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية إذ إرتبط هذا النوع من الملكيات بالمؤسسات الدينية، ونظرا للأحكام الشرعية المتعلقة بها فإنها لم تكن تخضع لأية ضريبة أو رسم وهي غير قابلة للبيع أو الشراء ولم تكن تتعرض للمصادرة أو الحجز من طرف الحكام⁷.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 59.

² المرجع نفسه، ص 60.

³ ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، د ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 47-48.

⁴ المرجع نفسه، ص 49.

⁵ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 51.

⁶ المرجع نفسه، ص 52.

⁷ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 60.

هـ. أراضي الموات: وهي الأراضي التي تركت بدون إستغلال ولم تكن في حوزة أي مالك أو متصرف¹، وشكلت أراضي الموات كل الجبال، الأراضي الحجرية، الأنهار وغيرها، وهي عادة تكون بعيدة عن العمران وخالية من المساكن، وكل من إستصلح هذه الاراضي أصبحت ملكا له².

ثانيا: مرحلة الإستعمار الفرنسي

بعد إنتهاء العهد العثماني ودخول الإستعمار الفرنسي إلى الجزائر فرض هذا الأخير هيمنته على جميع القطاعات بما في ذلك العقارات، حيث كانت السياسة العقارية التي تم إعدادها وإتباعها إلى جانب القوة الإستعمارية طوال فترة الإحتلال المستمدة بشكل حصري من إرادة عنيدة تتمثل في إدخال الإستعمار الإستيطاني بشكل كلي. فمن أجل تسهيل عملية الإستلاء على الأراضي وتثبيت المعمرين فيها لجأ المستعمر الفرنسي إلى إصدار العديد من الأوامر والقوانين التي تساعده في ذلك من جهة ومن جهة أخرى قام بسن مجموعة من الإجراءات المادية، وتعتبر كل من الاجراءات القانونية والمادية الأدوات التي ساهمت في ظهور ما يسمى بالسوق العقارية³.

1. الأدوات القانونية لظهور السوق العقارية في الجزائر لدى السلطة الإستعمارية:

يتعلق الأمر بالنصوص القانونية أي المنظومة القانونية التي إتخذت وتخص العقار بنوعيه (داخل المدينة وخارج المدينة).

أ. النصوص القانونية الخاصة بالعقار داخل المدينة(العقار الحضري):

في 04 جويلية 1830 أمضى الجنرال القائد العام للجيش الفرنسي لويس دي بورمون وداي الجزائر على إتفاقية جاء في الفقرة الخامسة منها: "تستمر ممارسة الديانة المحمية بصفة حرة. لا تمس كذلك حرية السكان مهما كانت الطبقة التي ينتمون إليها ولا تمس ديانتهم وأملاكهم وتجارتهم وصناعتهم". ويضاف إلى ذلك نص المادة الثانية من نفس الإتفاقية على ما يلي: "أن

¹ ناصر الدين سعيدوني، المرجع السابق، ص 54.

² الحاج بن الخالد، دراسة إضطرابات السوق العقار الحضري والعوامل المتحركة فيه(حالة مدينة المسيلة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2008/2009، ص 81.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 61-62.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

الجنرال القائد العام للجيش الفرنسي يلتزم إتجاه صاحب الجلالة داي الجزائر أن يترك له الحرية وملكية ثرواته الخاصة¹.

إلا أنه بعد إحتلال العاصمة وبعد شهرين من الإتفاقية سألقة الذكر أصدرت الإدارة الفرنسية قرار بتاريخ 08 سبتمبر 1830، بدأت بموجبه العمليات الأولى لتجريد ومصادرة الجزائريين من ممتلكاتهم وقد مست هذه العمليات الأولى تجريد ومصادرة الجزائريين من الأملاك العقارية التالية: أملاك البايلك، الأملاك الوقفية وكذا أملاك الخواص².

يلي ذلك مجموعة من القوانين أهمها:

- الأمر الصادر في 1844/10/01 وكان الهدف منه هو إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوروبي كذلك وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوبة وإلا أدمجت أرضه ضمن أملاك الدولة الفرنسية.
- الأمر الصادر في 1846/07/21 وهذا الأخير يعتبر الأراضي الغير مملوكة للأشخاص المعنيين هي دون مالك وبالتالي نزول ملكيتها للدولة الفرنسية وكان الغرض من ذلك هو الإستلاء على الأراضي الوقفية وأراضي المواطنين الذين لا يملكون حينها عقود تثبت ملكيتهم.
- قانون 1856/06/16 الذي ميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين وأراضي الجزائريين ويعتبر بمثابة القاعدة الأولى التي تخضع لها كل المعاملات العقارية والهدف من ذلك هو حماية الملكية العقارية الخاصة وإخضاعها للقانون الفرنسي³.
- قانون 1863/04/22 تم من خلاله تقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا فرديا بذلك ضمنت تحويلها للمعماريين الفرنسيين بواسطة تنازلات فردية ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد والتحايل والهدف من ذلك هو إدخال أراضي العروش إلى نظام السوق العقارية، وفي أواخر عام 1870 تم تعليق العمل بهذا القانون بسبب الحرب القائمة بين فرنسا وألمانيا.

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 63.

² المرجع نفسه، ص 63.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 62.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

- قانون **1873/07/26** أو ما يدعى قانون فارنييه وهذا القانون يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية وإلغاء القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر.¹
 - قانون **1897/02/16** من خلاله بدأ المشرع في الإبتعاد عن السياسة القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة وأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري وهذا عن طريق إستحداث لجان للتحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم.²
 - المرسوم **290-56** المؤرخ في **29 مارس 1956** المتعلق بالتنمية العقارية في الجزائر ويهدف إلى إعادة تنظيم الملكية العقارية وإعادة ضم المستعمرات الفلاحية.
 - الأمر رقم **41-59** الصادر في **1959/01/03** هدفه إنشاء نظام عقاري جديد يقوم على إثبات حقوق الملكية العقارية وتعيين حدودها على أن تسلم سندات الملكية المنفردة.
 - مرسوم **190-59** المؤرخ في **1959/10/21** وهو متعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع إنتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية وإعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك.³
- وأخيرا نجد أن المستعمر الفرنسي بإصداره لهذه القوانين كان هدفه الإستلاء على الأراضي لصالح المعمرين من جهة ومن جهة أخرى تنظيم الملكية العقارية وخلق نشاط في السوق العقارية وظهور المعاملات العقارية .
- ب. النصوص القانونية الخاصة بالعقار خارج المدينة (العقار الريفي):**
- هذه النصوص كثيرة ومتعددة وغامضة الفهم ويمكن تقسيمها إلى نوعين من النصوص، نصوص قانونية إتخذت قبل حرب التحرير أي قبل 1954 ونصوص قانونية بعد حرب التحرير أي بعد 1954.⁴

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 63.

² المرجع نفسه، ص 63.

³ المرجع نفسه، ص 63.

⁴ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 67.

أ. مرحلة ما قبل حرب التحرير (1830 إلى 1954):

إن النصوص التي إتخذت في هذه المرحلة تقسم إلى نصوص متخذة لمواجهة حالة الضرورة (قرارات، مراسيم، أوامر، تعليمات) ونصوص متخذة لتوطيد المكتسبات وإضفاء المشروعية عليها (القوانين).

• النصوص المتخذة لمواجهة حالة الضرورة:

وهي النصوص التي إتخذت مباشرة بعد 1830 ويتعلق الأمر بمجموعة القرارات والمراسيم والأوامر والتعليمات، وتكتسي هذه النصوص طابع الضرورة لأن السلطات الإستعمارية قد إتخذتها لفرض وجودها ميدانيا في بداية الإحتلال¹.

✓ القرارات والمراسيم:

بعد إتفاقية 1830/07/04 والقرار الصادر في 1830/09/08 السالف الذكر تم مصادرة أملاك الداوي والباي والمبعدين والمؤسسات الدينية أي الأملاك الوقفية وأملاك الأشخاص الغائبين عن الجزائر، فالأملاك المعنية بهذا القرار تصبح ملكية عادية وأدمجت هذه الأملاك ضمن الدومين أي ممتلكات الدولة الفرنسية.

وفي 10 جوان 1831 صدر مرسوم تم بموجبه مصادرة الأملاك التابعة للأشخاص الذين ينحدرون من أصل تركي وإستمروا في البقاء في الجزائر وقاموا بأعمال معادية للوجود الفرنسي. في 1833/03/01 صدر قرار بموجبه أنشاء لجنة يكمن دورها في التحقيق في عقود الملكية المبرمة قبل 1830، وتقوم هذه اللجنة بتوجيه إنذارات لأصحاب الأراضي، ألغي هذا القرار ضمنا بموجب القرار المؤرخ في 1834/07/26².

أما في 1836/09/27 صدر قرار إعتبره الباحثين أول عمل يجسد الإحتلال الفلاحي إذ قامت من خلاله الإدارة الفرنسية بإنشاء مركز للإحتلال فوق أراضي إنتزعت من عروش ووزعت على المعمرين.

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 68.

² المرجع نفسه، ص 69.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

في 18/04/1841 صدر قرار بموجبه أصبح الحاكم الفرنسي فقط من يمكنه تحديد المساحة التي تمنح للإستفادة وأن يصرح بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة فوراً إذا تعلق الأمر بالأموال العقارية التابعة للجزائريين إذ إعتبرها الحاكم مفيدة للإستعمار.

وسنة 1858 صدر مرسوم المؤرخ في 11/06/1858 الذي أدخل مفهوم الضرورة في إستعمال إجراء نزع الملكية تقرر عدم مشروعية هذا المرسوم في 1924 وتم إلغاءه.

بعدها في 5 مارس 1927 صدر قانون يقوم بتسوية إجراء الحصول على حيازة الأراضي في إطار الضرورة.

✓ الأوامر:

الأمر المؤرخ في 01/10/1844 والأمر المؤرخ في 21/07/1846 صدر كلاهما تحت غطاء التحقيق في عقود الملكية، لكن الهدف الأساسي منهما نزع ملكية الجزائريين بصفة مقنعة. إذ أن الأمر الصادر في 01/10/1844 أعد لأهداف محددة في الإستلاء على الأراضي الفلاحية للجزائريين لتحقيق أهداف الإحتلال.

أما بالنسبة للأمر الصادر في 21/07/1846 من أهم ما تضمنه القيام بإحصاء عام لعقود الملكية الريفية في الجزائر، أيضا عزز هذا الأمر الطابع التعسفي لإجراءات نزع الملكية. الأمر الملكي المؤرخ في 31/10/1845 المتعلق بالحراسة صدر هذا الأمر ليكمل القوانين السابقة التي تنظم الحراسة.

✓ التعليمات:

لتقادي اي إشهار تستعمل الإدارة الفرنسية من خلال المحاكم الجزائرية التشريع عن طريق إتخاذ التعليمات، وعليه فقد إتخذت مجموعة من التعليمات من المحاكم الجزائرية الهدف منها حصر العرب داخل أراضيهم يتعلق الأمر بالتعليمات المؤرخة في 10/04/1847 والتعليمات المؤرخة في 04/06/1849 المتعلقة بالحجز¹.

• النصوص المتخذة لتوطيد المكتسبات وإضفاء المشروعية عليها (القوانين):

✓ القانون المؤرخ في 16/06/1851 المتعلق بتشكيل الملكية في الجزائر يحدد الأملاك العمومية وأموال الدولة والمحافظات والبلديات.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص64.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

✓ القانون المؤرخ في 1863/04/22 المتعلق بتشكيل الملكية في المناطق التي يشغلها العرب¹.

✓ المؤرخ في 1873/07/26 المتعلق بتكوين والمحافظة على الملكية في الجزائر والمسمى بقانون فارنيي.

✓ قانون المؤرخ في 1887/04/28 معدل للقانون المؤرخ في 1873/07/26 أي قانون فارنيي.

✓ قانون مؤرخ في 1897/02/16 جاء مكملا لقانون 1887.

✓ قانون المؤرخ في 1929/08/04 يعيد العمل بإجراءات التحقيق الشاملة التي تضمنها قانون الصادر سنة 1873 فيما يخص أراضي العرش، ويقوم بتمديد الإجراء الذي تضمنه قانون 1897.

ب. مرحلة ما بعد حرب التحرير (1954 إلى 1962):

بعد سنة 1954، أي تحت الضغط الذي تولد عن الحرب التحريرية، فإن السلطات الفرنسية قامت بإصلاح في مجال الملكية العقارية، تمثلت في إتخاذ نصين أساسيين هما:

- المرسوم رقم 56-290 المؤرخ في 1956/03/26 المتضمن التهيئة العقارية الفلاحية تضمن هذا المرسوم القيام بمجموعة الإصلاحات التي تهدف لوضع حيز التنفيذ لمجموعة من الإجراءات هدفها ترقية الفئات المساندة للوجود الاستعماري في الجزائر².

- الأمر رقم 59-41 المؤرخ 1959/01/03 المتعلق بالمحيطات للتطور العقاري الفلاحي، ويتضمن هذا الأمر إنشاء نظام قانون عقاري يطبق في ثلاث محيطات سميت بالمحيطات للتطور العقاري الفلاحي *périmètres de modernisation foncière*.

2. الأدوات المالية لظهور السوق العقارية في الجزائر لدى السلطة الإستعمارية:

بالموازات مع الأدوات القانونية لإدخال السوق العقارية في الجزائر السابق ذكرها قامت الإدارة المستعمرة، بإدخال أدوات مادية لإدخال وتكريس السوق العقارية في الجزائر يتعلق الأمر بظهور بعض المهن وإتخاذ بعض الإجراءات ذات الطابع المالي³.

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص70

² Djilali Benamranen ,agriculture et développement en Algérie , SNED , Alger ,1980,p57.

³ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 85.

أ. ظهور بعض المهن:

أي المهن التي لها علاقة مباشرة بالعقار مثل مهنة الموثق ومهنة المحضر، فبالرغم من وجود هذه المهن منذ العهد العثماني وفي النظام الاسلامي إلا أن إدخالها من طرف المستعمر كان أكثر تنظيم، الأمر الذي يظهر نية المستعمر في إنشاء أدوات السوق العقارية لمواكبة بصفة قانونية المعاملات العقارية والعمليات العقارية التي بدأت تجري منذ بداية الاحتلال¹.

ب. الإجراءات ذات الطابع المالي:

من بين هذه الإجراءات التي أخذت الطابع المالي هي إدخال العملة الفرنسية **la monnaie française** التي حلت محل العملة الجزائرية ثم قضت عليها والتي تم إستعمالها في المعاملات العقارية. ومن جهة أخرى تم إتخاذ إجراء متعلق بالضغط الجبائي **la pression fiscale** التي ظهرت في 1850 وكان الهدف منها لتمكن من توسع رقعة الإحتلال من وضع تحت هيمنة الدولة الإستعمارية أغلب المواطنين الفلاحين الجزائريين، أين بدأ هؤلاء يقومون بتزويد السوق العقارية بالأراضي الفلاحية أي بيعها للحصول على الوسائل المالية الضرورية بهدف تسديد الضرائب والغرامات².

الفرع الثاني: تطور السوق العقارية في الجزائر بعد الاستقلال

منذ إستقلال الجزائر سنة 1962 فإن مجال تدخل الدولة بصفتها السلطة المخططة والمقررة والمنفذة كان واسعاً في جميع المجالات ولاسيما النشاط العقاري إذ إتخذت مجموعة من المبادئ السياسية والإقتصادية والقانونية التي كان لها تأثير كبير على الوضعية القانونية العقارية³. كانت الجزائر في السنوات الأولى من إستقلالها متناقضة تشريعياً (من 1962 الى 1965)⁴، إذ قامت أولاً بتمديد التشريع الإستعماري المعمول به ما عدى ما يتنافى والسيادة الوطنية إلى أجل غير محدد من خلال القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، والمشرع الجزائري أضفى

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 86.

² المرجع نفسه، ص 87.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 66.

⁴ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 89.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

عليه مجموعة من الإستثناءات أصبحوا قاعدة بعد ذلك إذ تحولوا من الطابع التحفظي إلى تشريعات دائمة¹.

ومن خلال ذلك يمكننا القول أن الجزائر مرت بمرحلتين هما سياسة الإقتصاد الموجه وسياسة الإقتصاد الحر.

أولاً: في ظل سياسة الإقتصاد الموجه

في هذه الفترة تم إتخاذ مجموعة من الإجراءات القانونية والإجراءات الرقابية والتي نذكر أهمها:

1. الإجراءات القانونية:

تتمثل في النصوص القانونية التي صدرت في هذا المجال.

- أول نص هو الأمر 62-20 المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة الذي نظم محلات ذات طابع سكني، صناعي، فلاحي وحرفي². وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاث أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتقول ملكيتها للدولة، إذ تحولت فيما بعد ذلك إلى أملاك تابعة للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 الذي يضع السكنات الشاغرة تحت السلطة المباشرة للوالي.
- المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن تنظيم المعاملات والبيوع والإيجار للأملاك العقارية.
- بعد ذلك صدرت مجموعة من المراسيم التي تضم الأملاك الشاغرة أهمها مرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 المتعلق بالتنظيم القانوني للأملاك الشاغرة.
- المرسوم رقم 63-282 المؤرخ في 30-07-1963 يتضمن الترخيص لتكوين إحتياجات عقارية لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ضرورية لإنجاز مشاريع البناء.
- أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 الذي ينظم الإحتياجات العقارية داخل المناطق الحضرية.
- قانون رقم 63-277 المؤرخ في 26-07-1963 المتضمن قانون الإستثمار.

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 90.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 66.

- المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20/01/1964 المتعلق بحرية المعاملات معدل بموجب المرسوم 83-344 المؤرخ في 21/05/1983.
 - قانون رقم 64-361 المؤرخ في 31/12/1964 المتضمن قانون المالية لسنة 1965.
2. الإجراءات الرقابية:

بدأت الدولة في هذه المرحلة تتدخل في مراقبة السوق العقارية وذلك بإتخاذ إجراء مراقبة الأدوات المادية التي تساهم في تنشيط السوق العقارية ومراقبة العقار المبني والغير مبني وإلغاء بعض القوانين¹.

أ. مراقبة الأدوات المادية التي تساهم في تنشيط السوق العقاري:

وذلك من خلال إلغاء بعض المهن الحرة ومراقبة البعض الآخر كمراقبة مهنة التوثيق والمحافظ العقاري وإلغاء مهنة المحضر القضائي، وفرض الجباية العقارية عن طريق رسوم خاصة بالتنازلات على الأملاك العقارية، وفرض رقابة على البناء من خلال تسليم رخص للبناء².

ب. مراقبة العقارات:

وذلك من خلال إجراءات إتخذتها السلطة العمومية لمراقبة العقار المبني والغير مبني الحضري والعقار الفلاحي وتمثلت هذه الإجراءات في تحويل الأملاك الشاغرة وإحتكار العقار السكني من طرف الدولة بالنسبة للعقارات المبنية، أما العقارات الغير مبنية تم إنشاء سوق عمومية للأراضي الصالحة للبناء وإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة³.

ثانيا: في ظل سياسة الإقتصاد الحر

نتيجة الإصلاحات السياسية التي عرفتها البلاد في أواخر الثمانينات ولاسيما بصدور دستور 1989 المتضمن التخلي عن الإشتراكية وإعادة الإعتبار للملكية الخاصة إذ بدأت هيمنة الدولة تتلاشى⁴، وذلك من خلال خوصصة العقارات.

وقد مست هذه الإجراءات القانونية للخصوصيات الأولى للعقار بنوعيه الحضري والريفي⁵.

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 91.

² حمانى ساحية، المرجع السابق، ص 68-69.

³ المرجع نفسه، ص 71.

⁴ المرجع نفسه، ص 75.

⁵ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 144.

1. خصوصية العقار الحضري:

أ. العقار الحضري المبني: بتطور نظام الملكية التابعة للدولة الجزائرية فتحت آفاق واسعة للملكية الخاصة الأمر الذي أدى لتقليص الملكية العمومية وإتساع مجال الملكية الخاصة مع ما يترتب على هذه الوضعية من آثار على السوق العقارية المسيرة إداريا والسوق العقارية الحرة¹.

• القوانين المحررة لسوق العقار الحضري المبني:

أول نص بدأ يجسد هذا المسار هو المرسوم رقم 80-278 المؤرخ في 20/11/1980 المتضمن إلغاء المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة. وقد مس في بداية الأمر الإجراء الذي يجسد الخصوصات الأولى للعقار الحضري المبني، إذ أنه جاء تمهيدا للقانون 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة، الأمر الذي فتح المجال لبيع الملكية العقارية المبنية الحضارية العمومية. بعدها جاء القانون رقم 83-02 المؤرخ في 29/01/1983 وأضاف بعض العقارات المبنية القابلة للتنازل. بالإضافة إلى ذلك صدر المرسوم رقم 86-54 المؤرخ في 18/03/1986 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 73-82، إذ أن الإجراءات التي تضمنها مرسوم 86-54 تعتبر مكملة لما تضمنه القانون رقم 81-01 وهي التنازل عن الأملاك العمومية².

ومن بين الإجراءات التي تضمنها المرسوم 86-54 هو التخفيف من إجراءات التنازل للمشتري وإمكانية تصرف هذا الأخير في العقار المبيع، عدل هذا الأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997.

إضافة إلى ذلك صدرت مجموعة من النصوص التشريعية المتعلقة بقانون الإستثمار أهمها:

- مرسوم 83-471 المؤرخ في 24-12-1983 المتضمن قانون الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص في ميدان الترقية العقارية، الذي شجع الأشخاص الطبيعيين والمعنويين أن يستثمروا أموالهم في نطاق البرامج العقارية.

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 144-145.

² المرجع نفسه، ص 146

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

- قانون رقم 82-11 المؤرخ في 21/08/1982 المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني، الذي أُلغي بموجب القانون 88-25 المؤرخ في 12/07/1988 المتعلق بتوجيه الإستثمارات الإقتصادية الخاصة الوطنية وأُلغي بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتضمن ترقية الإستثمار الأجنبي والوطني وأُلغي أخيرا بموجب الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار.

أما بالنسبة للقوانين المتعلقة بالترقية العقارية أهمها:

- قانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية وهذا الأخير يشجع المبادرة الخاصة والعمومية في مجال الترقية العقارية، فشل هذا المرسوم بسبب السياسة الإقتصادية المنتهجة في ذلك الوقت ثم جاء المرسوم التشريعي 93-03 وهو أيضا لم يحقق الهدف المرجوا الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يعدله بموجب القانون رقم 11-04، إذ من خلاله لم تعد مهنة المرقي العقاري محصورة في الترميم والإنجاز والتجديد وإنما تعداه لأكثر من ذلك.

- كما نجد أيضا المرسوم 83-344 المعدل لأحكام المرسوم 64-15 السابق ذكره، يضمن إبقاء الترخيص الإداري المسلم من طرف الوالي بالنسبة للأجانب فقط سواء كانوا أشخاص طبيعيين او معنويين ومهما كان مبلغ البيع.

- بالنسبة لإلغاء الرخص التي تعرقل المعاملات العقارية تتمثل في الغاء سلسلة الرخص المسبقة على التعاقد كشهادة التعريف ورخصة التعامل في العقار، وكذلك الشفعة التلقائية الممارسة من قبل الدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية.

ب. **العقار الحضري الغير مبني:** إضافة إلى الإجراءات التي قامت بها الدولة لتحرير العقار الحضري المبني فإنها أعطت إهتماما أيضا للعقار الحضري الغير مبني ويتضح ذلك من خلال صدور مجموعة من النصوص القانونية¹.

• صدور قانون التوجيه العقاري الذي جاء ليحد من سيطرة الجماعات المحلية على العقار وتشجيع سوق العقار، إذ أن الهدف من هذا القانون هو وضع حد لكل الشروط والقيود التي كانت مقررة بموجب الأحكام التشريعية السابقة.

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 151.

• إلغاء الحد الأقصى المسموح إمتلاكه من الأراضي العمرانية وذلك من خلال الأمر 26-74 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات على الأراضي التابعة للخواص، وبموجب قانون 25-90 تم إلغاء الأمر 26-74 وتم إلغاء قيد تلبية الملكية العقارية الحضرية للحاجات العائلية وكذا وضع حد لإحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية وذلك لإنشاء سوق عقارية حرة¹.

• صدور قانون رقم 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، في هذ المرحلة أصبحت الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية تلعب دور الموازن في السوق العقارية²، والمشرع ميز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة، فالأولى تخضع لقواعد الملكية شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للخواص، أما الثانية فهي غير قابلة للتنازل ولا التملك الخاص³.

وبذلك صدر المرسوم التنفيذي 454-91 المؤرخ في 1991/10/23 الذي يحدد كيفية التنازل عن القطع الأرضية داخل المحيط العمراني في إطار الملكية الخاصة العقارية للدولة.

• منح تسهيلات للمستثمر المواطن للحصول على الوعاء العقاري من خلال القانون رقم 11-82 السابق ذكره، إذ منح للمستثمرين الوطنيين الخواص قطع أرضية وتسهيلات سواء بالنسبة للمستثمر في المجال الصناعي أو السكني.

والقانون 21-84 المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 الذي نص في مادته رقم 151 على جواز تنازل إدارة شؤون الأملاك الوطنية بالمقابل أو لفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمار الخاصة.

2. خوصصة العقار الفلاحي:

أ. خوصصة الملكية العقارية الفلاحية الغير مبنية: إن القطاع الفلاحي في بداية سنة 1980 كان موضوع إهتمام ومناقشة من طرف السلطات العمومية، إذ قرر حزب جبهة التحرير

¹ سماعين شامية، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، د ط، دار هوم، الجزائر، 2004، ص71.

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص159.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 85.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

الوطني إثر دورة إستثنائية للشروع في وضع برنامج للتنمية الفلاحية. وبذلك مر التوجه الجديد للسياسة الفلاحية بعدة مراحل وهي:

● **المرحلة الأولى:** تميزت هذه المرحلة بإعداد هيكله المزارع الفلاحية التابعة لقطاع التسيير الذاتي وتعاونيات المجاهدين وتعاونيات الثورة الزراعية وإنشاء في محلها المزارع الفلاحية الإشتراكية، طبقا للتعليمية الرئاسية المؤرخة في 17/03/1981. وحسب أحد الباحثين فإن الأسباب الأساسية للتفكير في إعادة الهيكلة هي جملة من النقائص مثل تغلب طابع الشيخوخة في اليد العاملة الفلاحية وضعف النتائج الإقتصادية للتعاونيات الإنتاجية¹، وبالتالي فإن الهدف من إعادة الهيكلة هو تحسين الإستغلالات الزراعية وتطهير القطاع الفلاحي إضافة إلى تشجيع وتحرير مبادرات الفلاحين².

● **المرحلة الثانية:** تميزت بإتخاذ مجموعة من الإجراءات تهدف الدولة من وراءها لوضع الحيز التنفيذي لمسار خصصة العقار الفلاحي³، وقد تجسد ذلك من خلال مجموعة من النصوص القانونية التالية:

- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- القانون رقم 84-16 المؤرخ في المتعلق بالأحكام الوطنية المؤرخ في 30 جويلية 1984، قد أدخل قاعدة الخصصة للأحكام الوطنية، وهو الإتجاه الذي كرسه القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأحكام الوطنية والذي ألغى به القانون 84-16.
- القانون 87-19 المؤرخ في 08/09/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. والهدف من إصدار هذا القانون هو حسب ما جاء في مادته الأولى أنه:
 - ✓ ضمان إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلال أمثل.
 - ✓ رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان وحاجيات الإقتصاد الوطني.

¹ عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 65.

² المرجع نفسه، ص 66.

³ المرجع نفسه، ص 62.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

- ✓ تمكين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في إستغلال الأراضي.
 - ✓ ضمان إستقلالية فعلية للمستثمرات الفلاحية.
 - ✓ إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين وحاصل الإنتاج¹.
- المرحلة الثالثة: في سنة 1994 قبلت الحكومة مبدأ بيع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة.
- ب. خصوصية الملكية العقارية الفلاحية المبنية: أي السكنات التابعة للقرى الفلاحية الإشتراكية والسكنات الموجودة فوق الأراضي التابعة للمزارع المسيرة ذاتيا والتي تدخل في إطار العقار الفلاحي المبني². وقد بدأ طرح قضية الطبيعة القانونية للسكنات التابعة للقرى الفلاحية الإشتراكية عام 1975 من خلال المشروع التمهيدي للقانون الأساسي للقرى الفلاحية الإشتراكية الذي طرح للنقاش في جويلية من سنة 1975.
- حيث يستنتج من المشروع التمهيدي، أن هناك إعتراف شكلي للمستفيد في حق الملكية للسكن، كما أن هناك إعتراف لحق قابلية إنتقال السكن، يترتب عن الإعتراف بحق الملكية حسب المشروع التمهيدي أن المستفيد مؤهل للقيام بجميع الأشغال المتعلقة إما بترميم السكن أو الأشغال التي من شأنها توسيع المسكن أو التغيير في البناية، لكن بشرط أن يتحصل المستفيد على رأي الموافقة للسلطة المعنية³، إذ مضمون المشروع التمهيدي كان موضوع صراعات بين نزاعين مختلفين نزاع حول الطبيعة القانونية لملكية هذه السكنات التي تشجع على تملك المستفيدين بصفة شخصية ونزاع تشجع على الإبقاء على حق الإنتفاع فقط وإبقاء السكن ضمن الملكية العمومية، إستمر المشروع التمهيدي لرهن الإعتبار لغاية 1981 بصور المرسوم 81-164 المؤرخ في 1981/07/25 المتضمن القانون الأساسي للقرية الفلاحية الإشتراكية، يتضح من خلال هذا المرسوم أولا ان هذه السكنات غير قابلة للتنازل عليها، وثانيا لا يمكن إستعمال هذه السكنات من طرف المستفيدين إلا في إطار حق الإنتفاع⁴.

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 196.

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 166-167.

³ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 205.

⁴ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 168-169.

المبحث الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم السوق العقارية

لقد أدت التغييرات السياسية وكذا الإقتصادية التي جاء بها دستور 1989 المعدل والمتمم إلى صدور قانون 90-25 السابق ذكره، ليطمأنى مع المبادئ الجديدة المعلن عنها والتي من أهمها مبدأ تحرير السوق العقارية ووضع حد لإحتكار السلطات العمومية للمعاملات العقارية وإنشاء سوق عقارية حرة¹. غير أنه رفع إحتكار السلطات العمومية للسوق العقارية وتحريرها لا يعني أن تقف الإدارة محايدة إزاء تطورات وتقلبات السوق، بل تبقى لها مهمة التنظيم عن طريق التوجيه والمراقبة والتدخل فليسبيل ذلك إلتجأت إلى إرساء آليات وأدوات لتنظيم سوق العقار وتتمثل هذه الآليات في آليات مالية والمتمثلة في فرض رسوم على الأفراد نتيجة بيع أو شرائهم للعقارات (المطلب الأول)، وآليات إجرائية وهي عبارة عن إجراءات مادية إستثنائية تقوم بها الدولة من أجل الحفاظ على شفافية السوق العقارية ومنع المضاربة العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآليات المالية (الجباية العقارية)

تعتبر الإجراءات المالية طريقة لتنظيم السوق العقارية حيث لجأت الدولة لفرض رسوم مالية على المعاملات العقارية²، والتي تسمى بالضرائب أو الجباية العقارية.

الفرع الأول: مفهوم الجباية العقارية

نظرا لأهمية الجباية العقارية والمكانة التي تحظى بها عمل المشرع على تنظيمها، وذلك من أجل ضمان سياسة إقتصادية متوازنة. إذ أنها تمثل مجموعة من الضرائب التي تمس العقار سواء في حالة إستقراره عند مالكه أو عند إنتقال ملكيته.

أولاً: تعريف الجباية العقارية

الجباية العقارية تعرف على أنها مجموعة القواعد الضريبية التي تهتم بالعمليات التي تطرأ عن العقار من تملك وبيع وإنشاء أو صيانة، بصفة عامة كل العمليات التي تجعل العقار موضوع لها³.

¹ أنظر الفرع الثاني من المطلب الثاني للمبحث الأول من هذا الفصل، ص 25-30.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 103.

³ عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية (دراسة حالة الجزائر)، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص علوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011-2012، ص 29.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

وعرفت أيضا على أنها إقتطاعات نقدية تقوم بها الدولة من خلال ضرائب مفروضة على الدخل الناتج على العقار سواء كان مبني أو غير مبني¹.

ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويون والطبيعيون القائمون بالعمليات التالية:

1. عند بيع وشراء العقارات.
2. عند إنشاء وتملك العقارات.
3. تقديم حصص لإنشاء الشركات، إذا كان رأس مالها يتكون من جزء معتبر عبارة عن عقار².

ثانيا: خصائص الجباية العقارية

1. الضريبة العقارية ضريبة مباشرة عينية:

مباشرة إذا إتسمت المادة الخاضعة للضريبة العقارية بالإستقرار والثبات، فخالف ذلك تكون غير مباشرة، أما العينية من خلال اعتمادها على الأموال.

2. الضريبة تفرض على أساس الدخل المقدر:

فبالإطلاع على النصوص التشريعية الخاصة بالضرائب العقارية بمختلف أنواعها يتضح لنا أن هذه الضرائب لا تفرض على ملكية العقار في حد ذاتها وإنما تفرض على الدخل الذي ينتج عن تلك الملكية لكن تختلف التشريعات في طريقة حسابها فمنها من يعتمد على أساس الدخل الصافي الناتج عن الملكية العقارية ومنها من يعتمد على الدخل الإجمالي³.

3. الضريبة العقارية ضريبة نوعية سنوية:

تتنوع الضرائب العقارية بتعدد مصادر الدخل، فتفرض عن كل مصدر من الدخل ضريبة مستقلة ومتميزة عن ضريبة على دخل آخر يختلف عن الأول ومثالها تفرض الضرائب العقارية على أساس القيمة الإجارية السنوية وبهذا تكون الضريبة العقارية ضريبة نوعية سنوية⁴.

¹ بوحفص جالب نعاة، "النظام الجبائي العقاري وأثره على وتيرة الإستثمار في الجزائر"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد الثاني، الجزائر، 2015، ص39.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 104.

³ برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، د ط، دار الجامعة الجديد، الجزائر، 2009، ص72.

⁴ المرجع نفسه، ص 74.

الفرع الثاني: آثار الجباية العقارية

لقد كان لقانون 90-25 سالف الذكر أثر على النظام الجبائي القديم، لكنه أصبح غير مساير للمعطيات الإقتصادية الجديدة، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يقوم بتعديله مع تعديل قوانين المالية. حيث صنف الضرائب العقارية إلى ضرائب مفروضة على إنتقال الملكية العقارية (تمس السوق العقارية بصفة مباشرة)، وضرائب مفروضة على الأملاك العقارية (تمس السوق العقارية بصفة غير مباشرة).

أولاً: الضرائب التي تمس السوق العقارية بصفة مباشرة

أي تلك الضرائب التي تفرض على إنتقال الملكية العقارية، فالتصرف في العقارات يخضع لسلسلة من الرسوم والضرائب يلتزم بها المشتري والبائع على السواء فتترتب على البائع أعباء تسمى الضريبة على فائض القيمة، أما المشتري تترتب عليه أعباء كنفقات التسجيل، رسم الشهر العقاري¹.

1. الضريبة على فائض القيمة:

هي ضريبة ناتجة عن الفرق الموجود بين ثمن إقتناء العقار أو تكاليف إنشائه وبنائه وثمان التنازل عنه، وهي ضريبة تؤسس لصالح ميزانية الدولة، عرفها المشرع في المادة 77 من قانون الضرائب المعدلة بموجب المادة 11 من القانون 02-11 والملغاة بموجب المادة 08 من القانون 08-21 المؤرخ في 2008/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2009، على أنها: "يعتبر فوائض قيمة ناتجة عن تنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الاشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني، عن عقارات مبنية وعقارات غير مبنية وكذا الحقوق المرتبطة بهذه الأملاك"². أما بالنسبة لقانون المالية لسنة 2022 قد أدرج تدابير جديدة تهدف إلى تخفيف العبء الجبائي فيما يخص الضريبة على الدخل الإجمالي³.

¹ برحمانى محفوظ، المرجع السابق، ص 77.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 114.

³ وكالة الأنباء الجزائرية، التنازل عن العقارات المبنية وغير مبنية: المديرية العامة للضرائب توضح التدابير الجديدة الرامية إلى تخفيض الضريبة على الدخل، الثلاثاء 01 مارس 2022، على الساعة 21:07، تم الإطلاع عليه في 04 أبريل 2022، على الساعة 22:30، <https://www.aps.dz/ar/economie>.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

- إذ أنه لتطبيق الضريبة على فائض القيمة لا بد من وجود أربع شروط¹:
- أ. أن يكون فائض القيمة محققا بمناسبة التنازل عن العقارات أو أجزاء من العقارات مبنية أو غير مبنية.
 - ب. أن تتم هذه التنازلات بمقابل.
 - ج. أن التنازل عن العقارات يقوم به المكلف بالضريبة يكون خارج عن نطاق نشاطه المهني.
 - د. أن لا يكون فائض القيمة قد تحقق بمناسبة التنازل عن أملاك عقارية تابعة للتركة من أجل تصفية إرث شائع موجود.

كما أنه يحدد فائض القيمة حسب المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم أنه الفرق بين العقارين زمنيين مختلفين وزمن الحصول على العقار أو إنشائه وزمن التنازل عن العقار ويخصم من سعر التنازل مبلغ الرسوم المدفوعة والمصاريف التي يتحملها البائع إثر عملية التنازل².

2. رسم التسجيل العقاري:

التسجيل العقاري هو إجراء قانوني يفرضه القانون على التصرفات الرسمية الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية، كما يفرض التسجيل على العقود والإتفاقيات الرسمية والعرفية استثناء. تستوفى بموجبه ضريبة تسمى رسم التسجيل، وهو عبارة عن مبلغ مالي محدد بموجب قوانين المالية والتسجيل، يدفع لصالح الخزينة العمومية³.

ويعرف أيضا على أنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، التي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف تسمى حق التسجيل⁴.

إذ تتم عملية التسجيل للعقود والتصرفات الخاضعة للتسجيل على النسخ مقابل دفع الرسوم إلى خزينة الدولة ممن إنتقلت إليهم الحقوق أو من طرفي العقد¹.

¹ حمانى ساجية، المرجع السابق، ص 114-115.

² المرجع نفسه، ص 115.

³ مقني بن عمار، "القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري"، مخبر القانون العقاري والبيئة، مجلد 03، عدد 01، 2015، ص 02.

⁴ رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، د ط، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 19.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

ويبقى الهدف الجبائي للتسجيل يهيمن على الإجراء الشكلي وهذا بتحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، حيث جاء في نص المادة 40 من القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق على ما يلي: "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقابضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به.

وينبغي على الموثق زيادة على ذلك، فتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيه المبالغ التي يحوزها ."

3. رسم الإشهار:

بعد إستكمال إجراءات التسجيل من قبل مصالح التسجيل تصبح العقود وكل المحررات الرسمية والقضائية قابلة للشهر لدى المحافظة العقارية، وتخضع عملية لدى المحافظة العقارية لرسم الإشهار العقاري².

وهو الرسم الذي يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات الشهر ونقل ملكية الأراضي لدى المحافظة العقارية وهو ما أشارت إليه المادة 353 - 01 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل "يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية رسم يدعى رسم الإشهار العقاري ."

ثانيا: الضرائب التي تمس السوق العقارية بصفة غير مباشرة

فرضت الدولة الجبائية العقارية بهدف تنظيم السوق العقارية وحددت الضرائب التي تمس السوق العقارية بصفة غير مباشرة والتي تتمثل في ضريبة الإمتلاك والرسم العقاري ورسم التطهير والضريبة على التأجير.

1. ضريبة الإمتلاك:

أو ما تسمى ضريبة على الثروة تكون على الأموال التي لا تأتي بدخل، أي تلك التي لا تخضع لضريبة الدخل كالأراضي المعدة للبناء. حيث إمتداد الضريبة إلى الأموال العاطلة يجعل

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 118.

² المرجع نفسه، ص 120.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

صاحبها يتخلص منها بتحويلها إلى أموال منتجة¹، إخضاع العقارات خاصة الشاغرة منها لتأجيرها يغطي العبء الضريبي المفروض عليها، وعوائد الإيجار تشكل قيمة إضافية تدمج ضمن حجم وعاء ضريبة الدخل في صنف الربوع العقارية.

حيث أن الهدف من الضريبة على الإمتلاك تحفيز الإستثمار وتشغيل الأموال المعطلة إضافة إلى تحقيق العدالة الإجتماعية بأن يتحمل الأفراد المتساوون من حيث القوة الإقتصادية عبئا متساويا، كما لها هدف إقتصادي بإعتبارها وسيلة لتحقيق التنمية الإقتصادية ومعالجة دورات الركود والتضخم بتحقيق الدينامكية الإقتصادية².

يعود إنشاء هذه الضريبة إلى إنخفاض أسعار البترول إثر النكسة البترولية سنة 1986، حيث إستخلصت السلطات العامة خطورة الوضع وأضحى من الضروري إعادة الإعتبار للجباية العادية³. وتتميز الضريبة على الإمتلاك بالخصائص التالية:

- الضريبة على الأملاك ضريبة شخصية.
- الضريبة على الأملاك ضريبة مباشرة تسري على القيمة الصافية لمجموع الأملاك والقيم الخاضعة للضريبة والمقيمة في أول جانفي من كل سنة .
- يقتصر نطاق سريانها على الأشخاص الطبيعيين إن تجاوزت قيمة أملاكهم العقارية ثمانية ملايين دينار جزائري.
- تطبق بنسبة تصاعدية وفق شرائح.
- هي ضريبة سنوية وتصريحية⁴.

2. الرسم العقاري:

أسس الرسم العقاري بموجب الأمر رقم 67-83 المؤرخ في 02/06/1967 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1967، والذي أسس تعويضا لمجموعة من الرسوم تخص العقار، والذي تم

¹ فوزي عبد المنعم، النظم الضريبية، د ط، دار النهضة العربية، د ب ن، 1973، ص 73.

² فاطمة حبيب، الجباية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الدولة والمؤسسات، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2002، ص 34.

³ أمال دقيق، الجزائر نحو الضريبة على الثروة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة دراسات عليا، المعهد الوطني للضرائب، القليعة، الجزائر، 1993، ص 23.

⁴ فاطمة حبيب، المرجع السابق، ص 36-37.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

تعديله بموجب المادة 43 من القانون 91-25 الصادر في 18/12/1991 المتضمن لقانون المالية لسنة 1992 .

وينقسم هذا الرسم إلى نوعين رسم عقاري على الأملاك المبنية ورسم عقاري على الأملاك الغير مبنية، كما يتميز الرسم العقاري بالخصائص التالية:

- الرسم العقاري ضريبة مباشرة، إذ أنها تؤسس على أشياء تتميز بالإستقرار والثبات النسبي¹.
- الرسم العقاري ضريبة عينية، إذ يجعل العقار وعاء له.
- الرسم العقاري ضريبة سنوية².

والمشروع الجزائري يميز بين الرسوم العقارية على الملكيات المبنية والملكيات الغير مبنية، فلكل واحدة أحكام خاصة بها³.

3. رسم التطهير:

أسس بموجب القانون رقم 80-12 المؤرخ في 13/12/1980 والمتضمن قانون المالية لسنة 1981 من المواد 64 الى 66 منه. ويعتبر هذا الرسم ملحق بالرسم العقاري إذ أنه مرتبط بإستفادة أصحاب الملكيات المبنية من رفع القمامات والنفايات المنزلية اليومية وهو ما نصت عليه المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة كما يلي: "يؤسس لفائدة البلديات التي تشغل فيها مصلحة رفع القمامات المنزلية رسم سنوي لرفع القمامات المنزلية وذلك على كل الملكيات المبنية".

ورسم التطهير الذي تخضع له العقارات المبنية هو رسم ثابت حدد المشرع قيمته مسبقا يكلف به المالك أو المنتفع أو المستأجر، والمشرع من خلال نص المادة 265 من القانون سالف الذكر نجده بين لنا الملكيات المعفية من الرسم وهي الملكيات التي لا تستفيد من رفع القمامات المنزلية التي تقوم بها مصالح النظافة والتي لم يحدد صراحة نوع هذه الملكيات، فبالرجوع إلى القواعد العامة التي تقضي بإعفاء الأملاك العمومية من الضرائب يتسنى لنا القول أن الملكيات العقارية المبنية

¹ سماعيل شامية، المرجع السابق، ص 150.

² فاطمة حبيب، المرجع السابق، ص 16-17.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 137.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

التابعة للدولة والولايات والبلديات والعقارات المخصصة للمرافق العامة والمؤسسات ذات الطابع الإداري لا تخضع لرسم التطهير.

أما بالنسبة للرسم العقاري للعقارات الغير مبنية هي ضريبة سنوية تقوم على الأراضي غير المبنية بجميع أنواعها إلا ما إستثناه المشرع صراحة.

والتي حدد المشرع هذه الأنواع صراحة كما يلي:

أ. الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير.

ب. المحاجر ومواقع إستخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق.

ج. مناجم الملح والسبخات.

د. الأراضي الفلاحية¹.

4. الضريبة على التأجير:

تم إستحداث هذه الضريبة بموجب المادة 38 من قانون المالية لسنة 1991 رقم 90-36، وهي ضريبة على الدخل الإجمالي تساهم في التأثير على السوق العقارية بطريقة غير مباشرة وهي ضريبة سنوية لفائدة الدولة تفرض على الدخل الصافي الإجمالي للأشخاص الطبيعيين وتكون على مجموعة من المداخل من بينها الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات غير المبنية والمبنية².

عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 42-01 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم، وجعل

الدخل العقاري الإيجاري يخضع لثلاثة شروط:

أ. أن يكون محل إيجار، أي ينعقد بمقتضاه عقد بين المؤجر والمستأجر.

ب. أن يكون المحل المؤجر غير مجهز وغير مؤثث.

ج. أن يكون غير مدرج في أرباح المؤسسة لأنها لو أدرجت تصبح غير خاضعة للضريبة على

الدخل الإجمالي³.

¹ حمانى ساجية، المرجع السابق، ص 146.

² المرجع نفسه، ص 149.

³ المرجع نفسه، ص 149.

والضريبة التي تمس العائدات الإيجارية تؤثر على الشراء من أجل الكراء أو جزء من الأجزاء المؤثرة على الطلب في السوق العقاري، وتوزع هذه الضريبة بنسب متساوية على كل من الدولة والبلدية¹.

المطلب الثاني: الآليات الإجرائية

لم تكتفي الدولة بالإجراءات المالية فقط بل تعدت إلى أدوات أخرى وهي الآليات الإجرائية، والمتمثلة في الشفعة الإدارية التي تعتبر إجراء إستثنائي تسعى الدولة والجماعات المحلية من خلاله لإكتساب الممتلكات العقارية بصفة أولية، إلى جانب نزع الملكية للمنفعة العمومية والتي أشار إليها المشرع من خلال قانون 91-11 والتي تعتبر أيضا إجراء إستثنائي لإكتساب العقارات من طرف الدولة بهدف توفير حاجيات المواطن.

الفرع الأول: الشفعة الإدارية

من أهم الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا والتي تساهم في شفافية السوق العقارية ومحاربة المضاربة والفوضى التي إعتدتها السلطات العمومية لتنظيم السوق العقارية، هي الشفعة الإدارية والتي من خلالها يمكن للدولة والجماعات المحلية بحق الأولوية أو التقدم على المعاملات المنصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير وعلى الأراضي الفلاحية².

أولا: مفهوم الشفعة الإدارية

من أجل تقديم مفهوم للشفعة الإدارية لابد من تعريفها أولا ثم بيان خصائصها.

1. تعريف الشفعة الإدارية:

المشرع الجزائري لم يخصص للشفعة الإدارية أحكام خاصة بها إنما أحالها للأحكام العامة الواردة في ق.م.ج وبعض القوانين الخاصة، إذ نظمها في المواد من 794 إلى غاية المادة 807 من ق.م.ج.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 151.

² بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2012، ص 04.

حيث عرفت المادة 794 من ق.م.ج الشفعة بأنها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية".

يتبين لنا من خلال نص المادة أن الشفعة ليست حق عيني أو شخصي بل هي مصدر للحق كونها رخصة إستثنائية تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وقد أحاطها المشرع بجملة من القيود الموضوعية والإجرائية ليكون الأخذ بها حق ترخيصي لكسب الحقوق العينية العقارية. أي تجيز هذه الرخصة للشفيع أن يحل محل المشتري في هذا البيع، إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون¹.

ولما كانت هذه الرخصة تمارس من طرف الدولة والجماعات المحلية إعتبرت الشفعة الإدارية، إذ يحق للبلدية إستعمال الشفعة عن طريق المتعاملين المختصين وذلك لتلبية متطلبات سياسة التهيئة العمراني من أجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لإنجاز وتشيد تجهيزات عمومية أو إجتماعية².

أما بالنسبة لقانون 90-25 سالف الذكر لم يعرف حق الشفعة الإدارية، إنما ورد تعريفها في المادة الثالثة من مشروع المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية بالشكل التالي بالشكل التالي: "الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع"³.

حيث تعتبر الشفعة طريقة إستثنائية لإكتساب العقارات والمعبرة عن ممارسة السلطة العامة، ولقد شرع هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية⁴.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 08، د ط، مطبعة لجنة التأليف للترجمة والنشر، القاهرة، 1980، ص 09.

² حمدي باشا عمر، "قراءة في قانون التوجيه العقاري"، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، العدد 08، الجزائر، 2005، ص 67.

³ سعيدة هامل ومراد كاملي، "الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة"، مجلة العلوم الإنسانية، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، 2020، ص 78.

⁴ بورابة مريم، المرجع السابق، ص 11.

2. خصائص الشفعة الإدارية:

- عند النظر للفرق بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية نجد أن خصائص الشفعة المدنية ينطبق على الإدارية وهذه الخصائص تتمثل في:
- أ. الشفعة واردة على سبيل الإستثناء¹.
 - ب. الشفعة مرتبطة بالعقار، إذ أنها لا ترد على المنقولات².
 - ج. الشفعة لا تقبل التجزئة³.
 - د. الشفعة متصلة بالشفيع، إذ أنها متروكة لتقديره وإختياره.
- إضافة لهذه الخصائص التي تشترك فيها الشفعة المدنية والإدارية إلا أن هذه الأخيرة لها بعض الخصائص التي تنفرد فيهم وهم:
- **من حيث المستفيد:** تقرر الشفعة الإدارية لفائدة الأشخاص المعنوية العمومية كالدولة والجماعات المحلية⁴.
 - **من حيث التسبب:** أوجب القانون على المستفيد من الشفعة الإدارية تسبب قرار التصريح برغبة إستعمال حق الشفعة⁵.
 - **من حيث الهدف:** الهدف من الشفعة الإدارية هو التدخل في السوق العقارية لتفادي المضاربة أو لحماية الأراضي الفلاحية أو المناطق الخاصة⁶.
 - **من حيث الثمن:** يمكن للهيئة المعنية في الشفعة الإدارية أن تغير من الثمن المنق عليه بين البائع والمشتري⁷.

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 210.

² حسن كبيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، ط3، دار الفكر العربي، القاهرة، 1994، ص 596.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 484.

⁴ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 88.

⁵ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، مطبعة الشهاب، الجزائر، 2000، ص 109.

⁶ المرجع نفسه، ص 110.

⁷ المرجع نفسه، ص 119.

ثانيا: أهمية الشفعة الإدارية

تلعب الشفعة الإدارية دورا بارزا في التدخل في السوق العقارية إذ أن لها أهمية واضحة سواء إذا كانت منصبة على الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير أو الأراضي الفلاحية.

1. أهمية الشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير:

نظرا لقوة الطلب على الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، وقلة العرض يكون اللجوء إلى الشفعة أمرا ضروريا بإعتباره طريق إستثنائي إلى جانب إجراء نزع الملكية، إذ أنه إمتياز منح للدولة والجماعات المحلية لتكون وسيلة رقابة على السوق العقارية، إذ يسمح للدولة على أن تكون على علم بنية الملاك في المنطقة التي يريدون أن يتنازلوا فيها عن ممتلكاتهم العقارية بالأسعار الحقيقية المطبقة في أرض الواقع، مما يسمح لها في حالة ممارسة الشفعة بإكتساب هذه الممتلكات العقارية بصورة أولوية أحسن من المشتريين الآخرين وفي حالة عدم اللاتفاق على الأسعار يمكن لها تحديد السعر من طرف القاضي العقاري.

ونظرا لسعي الدولة للتشجيع على الإستثمار في الأراضي الجزائرية تواجه عقبات كثيرة لعل أهمها الحصول على الموقع الإستثماري المتمثل في العقار الحضري، الأمر الذي جعل مهمة الحصول على الأراضي العقارية الحضرية تستقطب إهتمام كبير وخاصة من قبل المضاربين في السوق العقارية¹، الأمر الذي يجعل مهمة الحصول على هذه الأراضي على عاتق الدولة.

إذ أهمية الدولة في ممارسة حق الشفعة يسمح لها بالحصول على الأراضي بصورة أولوية لإنجاز المشاريع الإجتماعية وهذا لتدعيم السياسة المحلية للسكن مما يمكنها من إقتناء أرض في أرقى الأحياء وتخصيصها لإنجاز بناءات إجتماعية وكذلك من أجل إقامة المشاريع الإقتصادية وهذا بالحفاظ وتوسيع إستقبال البرامج والنشاطات الإقتصادية².

كما أن هذا الإجراء "حق الشفعة" يسمح للدولة بالحصول على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير من أجل تطوير أماكن الترفيه والسياحة، وإنجاز مختلف التجهيزات الجماعية بإختلاف

¹ نعيم فوزي، "إشكالية في عملية الإستثمار الخاص في الجزائر (دراسة ميدانية)"، مجلة العلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزء 37، جزء 04، سنة 1999، ص 147.

² المقال نفسه، ص 148.

أنواعها ومحاربة تدهور النسيج العمراني، كما يسمح هذا الإجراء بتثمين المحفظة العقارية للدولة والجماعات المحلية وهذا من أجل أن تتمكن من تحقيق الأهداف المسطرة¹.

2. أهمية الشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي الفلاحية:

أ. طبقا للقانون 90-25: جاء قانون التوجيه العقاري بقيود وشروط إستعمال بالنسبة للأراضي الفلاحية لم يتضمنها القانون المدني في حق الملكية، وأهمها المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية وإستغلالها الإستغلال الأمثل، وعدم تركها بورا تحت طائلة الجزاءات التي تذهب إلى حد البيع الجبري. وتعد ممارسة الدولة لحق الشفعة هو تطبيق للإمتيازات العامة متى أعلنت عن رغبتها في الشفعة فأى بيع بعد ذلك يقع فهو باطل².

أن ممارسة الدولة لحق الشفعة الإدارية المنصبة على الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا والمملوكة للخوادم والتي أهملها أصحابها ولم يقوموا بإستغلالها، إجراء ثمين وردعي كي لا تترك الأراضي الفلاحية المملوكة للخوادم بورا لاسيما وأن الدولة تعمل جاهدة على إيجاد أشكال أخرى، ستغلال أكثر فعالية بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بمشاركة بذلك جانب العقار الفلاحي الخاص الذي يمثل تراثا أكثر أهمية إذ نجد ثمانية ملايين من الهكتارات التي، تشكل الأراضي الصالحة للفلاحة مليونان ونصف مليون فقط تابعة لدومين الخاص للدولة وأخرى هي ملك للخوادم³. فمن أجل رفع الإقتصاد الوطني وتحقيق الإكتفاء الذاتي في المجال الغذائي على الأقل، لابد من وسائل رقابة أكثر فعالية وأكثر جدية وواقعية، ولابد من توفير الإمكانيات الكافية للديوان الوطني، للأراضي الفلاحية بإعتباره الهيئة المتخصصة في رسم السياسة العقارية الفلاحية في البلاد ليتمكن من تحقيق الوظائف والمهام المنوطة به وتطبيقها على أرض الواقع.

ب. طبقا للقانون 87-19: والمتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة حيث نصت المادة 105 من القانون 90-30 السابق ذكره على أن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، وقد حدد هذا القانون كيفية إستغلال هاته الأراضي

¹ بورابة مريم، المرجع السابق، ص 16.

² المرجع نفسه، ص 17-18.

³ المرجع نفسه، ص 20.

عن طريق منحها من طرف الدولة مالكة الرقبة للمنتجين في شكل حق الإنتفاع الدائم إلى جانب التنازل الكلي عن مجمع الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة للأراضي، يعتبر الديوان الوطني أداة تابعة للدولة يهدف إلى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية فبالرغم من تنازل الدولة عن حق الإنتفاع للمنتج الفلاحي فهذا لا يعني عدم رقابتها وعدم تدخلها في حالة وجود إهمال أو تقصير أو أي تصرف من شأنه أن يضعف عمل الأرض ومردوديتها والذي يضعف حتما ويشل الإنتاج الوطني وينهار بذلك الإقتصاد الوطني وهذا يدخل في صميم السياسة العقارية المسطرة¹.

الفرع الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إضافة إلى إجراء الشفعة الإدارية التي إعتدته الدولة كآلية إجرائية تدخل من خلالها لتنظيم السوق العقارية توجد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي تعتبر أيضا أحد الطرق التي تتدخل بها الدولة لتكوين رصيد عقاري، بغية القيام بنشاطات مختلفة. وتعد أيضا من أخطر الوسائل التي تلجأ إليها الإدارة لتلبية إحتياجاتها الضرورية، ذلك لما فيها من طابع الإعتداء على ملكية الأفراد المحمية دستوريا، الأمر الذي أدى إحاطتها بمجموعة من الإجراءات الدقيقة التي تتبعها الإدارة أثناء ممارستها لعملية النزع².

أولا: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

نتناول من خلال مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلى تعريفها أولا ثم بيان خصائصها.

1. تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

تعرف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، ويمثل الإجراء إعتداء خطيرا على الملكية الفردية لا يبرره إلا إيثار المصلحة العامة على المصالح الفردية الخاصة مع ضرورة مراعاة هذه

¹ بورابة مريم، المرجع السابق، ص 22.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 186.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

المصالح الخاصة¹، وتعرف أيضا بأنها إجراء من شأنها حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل².

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد عرف إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من خلال عدة قوانين:

أ. بالنسبة للق.م.ج نص عليها من خلال المادة 677 بقوله: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض، وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي. إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الاملاك المنتزعة".

من خلال نص المادة نجد أن ق.م.ج من خلال التعريف الذي جاء به لم يحدد ما إذا كانت عملية نزع الملكية أصل أو إستثناء في إكتساب الدولة للملكية العقارية، إلا أنه اشار إلى أنها قد تشمل العقار أو جزء منه أو الحقوق العينية العقارية كما أنه لم يحدد مجال المنفعة العامة، مما يعطي الحق للدولة في توسيع هذا المفهوم بكل حرية.

ب. أما بالنسبة للقانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم عرفها على أن: "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تعد طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك وحقوق عقارية، ولا تتم إلا إذا أدى إنتاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشات وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

¹ عليوات ياقوتة، "نزع الملكية العمومية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة الشريعة والإقتصاد، مجلد 05، عدد 09، 2016، ص 107.

² محمد أنس، قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، د ط، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.

من خلال التعريف الذي جاء به قانون 91-11 نجد أنه كان أكثر دقة وتحديد، حيث أنه أشار إلى إستثناء للقواعد العامة في إكتساب الدولة للملكية العقارية إذا لم تتمكن من الحصول عليها بالطرق العادية كالشراء مثلا، كما انها حددت مجال المنفعة العامة، وأوجبت أن يكون التعويض سابقا لنقل الملكية¹.

إلا أن هذا التعريف لم يحدد الجهة المكلفة بالعملية، لكن المشرع تدارك ذلك من خلال المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91/11 الذي نص على أن قرار نزع الملكية يتخذ من طرف الوالي على مستوى الولاية، أو بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير الداخلية ووزير المالية ووزير الأشغال العمومية والبناء والوزير المعني قطاعه بالعملية، إذا كان نزع الملكية متواجدا في أكثر من ولاية².

2. خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

من خلال التعاريف الواردة سابقا نجد أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إجراء جبري إستثنائي تحصل بواسطته الدولة على العقارات للتدخل من خلالها بالسوق العقارية وتنفيذ المشاريع ذات النفع العام، تحتوي على عناصر وكل عنصر يمثل خاصية من الخصائص المميزة لها. أ. نزع الملكية طريقة إستثنائية، نظرا للخطورة التي تشكلها على الأفراد الأمر الذي أدى بالمشرع لتقييدها بإجراءات وشروط.

ب. نزع الملكية طريقة جبرية، تتمتع بها الإدارة عن طريق مبدأ إمتيازات السلطة العامة مما يؤدي لأن تعلوا إرادة الدولة على الأفراد³.

ج. نزع الملكية غايتها تحقيق المنفعة العامة، إذ لا يجوز نزع ملكية الأفراد جبرا وحرمانهم من عقاراتهم لغايات أخرى غير المنفعة وحدها⁴.

¹ بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 45.

² عليوات ياقوتة، المقال السابق، ص 108.

³ أحمد رحمانى، "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحوث الادارية، المجلد 04، عدد02، الجزائر، 1994، ص 03.

⁴ محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص 606.

د. إلزامية التعويض العادل والمسبق، جراء فقدان الأفراد لعقاراتهم وحقوقهم العينية العقارية، على أن يكون هذا التعويض نقدي أو عيني.

ثانياً: شروط نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تقتضي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضرورة إحترام الشروط وإتباع الإجراءات وفق القانون 91-11 السالف الذكر، وتنقسم هذه الشروط إلى شروط خاصة بطبيعة ونوعية الملكية وشروط خاصة بالمنفعة العامة.

1. الشروط الخاصة بطبيعة ونوعية الملكية:

يرد إجراء نزع الملكية الذي تباشره الإدارة على الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية لها، وبالتالي تنفيذ الإجراء يكون على الملكية العقارية وما يتفرع عنها من حقوق عينية أصلية دون المنقولات والحقوق الشخصية. والإجراءات التي تستهدف نزع الملكية قد تنصب على حق الإستعمال أو الإستغلال أو الإرتفاق وتحديد التحقيقات طبيعة المنفعة العامة المراد تحقيقها ومدى حاجتها للملكية العقارية لتلبية تلك المنفعة العامة.

ومن بين الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية والتي يمكن نزع ملكيتها كلها أو بعضها حق الإنتفاع فبمجرد تقرر نزعه من أجل المنفعة العامة سواء من صاحب الملكية أو من مالك حق الإنتفاع منفرداً، فإنه يتطلب تحديد مدته وعادة ما يكون ذلك مرتبط ببقاء المنفعة العامة قائمة ما لم يحدد القرار إدارياً مدته بما أن هذا الحق يتطلب تعيين مجال استعماله¹، وحق الإرتفاق الذي يرد على العقار المرتفق به سواء كان باطنه أو سطحه أو علوه أو فضائه لفائدة العقار المخدوم².

ومنه نجد أن حق الإنتفاع والإرتفاق هما الحقان اللذان يصور ملكيتهما لفائدة المنفعة العامة.

2. الشروط الخاصة بالمنفعة العامة:

أوجب القانون على جهة الإدارة التي ترغب في نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للخوارج قبل اللجوء إلى هذه الطريقة الإستثنائية أن تسعى للحصول عليها بالطرق الودية، هذا من حيث تقييد الإدارة في الأسلوب الواجب إتباعه، أما بالنسبة للمنفعة العامة بمرونة

¹ أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، د ط، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2006، ص 46.

² المرجع نفسه، ص 52.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية

هذا المصطلح الذي لو ترك للإدارة في تغطية تصرفاتها به لأدى ذلك إلى توغّلها وتعسفها في حق ملك الخواص باللجوء لهذه الطريقة إلى تجريدهم من أملاكهم¹.

ولهذا حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر المجالات التي يمكن فيها للإدارة الإستفادة من تقنية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهذا ما نصت عليه المادة 02 الفقرة 02 من قانون 91-11 على أنه: "... وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط لإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

أي أن اللجوء للمنفعة العمومية حسب ما جاء به نص المادة لا يمكن إلا إذا تطلبت: أ. تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات النظامية في مجال التعمير والتهيئة العمرانية، هنا يجب أن تبرز إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بأن الغرض من الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المعنية ضرورة تنفيذ عمليات تطلبتها الأدوات النظامية المقررة في إطار مخطط التعمير والتهيئة العمرانية.

ب. إنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة وهذه التجهيزات هي تلك المنشآت التي تحدث لإشباع أغراض المنفعة العامة².

¹ أنور طلبة، المرجع السابق، ص 53.

² المرجع نفسه، ص 55.

خلاصة الفصل الأول:

السوق العقارية هي منظومة عمل تقوم على أشخاص تربطهم علاقة من أجل بيع منتج عقاري يخضع لقانون العرض والطلب، تنقسم السوق العقارية إلى قسمين سوق عقارية حضرية وسوق عقارية ريفية، شهدوا عدة تطورات بداية من العهد العثماني الذي تميزت بثبات الملكية العقارية وعدم تحويلها في شكل سوقي، وفترة الإستعمار التي تميزت بإصدار المشرع الفرنسي لمجموعة من النصوص القانونية على الملكية العقارية في الجزائر بهدف الإستلاء على الأراضي لصالح المعمارين وتشجيعهم على الإستثمار مما أدى لخلق ديناميكية ونشاط في السوق العقارية، أخيرا مرحلة الإستقلال التي مرت بمرحلتين مرحلة الإقتصاد الموجه أين تعتبر الدولة المنظم والمسير والمتحكم الوحيد في السوق العقارية والمحتكر للمعاملات العقارية وذلك بموجب الأمر 26-74 المتعلق بالإحتياطات العقارية، ومرحلة الإقتصاد الحر ألغيت الصفة الإحتكارية للدولة وتحررت المعاملات العقارية بموجب القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

أصبحت الدولة من خلال مجموعة من القوانين تتدخل في السوق العقارية كمنظمة ومراقبة فقط بموجب الآليات أو الأدوات القانونية منها المالية المتمثلة في الجباية العقارية المنصوص عليها في قوانين المالية لمنع المضاربة العقارية إلى جانب الأدوات الإجرائية كإجراء الشفعة الإدارية والتي أشار لها المشرع من خلال المادة 71 من قانون 90-25 ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة والذي ورد في القانون 91-11، وهما إمتيازات منحت للدولة والجماعات المحلية لمراقبة شفافية السوق العقارية.

الفصل الثاني:

الإطار التنظيمي للسوق العقارية

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

بعد التطرق ضمن الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للسوق العقارية، من خلال إبراز مفهومها وتطورها في الجزائر عبر مختلف المراحل التي مرت بها لاسيما منذ الإستقلال إلى يومنا هذا، فسوف نتناول في الفصل الثاني الإطار التنظيمي للسوق العقارية.

إذ بصدر دستور **1989** الذي كرس مبدأ إقتصاد السوق الحر بعدما كان المشرع الجزائري متبني للنظام الإشتراكي القائم على سياسة الإقتصاد الموجه والذي تميز بإحتكار الدولة للعقار، تم إصدار المرسوم التشريعي **93-03** المتعلق بالنشاط العقاري وفتح المجال للترقية العقارية أمام الخواص، وأصبحت السوق العقارية تحظى بإهتمام مختلف المتعاملين سواء أفراد أو عائلات أو مرقبين عقاريين إضافة إلى الدولة التي تمثل مختلف الهيئات التابعة لها (**المبحث الأول**).

إضافة إلى ذلك نجد أن المشرع من خلال إصداره للمرسوم التشريعي سالف الذكر فرض مراجعة مصادر تمويل السوق العقارية، بعدما كانت الدولة هي الممولة الوحيدة لها، الأمر الذي أدى إلى عجز ميزانيتها وفشل السياسة التمويلية التي إتبعتها، وفعلا تم تكريس سياسة تمويل تقوم على تجنيد أموال المتعاملين والمستفيدين من السكنات من خلال مساهمتهم الشخصية وكذا تجنيد باقي الهيئات المالية للمشاركة في تمويل السوق العقارية بعدما كان يتم من طرف خزينة الدولة والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وبات من الضروري إشراك البنوك والمؤسسات المالية في تمويل السوق العقارية (**المبحث الثاني**).

المبحث الأول: الأشخاص المتدخلة في السوق العقارية

نظرا للأهمية الكبرى التي يحظى بها العقار في الجزائر تم الإهتمام به خصوصا وذلك نظرا لإعتباره مسألة جوهرية لعملية التنمية ومعيار لتحقيق التوازن الإجتماعي¹. كانت مهمة الدولة تتجه إلى هدف واحد وهو البناء من أجل السكن دون الإهتمام بالبنائيات المعدة للنشاط الإقتصادي، وهي الفترة التي طغى فيها إحتكار الدولة من خلال تدخلها في السوق العقارية بأشخاص عمومية تمثلوا في الجماعات المحلية وهيئات تجارية تعتبر شبه عمومية (المطلب الأول).

رغم ذلك لم تتوصل إلى تلبية حاجيات المواطن نتيجة محدودية مواردها المالية من جهة وسوء التسيير من جهة أخرى وأمام زيادة الطلب على السكن، الأمر الذي أدى لخلق أزمة السكن وأصبح العرض أقل بكثير من الطلب. الأمر الذي أدى بالمشروع لتخفيف أزمة السكن باللجوء إلى الترقية العقارية الخاصة كحل أمثل والتي كانت قائمة على مبدأ رفع إحتكار السلطة العمومية للسوق العقارية وتحريرها بشكل منظم ليبقى للدولة سلطة الرقابة والتنظيم. ففتح المجال أمام الخواص في التدخل في السوق العقارية إلى جانب الأشخاص العمومية خلق محيط تنافسي يؤدي لتحسين مستوى السكنات سواء من حيث الكم أو النوعية، مما أدى لتنشيط السوق العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأشخاص العمومية المتدخلة في السوق العقارية

بالإضافة إلى الأشخاص الخاصة يقوم بتنشيط السوق العقارية عدة متعاملون فهناك الأشخاص العمومية والتي تتمثل في الجماعات المحلية (الفرع الأول) وهي كل من البلدية والولاية، وهناك متدخلون شبه عموميين يتدخلون في العقارات والذين يتمثلون في هيئات تجارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الجماعات المحلية

بالرجوع إلى التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020، نجد أن الجماعات المحلية يقصد بها كل من الولاية والبلدية وهذا ما نصت عليه المادة 17 من التعديل الدستوري سالف الذكر: "الجماعات

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 219.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

المحلية للدولة هي البلدية والولاية... وهاتين الأخيرتين تعتبران متعاملتان في السوق العقارية، كما تنص المادة 06 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03 على ما يلي: "تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم:

-الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها...".

كما نصت الفقرة 14 من المادة 03 من قانون 11-04 السابق ذكره على ما يلي: "... يعد مرقيا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة... قصد بيعها أو تأجيرها".

فمن خلال المادتين نستنتج أن الأشخاص المتدخلين في السوق العقارية قد تكون أشخاص عامة أو خاصة وهذا الأخير يتمثل في كل من البلدية والولاية¹.

أولا: الولاية

نصت المادة الأولى لاسيما الفقرة الأولى والثانية من الأمر 69-38 المؤرخ في 23 ماي 1969 المعدل والمتمم المتضمن قانون الولاية، على ما يلي: "الولاية هي جماعة عمومية إقليمية ذات شخصية معنوية وإستقلال مالي. ولها إختصاصات سياسية وإقتصادية وإجتماعية وثقافية." أما القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتضمن قانون الولاية والذي يحكم نظام الولاية، فقد نص في المادة الأولى منه لاسيما الفقرة الأولى: "الولاية هي جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"².

إن هذين التعريفين للولاية يعكسان المرحلتين اللتين مر بها نظام الولاية في الجزائر، متأثرا في المرحلة الأولى بالتوجه الاشتراكي للدولة ومتأثرا في المرحلة الثانية بالتوجه الليبرالي للدولة، وقد إنعكست كل مرحلة على نطاق تدخل الولاية كمتعامل في السوق العقارية³.

وكان للولاية دورا هاما في تنشيط السوق العقارية ولاسيما بصدور الأمر 69-38 المعدل والمتمم سالف الذكر، نجده يشير إلى دور المجلس الشعبي الولائي المتمثل في:

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 221.

² المرجع نفسه، ص 222.

³ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 286.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

1. مباشرة جميع العمليات التي من شأنها أن تطور السكن الحضري والقروي وتسيير جميع العقارات المعدة للسكن التي وضعتها الدولة تحت تصرف الولاية.
2. كذلك يقوم بإنشاء المناطق الكبرى للسكن.
3. يقوم ببناء المساكن ويشجع على إنشاء التعاونيات العقارية ومقاولات البناء.
4. تراقب مجال إختصاص ترابها في ميدان الإسكان.
5. كما تسلم رخص البناء ورخص التجزئة.
6. تشجع على البناء في الوسط الحضري والريفي.
7. كما تساعد البلديات في إطار تأسيس التعاونيات العقارية¹.

تساهم في سير عمليات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمقاولات والمؤسسات والهيئات العمومية الواقعة داخل إختصاصها الإقليمي².

إضافة إلى ذلك قد تعزز دور الولاية بصلاحيات ومهام أخرى أبرزها مجموع الوسائل المختلفة سواء كانت مادية أو بشرية، من خلال صدور المرسوم رقم 82-190 المؤرخ في 29 ماي 1982 الذي يحدد صلاحيات الولاية والبلدية وإختصاصهما في قطاعي الإسكان والتعمير. إذ خول للولاية صلاحية البحث على أي عمل أو برنامج في مجال السكن والعمران وتطبيقه والسهر على مراقبته في جميع المناطق الترابية الخاضعة لها.

ولتجسيد هذه الصلاحيات قامت العديد من الولايات عن طريق مداورات المجالس الشعبية الولائية بإنشاء العديد من المقاولات ومؤسسات البناء خاصة بمجلس الديوان الوطني للسكن العائلي، كما منحت الولاية إمكانية القيام بالترقية العقارية³، وهذا ما نص عليه قانون 86-07 سابق الذكر، كما نص أيضا على منع الجماعات المحلية من التدخل في مجال العقار الحضري الغير مبني ومنحت هذه المهمة للوكالات المحلية للمركبي العقاري وهذا بموجب القانون 90-25 السابق ذكره، والذي منع البلدية والولاية القيام بإجراء البيع المباشر للأراضي لحساب الخواص.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 223.

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 288.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 224.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

وبعد صدور القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، نجد أن الولاية أصبحت تساهم في السوق العقارية من خلال إنجازها لبرنامج السكن وهذا ما نصت عليه المادة 100 من نفس القانون والتي جاءت كالتالي: "يمكن المجلس الشعبي الولاوي أن يساهم في إنجاز برامج السكن".

وتساهم الولاية في تنشيط السوق العقارية أيضا من خلال القيام بعمليات إنجاز المساكن في إطار البيع بالإيجار¹، وهذا ما يشير إليه المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك والذي تنص المادة الثانية منه على: "البيع الإيجاري صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

ثانيا: البلدية

تنص المادة الأولى من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية على ما يلي: "البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة. وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وتحدث بموجب القانون".

ولعبت البلدية دورا مهما في مجال الترقية العقارية خاصة ومجال السوق العقارية عامة، ولاسيما من خلال صدور دستور 1976 الذي كرس مبدأ الإشتراكية².

وصدور المرسوم رقم 82-190 السابق ذكره الذي نصت المادة الأولى منه على: "تخول البلدية والولاية الترقية العقارية تجارا بإستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو الحاجات المشاركين في ذلك".

وبعد ذلك صدر القانون 10-11 السابق ذكره، قام هذا الأخير بتقليص دور البلدية في تنشيط السوق العقارية³، إذ نجد مادة واحدة فقط تشير إلى تدخلها في السوق العقارية وهي المادة 119 والتي نصت على: "توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية للترقية العقارية، كما تبادر أو تساهم في ترقية برامج السكن".

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 225.

² المرجع نفسه، ص 221.

³ المرجع نفسه، ص 222.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

تشجع وتنظم بصفة خاصة كل جمعية سكان تهدف إلى حماية وصيانة وترميم المباني أو الأحياء¹.

إضافة إلى ذلك نجدها تقوم بمراقبة مطابقة البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات حماية للطابع الجمالي والعمراني وإنتهاك أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية. فبالرغم من تراجع دور البلدية في تنشيط السوق العقارية إلا أنها ما زالت تقوم ببعض عمليات الترقية العقارية إلى جانب الوكالات المحلية للتسيير العقاري في مجال السكنات الإجتماعية التساهمية دون السكنات الترقية. وبالتالي يمكننا القول أن الجماعات المحلية يبقى مجال تداولها في العقارات ضيقا جدا.

الفرع الثاني: المتدخلون شبه العموميون

المتدخلون الشبه عموميون هم متدخلون خاضعون للقانون الخاص كما هو الحال في المؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي والتجاري فهي تمسك حسابات على الشكل التجاري أي طبقا لمخطط المحاسبة²، ويطلق عليهم الهيئات التجارية كذلك. والهيئات التجارية هي مقاولات ومؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تقوم بإنجاز عمليات عقارية. ومن بين هذه الهيئات منها ما هو متخصص في العقار المبني ومنها ما هو متخصص في العقار غير المبني³.

أولا: الهيئات العمومية المتخصصة في العقار المبني

من بين هذه الهيئات نذكر ديوان الترقية والتسيير العقاري ومؤسسة ترقية السكن العائلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

وهذه هيئات متخصصة في إطار الترقية العقارية إما عن طريق البيع أو الإيجار العقاري المبني.

¹ انظر الفرع الثاني من المطلب الثاني للمبحث الثاني في الفصل الأول، ص 47.

² ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005-2006، ص 20.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 226.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

1. ديوان الترقية والتسيير العقاري¹:

لقد أولت الجزائر منذ الإستقلال إهتماما كبيرا لقطاع السكن، وذلك عن طريق هيئات تتكفل به، وقد تجسد هذا الإهتمام خاصة مع إنشاء مباشرة بعد الإستقلال أي في سنة 1965 لمديرية عامة للأملك الشاغرة والتسيير العقاري وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي وتجاري تنشط في مجال العقارات المبنية، وإبتداء من سنة 1968، تم إنشاء في بعض المدن الكبرى للدواوين العمومية للسكنات ذات الكراء المعتدل **les offices publics d'habitation à loyer modéré (O.P.H.L.M)**. وكان عدد هذه الدواوين للسكنات ذات الإيجار المعتدل إلى غاية الإستقلال 11 ديوانا.

إن الإستمرار في العمل بنظام الدواوين العمومية للسكن ذي الإيجار المعتدل جاء تطبيقا للقانون رقم 62-157 السابق ذكره، بعدها تم إنشاء دواوين التسيير العقاري (O.P.G.I) بموجب الأمر 74-63 المؤرخ في جوان 1974 التي حلت محل الدواوين العمومية للسكن ذي الإيجار المعتدل، إذ إعتبر المشرع من خلال نص المادة الأولى من هذا الأمر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، لكن سرعان ما تم إلغاء الأمر 74-63 بموجب الأمر 76-93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية والذي نجد من خلال مادته الثانية أن المشرع الجزائري إعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي².

كذلك عدل بموجب المرسوم 82-502 والذي نصت المادة الأولى منه على: "يحدث في كل ولاية ديوان للترقية والتسيير العقاري يدعى في صلب النص، الديوان ويشمل إختصاصه الإقليمي كامل تراب الولاية".

بعدها صدر المرسوم 85-270 والذي نصت المادة الثانية منه على: "تعد المؤسسات المبنية والمسماة دواوين الترقية العقارية وتسييرها مؤسسات عمومية ذات طابع إقتصادي تتمتع

¹ غانم لحسن، "الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد العاشر، 2018، ص 270-271.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 228.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي". ثم عدل بعد ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02 جانفي 1993 والذي من خلاله نجد أن المشرع غير مرة أخرى من طبيعة ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري¹.

ووصل عدد الدواوين إلى 53 ديوانا إلا أنه في سنة 1997 إنخفض إلى 43 ديوانا بموجب المرسوم رقم 01-434 المؤرخ في 31 ديسمبر 2001، ومن خلال ما سبق ذكره يتضح لنا أن دور دواوين الترقية والتسيير العقاري كمتعامل عمومي في السوق العقاري يظهر من خلال صلاحياته المتمثلة في إنجاز السكنات.

فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-147 السابق ذكره، نجد أن دواوين الترقية والتسيير العقاري يمارس مهامين، مهام رئيسية والمتمثلة في الترقية العقارية، ومهام ثانوية والمتمثلة في تسيير الأملاك العقارية المسندة إليها².

أ. الترقية العقارية:

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 السالف ذكره على ما يلي: "في إطار تجسيد السياسة الإجتماعية للدولة، تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الإجتماعية الأكثر حرمانا. وتكلف فضلا عن ذلك، على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات،
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه،
- الترقية العقارية،
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الإعتبار إليها وصيانتها،
- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها."

¹ غانم لحسن، المقال السابق، ص 269-270.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 230.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

فمن خلال نص المادة نجد أن ديوان الترقية والتسيير العقاري يقوم بمهام الترقية العقارية غير المبنية في حين كل القوانين السابقة لم تشر إلى هذه النقطة، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على أن المشرع الجزائري شجع أكثر على تحرير السوق العقارية، إذ لوحظ إهتمامه بالعقار المبنى والغير مبني وهو أيضا ما ساعد على إنتعاش السوق العقارية¹.

ب. تسيير الاملاك العقارية:

تنص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 91-147 السابق ذكره على: "تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري، بما يلي:

- تأجير المساكن والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها،
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها،
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها بإستمرار في حالة صالحة للسكن،
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات،
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الامثل للجمعيات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك،
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية،
- كل العمليات الأخرى التي تدرج في إطار التسيير العقاري."

من خلال نص المادة نجد أن المشرع الجزائري إعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري تقوم بتأجير المساكن والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها، كما يقوم بالمحافظة على العمارات لإبقائها صالحة للسكن، إضافة إلى ذلك تسيير أملاكهم الخاصة والحرص على الإستعمال الأمثل لمجتمعاتهم العقارية².

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 231.

² المرجع نفسه، ص 231.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

2. مؤسسة ترقية السكن العائلي:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي وتجاري تنشط في مجال العقار المبني **EPLF** **l'entreprise de promotion du logement familial**، تم إنشائها في سنة **1980**. ولكن حين إنشائها كانت مؤسسة ترقية السكن العائلي تدعى الديوان الوطني للسكن العائلي¹ **l'office national du logement familial (ONLF)**.

وقد أنشئ الديوان الوطني للسكن العائلي بموجب المرسوم رقم **80-213** المؤرخ في **13** سبتمبر **1980**. وتجب الإشارة أن الديوان الوطني للسكن العائلي قد حل محل الشركة العقارية الجزائرية **la compagnie immobilière**.

بعدها صدر مرسوم رقم **84-177** المؤرخ في **1984/07/21** المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، والذي جاءت مادته الأولى كما يلي: "يحل الديوان الوطني للسكن العائلي المنشأ بالمرسوم رقم **80-213** المؤرخ في **13** سبتمبر **1980** المذكور أعلاه. وتحول أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه إلى المقاولات العمومية المحلية".

إذ أنه بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي حلت محله مقاولات عمومية محلية، تم إنشاؤها بموجب المادة **02** من المرسوم **84-177** السابق ذكره، والذي حدد تنظيمها المرسوم رقم **83-201** المؤرخ في **1983/03/19** المتضمن شروط إنشاء المقاولات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها²، إذ من خلال هذا المرسوم تم إنشائها على مستوى الولاية.

وتجدر الإشارة أن مؤسسات ترقية السكن العائلي تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية القانونية والإستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتكون المحاسبة فيها بأشكال تجارية. لكن في نهاية التسعينات أصبحت مؤسسات عمومية إقتصادية³، ومن حيث الشكل القانوني شركات ذات أسهم، وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية حسب ما جاء في المادة **03** من المرسوم **83-201** سالف الذكر.

وتتمثل مهام مؤسسة الترقية والسكن العائلي في القيام بكل العمليات التي تهدف إلى:

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 348.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 232.

³ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 353-354.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

- أ. الحصول على مسكن فردي.
 - ب. إقتناء الأراضي من أجل البناء عليها.
 - ج. فتح الحسابات الخاصة لدى مؤسسات المالية لجمع حصص المترشحين والجمعيات والجماعات المحلية.
 - د. التكفل ببرنامج المساكن حيث تقوم مؤسسة مختصة بتمويل مسبق في إطار إتفاقية مالية تحدد مبلغ الأموال الموجودة وكيفيات إستعمالها ودفعها وصيغ بيع المساكن.
 - هـ. تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية وتجزئتها.
 - و. تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها إداريا وتقنيا.
 - ز. التنازل عند الحاجة عن المشاريع التي أنجزتها للتعاونيات¹.
- وبالرجوع إلى القانون **07-86** السابق ذكره، نجده يعترف لمؤسسات الترقية السكن العائلي بصيغة متعامل عقاري أي مكتتب ذلك لأن الترقية العقارية التي جاء بها هذا القانون لا تشمل إلا البناءات المخصصة للسكن، أما فيما يخص تشييد المحلات التجارية والمكاتب فلا يمكن لهذه المؤسسة التدخل فيها إلا بصفة إستثنائية².
- ومن جهة أخرى فإن ترقية السكنات المخصصة للكراء تخرج من مجال الترقية العقارية، وبالتالي فإن جزء كبير من إختصاصات المرقي العقاري تتعارض مع الإستثمار أو الترقية لكون أن الهيئة المالية هي التي تقرر ما إذا كان العملية المناسبة لأنها صاحبة قرار التمويل³، كذلك المؤسسات العمومية للسكن العائلي هي الأمر بالصرف في عملية الترقية العقارية دون أن يكون أمين محاسب وهذا ما يفسر رفض دفع الضريبة العينية⁴.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 233.

² نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة (دراسة مقارنة)، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع ادارة ومالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001-2002، ص 43.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 234.

⁴ نصير ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005-2006، ص 25 .

3. الوكالة الوطنية لتحسين السكن:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي وتجاري تنشط في مجال العقار العيني **Agence nationale de l'Amélioration et du Développement de Logement (A.A.D.L)** انشأت لتحسين السكن سنة 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 18/05/1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره حيث تنص المادة الأولى منه على: "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص "الوكالة".

تقوم الوكالة بهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي".

من خلال نص المادة نستنتج أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير، مقرها الجزائر العاصمة ويقوم الوزير المكلف بالسكن الوصاية عليها¹.

ونصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 السالف الذكر على:

"تتمثل هذه الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها.
- القضاء على السكن غير الصحي.
- تحديد الأنسجة القديمة وإصلاحها .
- تغيير البنية الحضرية.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية، (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات ...)".

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 235.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

ومن خلال نص المادة يتضح لنا أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مختصة بترقية العقار المبني وذلك بتهيئة الأراضي الموجهة للبناء والغير مبني¹، من خلال مشاركتها مع أطراف أخرى وإنشاء شركة في هذا المجال².

4. الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية:

هو مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي وتجاري يعمل على التوزيع العادل للخدمات الإجتماعية (ENPOS) L'Eond National de Péréquation des Ouver Sociales. تم إنشائه بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 1983/07/02 المتضمن لإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية.

يوضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالخدمات الإجتماعية ومن بين أهدافه المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الإجتماعية وإقامة تضامن شامل بين جميع العمال والإسهام في تمويل المشاريع التي تقوم الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الإجتماعية بها إضافة إلى دراسة وتحديد ووضع كفاءات توزيع المواد بين مختلف اللجان المكلفة بالخدمات الإجتماعية³.

بعدها جاء المرسوم التنفيذي 96-75 المؤرخ في 1996/02/03 ليتم المرسوم رقم 82-179 المؤرخ في 1982/05/15 الذي يحدد محتوى الخدمات الإجتماعية وكيفية تمويلها، أضاف مهام تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء.

وبالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96-75 السابق ذكره، نجد أن كل من القانون 83-16 والمرسوم التنفيذي 96-75 السابقين الذكر لم يحددا الطبيعة القانونية للصندوق، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 1998/02/25 المعدل والمتمم للمرسوم 96-75 وحدد طبيعة الصندوق وهو ما نصت عليه المادة 02 في فقرتها الأولى على: "يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية الذي يدعى في صلب النص 'الصندوق' مؤسسة

¹ إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص

قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص 66.

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 365.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 237.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي". أي أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالخدمات الإجتماعية مقره بالعاصمة، وتمسك الحسابات الخاصة بالصندوق في شكلها التجاري طبقا للتشريع المعمول به، ويتكون من منظمات العمال النقابية ويسير من طرف مدير يعين بناء على إقتراح الوزير الموصي بعد إستشارة مجلس الإدارة الذي ينتخب من طرف أعضائه¹.

5. المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

هي مؤسسة عمومية، إقتصادية، تجارية **Entreprise Nationale de la Promotion Immobilière (E.N.P.I)** ظهرت بمجرد حل مؤسسة السكن العائلي التي لم تعد تتماشى مع التصور الجديد الذي رسمته الحكومة لتفعيل نشاطها بعد أن سجلت عدة إختلالات في أدائها². تم إنشاءها بموجب المرسوم 83-200 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة المحلية وتنظيمها وسيورها المؤرخ في 19/03/1983.

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية إقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، وتأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبين السكن من ذوي الدخل المتوسط (80 ألف دينار جزائري) الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الإجتماعي الإيجاري أو شروط الإستفادة من السكن الإجتماعي التساهمي³. وتختص هذه المؤسسة في:

- أ. إقتناء أراض الوعاء بغرض الشروع في اية عملية من شأنها المساهمة في تصميم، تمويل وإنجاز مجموعات عقارية.
- ب. إقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى إقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تهيئتها وترميمها أو إعادة هيكلتها⁴.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 238.

² المرجع نفسه، ص 240.

³ عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص31.

⁴ المرجع نفسه، ص 31.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

ثانيا: الهيئات العمومية المتخصصة في العقار الغير مبني

محاولة من الدولة لوضع حد لإحتكار البلدية للسوق العقارية تم إنشاء وكالات محلية عقارية **L'agence foncière locale** وهي مؤسسة محلية مستقلة عن الهيئات المنتخبة المنشئة لها، وذلك بموجب المرسوم 86-04 الصادر بتاريخ 1986/01/07 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية المحلية، غير أنه بصدور قانون التوجيه العقاري 90-25 إستلزم إعادة النظر في دور تلك الوكالات وكذا قواعد تسييرها ف جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 الصادر بتاريخ 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ثم عدلت بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003¹.

تجب الإشارة أولا أن إنشاء الوكالة العقارية المحلية يدخل ضمن سياسة السلطات العمومية لتسيير الإحتياجات العقارية الموجودة داخل المحيط العمراني للمجموعات المحلية لاسيما البلدية. ويجب التذكير أن الإحتياجات العقارية قد أسست كما سبق الذكر في إطار بسط الرقابة من طرف الدولة على العقار الحضري غير المبني².

تتمثل مهمة الوكالة العقارية المحلية في:

1. تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الإحتياجات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته.
2. تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.
3. تقوم أو تكلف من يقوم بالدراسات وأشغال تهيئة المناطق السكنية والصناعية والمناطق الخاصة طبقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته.
4. تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين والخواص الأراضي التي وقع التنازل عليها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.
5. تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية على مراقبة وتنفيذ البرامج وتنسق الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها³.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 245-246.

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 355.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 246.

المطلب الثاني: الخواص المتدخلون في السوق العقارية

بعد فشل سياسة إحتكار السوق العقارية من قبل الدولة، قام المشرع بتنظيم الإسكان وفق إستراتيجية جديدة أعطت تصور آخر للسياسة العمرانية من خلال إحداث المرقى العقاري الخاص، الأمر الذي أدى لتنظيم وسير العقار بشكل منظم مقارنة بما كان عليه وأدى أيضا لإنتعاش في المعاملات العقارية (الفرع الأول)، إلى جانب ذلك حدد المشرع مجموعة من الأشخاص المتدخلين الذين يستعين بهم المرقى العقاري لإنجاز المشروع، وهم الأطراف التقنية الذين يساهمون في تنفيذ البرامج الترقية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المرقى العقاري الخاص

نظم المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية والمرقى العقاري لأول مرة بموجب القانون رقم 07-86 السابق ذكره، ومنذ ذلك تعددت مفاهيمه بتغيير الظروف السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية للجزائر.

أولا: تعريف المرقى العقاري

تعتبر مهنة المتعامل بالترقية العقارية من المهن الحديثة، وقد ظهرت في فرنسا عقب الحرب العالمية الثانية¹. أما في الجزائر فقد كانت نتيجة النمو الديمغرافي والأزمة الإقتصادية والتي كان الهدف منها حل هذه الأزمات نظرا للدور الذي يؤديه المتعامل في الترقية العقارية. إستعمل مصطلح مرقى عقاري **promoteur immobilier** أو بائع المساحات المبنية لأول مرة من طرف **frenand puillon** سنة 1954 للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل وبناء العمارات².

ورغم التباين في تحديد مفهوم المرقى العقاري في النصوص القانونية المتعاقبة في الجزائر إلا أن المشرع وضع تعريف له في مضمون القانون 04/11 السابق ذكره ومن خلال المادة 03 الفقرة 14 بقولها: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات

¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، د ط، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 258.

² بخوش إلهام، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد الثالث عشر، الجزائر، 2017، ص 288.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها¹.

من خلال نص المادة نجد أن المشرع الجزائري وسع مفهوم المرقى العقاري، إذ إعتبره هو كل من يمارس عمليات البناء والتدعيم والترميم وإعادة الهيكلة للعقار في طور البناء أو مقرر بناءه قصد البيع والإيجار.

ثانيا: الطبيعة القانونية لنشاطات المرقى العقاري

نصت المادة 19 من القانون 11-04 سالف الذكر على: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به، وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"، فمن خلال إستقراء المادة نستنتج أن المشرع قد كيف نشاطات المرقى العقاري على أنها ذات صبغة تجارية، وبذلك يكون المتعامل فيها تاجرا، مما يستلزم توفر الشروط القانونية اللازمة للقيام بنشاط تجاري.

ثالثا: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

لكي يكسب الشخص صفة المرقى العقاري لابد أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط، ذكرت في القانون رقم 86-07 والمرسوم التشريعي 93-03 والقانون 11-04 السابقون الذكر، وهذا الأخير حدد الشروط كما يلي²:

1. التمتع بصفة التاجر، أي أن تتوفر فيه الشروط القانونية لمزاولة مهنة التجارة.
2. التمتع بالأهلية التجارية، وقد أشارت لها المادة 05 من ق.ت.ج والمادة 40 من ق.م.
3. القيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية، وذلك بهدف مراقبة أعمال المرقى العقاري.
4. الحصول على الإعتماد، وللحصول عليه يشترط في الشخص التمتع بالحقوق المدنية وحسن السلوك وإكتتاب التأمينات وهذه الشروط حددتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84(من سن 25 سنة على الأقل) وجنسية جزائرية وأن يتمتع بالحقوق المدنية وحسن السلوك، حيازته على موارد مالية كافية أي أن يتمتع بذمة مالية ميسورة بهدف ضمان راحة المقتني من جهة وتطور السوق العقاري والموارد المالية من جهة أخرى إضافة إلى ذلك إكتتاب التأمينات اللازمة

¹ بخوش إلهام، المقال السابق، ص 288-289.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 297.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

أي أن يكتب عقد تأمين ضد الأضرار المتعلقة بالموارد المالية التي يمتلكها والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته، توفير محلات لممارسة المهنة.

5. بعد ذلك يستوجب عليه الحصول على ترخيص وذلك عن طريق الحصول على شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والذي يعد بمثابة ترخيص قانوني لممارسة مهنة المرقي والإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية¹.

الفرع الثاني: الأشخاص الآخرون المتدخلون في السوق العقارية

المرقي العقاري يبرم عقود مع مجموعة من المتدخلين الذين لا يمكن الإستغناء عن أدوارهم باعتبارها ترتبط بالجانب التنفيذي أو التقني (أولا) إضافة إلى وجود أطراف إدارية وقانونية تساهم في تسهيل وإنجاز العمليات الترقية (ثانيا).

أولا: الأطراف التقنية والمشرفة على تنفيذ البرامج الترقية

الهدف من الأطراف التقنية والمشرفة على تنفيذ البرامج الترقية تسهيل مهمة المتعامل في الترقية العقارية وعمليات المرقي العقاري وتشمل كل من:

1. صاحب المشروع:

يعتبر صاحب المشروع الجهاز الأساسي في العملية العقارية، إذ أنه هو من يباشر بعمليات البناء لحسابه الشخصي بإعتباره مالك الارض².

عرف المشرع الجزائري صاحب المشروع من خلال المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحاول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالك لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما"، كما أعتبر كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا

¹ أنظر حماني ساجية، المرجع السابق، ص من 297 إلى 303.

² نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة ماجستير، تخصص قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001-2002، ص 11.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله بمثابة صاحب مشروع منتدب والتي وضحا في نص المادة 08 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري¹.

ومنه فإن صاحب المشروع هو الشخص الذي يقوم بإنجاز العمليات العقارية، فهو يقوم بالبناء بحيث يتعاقد مع المشيدين أو يمثله شخص آخر لإنجاز البناء وعليه يكون حائزا ل مواد البناء أو لقطعة الأرض كما يشترط فيه أن يكون هو الذي أبرم عقد المقاوله بنفسه أو فوضه وكيلًا، المهم أن يكون العقد قد أبرم لحسابه الخاص كما يشترط أن يكون مالكا للأرض الذي يشيد البناء فوقه وقد تكون الأرض غير مملوكة له وإنما منح حق البناء عليها لحسابه الخاص ويكون حائزا ل مواد البناء².

كما قد يكون صاحب المشروع شخصا طبيعيا كفرد معين أو شخص معنويا كشركة أو مؤسسة أو جمعية كذلك من أشخاص القانون الخاص كفرد أو مؤسسة أو هيئة عامة أو مجلس من المجالس المحلية كالمجلس الشعبي البلدي³.

تكمن علاقة صاحب المشروع مع المرقى العقارى في أن صاحب المشروع نجده يمارس مهام المرقى العقارى أي البناء، إذ له دور مزدوج أحيانا يلعب دور الوسيط بين المشتري والبناءون وأحيانا يكون المستثمر الذي يشتري الأراضي ويمول العملية من أجل البيع ويستطيع أن ينتقل من المتعامل في الترقية العقارية الرأسمالية إلى المتعامل الإجتماعي عندما تقوم بمشروع البناء للإيجار، وبالتالي نجد أن صاحب المشروع له علاقة وطيدة بالمرقى العقارى فهو ينجز مهام المرقى العقارى كالبناء، كما يعتبر كمستثمر يوظف أمواله الخاصة في شراء الأراضي وإنجاز مشاريع عقارية أن يقوم بدعوة مساعدات مالية خارجية خاصة أو عامة وكوكيل تسويق يقوم بالبناء من أجل البيع، إما بالتسويق مباشرة أو عن طريق إنشاء شركة توضح بين البنائين والمستفيدين وكشريك للبنائين والذين يتعاقد معهم بعقود المقاوله فهو صاحب المبنى⁴.

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 60.

² حمانى ساجية، المرجع السابق، ص 316.

³ المرجع نفسه، ص 317.

⁴ المرجع نفسه، ص 317.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

2. المهندس المعماري:

يعتبر المهندس المعماري من بين أهم الأطراف التقنية المتدخلة في عمليات الترقية العقارية، وذلك من خلال وضعه لتصاميم المشاريع.

يعرف المهندس المعماري على أنه هو الذي يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه¹. كما يعرف أيضا على أنه المهني الذي يعهد إليه وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيتها والإشراف على حسن تنفيذها، فهو فنان يقوم بالتصميم وفني يشرف على حسن تنفيذه².

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه يعتبر دور المهندس المعماري مهم جدا سواء في الترقية العقارية أو في المشاريع المعمارية بصفة عامة إذ أن اللجوء إليه ضروري، كما يعد المهندس المعماري بإعتباره صاحب العمل المدافع عن مصالح صاحب المشروع عند إنجاز مهمته، ويتحمل مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به³.

إن المهندس المعماري هو شخص طبيعي يعتمد في علمه على مجهوداته الذهنية، أما المرمقي العقاري يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي. كما يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها، أما المتعامل في الترقية العقارية فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية لإنجاز المشروع. إضافة إلى ذلك طبيعة عمل المهندس مدنية بينما المرمقي العقاري عمله ذو طبيعة تجارية⁴.

3. مقال البناء:

هو مباشر رئيسي في عمليات تنفيذ البرامج الترقية بعد الإستعانة بتصاميم المهندس، وقد تم تنظيم مقاولات البناء العمومية بموجب المرسوم 83-201 السابق ذكره.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة عن العمل (المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة)، المجلد الأول، طبعة 07، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964، ص 109.

² محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، د ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 89.

³ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 62.

⁴ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 313.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

فالمقاول هو الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إليه من تصميمات، وكذلك مقابل أجر دون أن يخضع في عمله للإشراف والإدارة¹. أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد عرفه من خلال نص المادة 03 من القانون 11-04 السابق ذكره على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

وهو يرتبط مع صاحب المشروع بعقد يطلق عليه عقد المقاوله، ويمكن أن يقتصر دوره على التعهد بتقديم العمل فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعملية كما يجوز أن يتعهد بتقديم العمل والمادة معا².

يقوم المقاول بتنفيذ أو إنجاز المشروع طبقا لخطوات وتصميم المهندس المعماري لأنه يبقى مسؤولا عن الأخطاء التي يرتكبها، وقد يكون المقاول شخص طبيعيا كما قد يكون شخص معنويا، يعد تاجرا في تنفيذ أعماله التي تصدر على وجه المقاوله على عكس المهندس الذي لا يخضع إلى أحكام ق.ت، ويشترك مع المرقى العقاري في إكتساب صفة التاجر، الأمر الذي يتطلب خضوعه إلى التزامات التاجر المهنية.

ويلتزم المقاول بتسليم العمل إلى رب العمل خاليا من أي عيب أو نقص، كما يلتزم بضمان العيوب لمدة 10 سنوات³.

بين المشرع الجزائري علاقة المقاول بالمرقى العقاري وذلك من خلال المادة 19 من القانون 11-04 السابق ذكره والتي نصت على: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة"، حيث نستنتج من نص المادة أن المشرع وسع مجال الترقية العقارية لكل شخص طبيعي كان أو معنوي، فأصبح مجال تدخل المقاول واسع بما فيها المقاول في القطاع الخاص

¹ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 87.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 319.

³ المرجع نفسه، ص 219-320.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

وهذا بتحرير وإلغاء نظام عملية الترقية، وهذا إن دل على شيء فهو يدل على أن عمل المقاول مكمل لعمل المتعامل في الترقية العقارية¹.

ثانياً: الأطراف الإدارية

ويقصد بالأطراف الإدارية تلك الأطراف القانونية التي تساهم في تسهيل وإنجاح العمليات الترقية، والتي تتمثل في كل من الموثق والوكيل العقاري.

1. الموثق:

يساهم الموثق بطريقة غير مباشرة في تنشيط السوق العقارية من خلال إضفاء الرسمية على عقود بيع وشراء العقارات.

حيث عرفه المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون 06-02 على أن: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة"، وقد منع المشرع الموثق من القيام بالمضاربة المتعلقة باكتساب العقارات أو إعادة بيعها².

وتعتبر مكاتب التوثيق بمثابة جهاز تحكم في التسيير العقاري من حيث الطابع الرسمي الذي تضيفه على العمليات العقارية سواء في تحرير العقود المنشئة للملكية أو الناقله لها.

2. الوكيل العقاري:

يعتبر الوكيل العقاري مساهم في تنشيط السوق العقارية وذلك بطريقة غير مباشرة، إذ أنه يقوم ببيع العقارات أو شراءها بهدف إعادة بيعها.

ويعرف الوكيل العقاري على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإتخاذ نشاط الوساطة بين طرفي التعامل العقاري لتحقيق تلك التعاملات التي تتمثل في البيع والشراء أو الإيجار. والوكيل العقاري يعتبر من النواة الأولى لميلاد المعاملات العقارية حيث تكمن مهمته في عرض عقارات لطالب الشراء في قالب منظم بتلقيه لعروض من طرف الأشخاص الراغبين في بيع ممتلكاتهم العقارية. والوكيل العقاري هو الوسيط الذي يربط البائعون بالمشترون.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 320.

² المرجع نفسه، ص 326.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

ويعرف أيضا على أنه يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري، أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين لحساب أو لفائدة مالكين¹.

أهم النشاطات التي يقوم بها الوكيل العقاري والمحددة في المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري هي:

أ. الوساطة العقارية في مجال البحث عن شراء، أو إيجار، أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية والمفاوضة فيها، وإبرام العقود بشأنها.

ب. الوساطة العقارية.

ج. الإدارة والتسيير العقاريين.

إذ أعطت الحكومة الجزائرية من خلال هذا المرسوم مكانة قانونية للعون العقاري الذي يمكن له أن يستشار في هذا الميدان، كما يمكنه تقديم المساعدة للزبون في إطار تنفيذ العقود². إضافة إلى ذلك تكمن مهام الوكيل العقاري والمرقي العقاري في تدعيم النشاطات العقارية من حيث المهام الموكلة لها³.

¹ راكم سهيلة، واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص (دراسة ميدانية لبعض الوكالات العقارية الخاصة على مستوى العاصمة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، جامعة الجزائر2، الجزائر، 2011-2012، ص 122.

² المرجع نفسه، ص 122.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 329.

المبحث الثاني: الأشخاص الممولة للسوق العقارية

نظرا لعدم تحقيق الهدف المرجوا من جعل الدولة هي الممول الوحيد للسوق العقارية، وظهور العديد من المشاكل والعراقيل التي أدت لخلق عجز على مستوى السوق العقارية. إلا أنه بمجرد فتح مجال الترقية العقارية للخواص من خلال المرسوم التشريعي 93-03 سابق الذكر، وبحكم الطابع التجاري الذي أضفى على نشاطات الترقية العقارية، مما يتطلب العمليات التجارية للأموال، وللحفاظ على حركة السوق العقارية بات من الضروري أن تتدخل الدولة لتدعيم هذه النشاطات وذلك من خلال إشراك البنوك والمؤسسات المالية في تمويل السوق العقارية¹ (المطلب الأول)، بالإضافة إلى إستحداث هيئات تتدخل من أجل ضمان مصادر تمويل السوق العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الهيئات المالية الممولة للسوق العقارية

نقصد هنا بالهيئات المالية، الهيئات المالية العمومية، وهي مجموع الهيئات المالية العمومية التي تقوم بتقديم جملة من الخدمات المالية التي لها علاقة بالعقار، وهذه الخدمات إما أن تكون في شكل تمويل للمعاملات العقارية وفي نفس الوقت المشاركة في هذه المعاملات العقارية أي القيام بالبيع والشراء في المجال العقاري.

ويكون هذا التمويل إما عن طريق الإستثمار في المجال العقاري، وإما عن طريق منح القروض لشراء العقارات².

وهذه الهيئات لها علاقة مباشرة بالسوق العقارية حيث تعتبر كمتعامل عمومي يقوم بتنشيط السوق العقارية، وتتمثل هذه الهيئات في البنوك (الفرع الأول) والهيئات المالية الأخرى (الفرع الثاني).

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 331.

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 303.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

الفرع الأول: البنوك

لعبت البنوك دورا أساسيا في تنشيط السوق العقارية من خلال تمويل الترقية العقارية، خاصة بعدما أصبحت تطلب أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتسويقها، من بين البنوك التي تساهم في تمويل العمليات العقارية، هناك بنوك متخصصة في هذا المجال، لكن تجب الإشارة أن هناك بنوك لا يعتبر المجال العقاري مجالها الأساسي إلا أنها تحاول إقحام هذا المجال، وعليه سنتناول بالدراسة أولا البنوك المتخصصة ثم البنوك الأخرى.

أولا: البنوك المتخصصة (الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط)

تقوم البنوك المتخصصة بدور أساسي في تمويل عمليات الترقية العقارية، وسنتناول في الدراسة من خلال ذلك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بإعتباره أهم بنك متخصص في مجال الترقية العقارية.

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط **la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (C.N.E.P)** يعتبر مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لاسيما جمع الإدخار في هذا المجال وتمويل السكن وكذلك بيعه.

وقد تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بموجب القانون رقم **64-227** المؤرخ في **10 أوت 1964** المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط¹، قد أصبح بنكا وشركة ذات مساهمة بموجب المقرر رقم **97-02** المؤرخ في **06 أفريل 1997** الصادر عن البنك المركزي المتضمن إعتقاد بنك².

ويعتبر الصندوق الوطني مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري³، وذلك ما نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم **64-227** التي جاءت كالتالي: "يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط المسمى 'الصندوق الوطني'، مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي."

¹ عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009، ص 83.

² المرجع نفسه، ص 85.

³ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 304.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

وتضيف الفقرتين الأولى والثانية من المادة 02 من نفس القانون: "يعتبر الصندوق الوطني تاجرا في علاقاته مع الغير. يخضع الصندوق الوطني لقواعد القانون التجاري في حالة ما إذا لا يستثني ذلك القانون الذي ينظمه."

تكمن مهام الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في جمع الإدخار وتمويل السكن والترقية العقارية.

1. جمع الإدخار:

إن للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالات منتشرة عبر كافة الوطن، تعمل لصالحه، ومن الوسائل التي يستعملها في جمع الادخار:

أ. دفتر الادخار **Livret d'epargne logement**.

ب. دفتر إدخال شعبي **Livret d'epargne populaire**.

ج. ودائع لأجل خاصة بالسكن **Dépôt à terme logement**.

د. ودائع لأجل بنكية **Dépôt à terme banque**.¹

2. تمويل السكن:

إن مهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط منح القروض بهدف إنجاز السكنات سواء الجماعية أو الفردية جديدة كانت أو توسيع وإتمام بناء شرع فيه أو لتعلية بناء.²

و تتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية:

أ. قروض لتهيئة سكن خاص.

ب. قروض لشراء مسكن من مالك خاص.

ج. قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي.

د. قروض لشراء مسكن بناء على تصاميم.

هـ. قروض لشراء قطعة أرض.

و. قروض لتوسيع مسكن خاص.

ز. قروض لبناء مسكن خاص.³

¹ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 86.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 338.

³ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 86.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

3. تمويل الترقية العقاري:

ظهر تمويل الترقية العقاري من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط مع صدور القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية السابق ذكره، إذ يقوم الصندوق بتمويل الترقية العقارية بسبب نقص عرض السكن والفائض الذي سجل في الخزينة، فقام بتمويل المرقيين العموميين والخواص وبذلك وجد حل لمشكل الفائض لخزنته ومشكل السكن¹.

ويقوم الصندوق الوطني بتمويل الترقية العقارية بطريقتين، طريقة مباشرة إذ يصبح يلعب دور رب العمل والمعمول في نفس الوقت وذلك بسبب فشله في تلبية معظم طلبات المدخرون لدى الصندوق وقام بإنشاء شركة الترقية العقارية للمدخرين بتاريخ 1992/04/22، والهدف من ذلك هو إنجاز سكنات وبيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وتقليص المشاكل والعراقيل وتغطية المشاريع²، وهذا ما شجع المدخرون للإدخار في الصندوق الوطني وأدى لإرتفاع السيولة المالية³. أما بالنسبة للطريقة الغير مباشرة تكون لما يقوم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بتمويل المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية وخاصة السكنات الإجتماعية التي حظيت بالأولوية أكثر من السكنات الترقية ولعلى السبب راجع إلى إنخفاض القدرة الشرائية للمواطنين⁴.

إن هذا الدور الهام الذي لعبه الصندوق أولا وبعد ذلك الشركة التابعة كمتعامل عمومي في السوق العقارية، يمكننا إبرازه من جهة من خلال تواجد الصندوق عبر كامل التراب الوطني ثم من خلال العمليات والمعاملات التي أنجزها الصندوق في المجال العقاري لاسيما في مجال السكن من جهة أخرى. ففيما يخص تواجد الصندوق الوطني عبر كامل التراب الوطني، وبالإضافة إلى الإدارة المركزية الموجودة في العاصمة التي يسيورها المدير العام، فللصندوق مديريات تسمى مديريات الشبكة **les directions du réseau**، يوجد مقرها بالولايات المهمة، كما تقوم مديريات الشبكة

¹ عرار الياقوت، المرجع السابق، ص 87.

² فائزة رحماني، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2003-2004، ص 40.

³ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة 6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 188.

⁴ فائزة رحماني، المرجع السابق، ص 35.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

بتشيط عدد من الوكالات **des agences** الموجودة داخل إقليمها الترابي. كما تجب الإشارة أن الوكالات موجودة في أغلب مدن التراب الوطني¹.

ثانيا: البنوك الغير متخصصة

المقصود بالبنوك الغير متخصصة هي تلك البنوك التي تقوم بتمويل الترقية العقارية لكنها غير متخصصة في المجال العقاري، وتتمثل هذه البنوك في القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي والبنوك الإسلامية.

1. بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA):

يعتبر بنك القرض الشعبي الجزائري **le crédit populaire algérien** ثاني بنك من البنوك التجارية هدفه تمويل السوق العقارية بصفة عامة والترقية العقارية بصفة خاصة رغم عدم تخصصه في المجال العقاري².

ولقد تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بموجب الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29 ديسمبر 1966 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، وقد كان عبارة عن شركة وطنية مصرفية وهو ما جاء في المادة الأولى من الأمر التي تنص على: "تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري".

وتجب الإشارة أن القرض الشعبي الجزائري قد أصبح شركة ذات مساهمة كما أعيد إعتماده بصفته بنكا بتاريخ 06 أفريل 1997 بموجب المقرر رقم 97-02 السابق ذكره³.

أما بالنسبة لصلاحيات القرض الشعبي الجزائري فقد نص عليها المشرع الجزائري من خلال المادة 07 و 08 من الأمر رقم 67-78 المؤرخ في 11/05/1967 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري والتي حددت صلاحياته كالتالي:

أ. إقراض الحرفيين والفنادق وقطاعات السياحة والصيد والتعاونيات غير الزراعية في ميدان الإنتاج والتوزيع والتجارة وللمنشآت الصغيرة والمتوسطة أيا كان نوعها وكذا إقراض أصحاب المهن الحرة وإقراض قطاع الري والمياه.

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 308.

² حماني ساجية، المرجع السابق، 342.

³ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 309.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

ب. دور الوسيط للعمليات المالية والإدارية والحكومية، إصدار السندات العامة وتقديم قروض لقاء السندات العامة إلى الإدارات المحلية وتمويل مشتريات الدولة والولاية والبلدية والشركات الوطنية¹.

ج. البناء والتشييد وذلك بتقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل والقرض الشعبي يقبل الودائع كأى بنك ودائع ويقوم بمنح كذلك قروض التجهيز².

ومن خصائص القروض الموجهة لتمويل السكن التي يقدمها القرض الشعبي الجزائري أنها قروض طويلة الأجل تمتد مدتها من بين 15 أو 20 سنة بمعدل فائدة متغير وإجمالي بنسبة 80% من ثمن السكن وهي قروض موجهة إما لشراء مسكن جديد من مال خاص أو مقاول عقاري أو لبناء مسكن ذاتي أو توسيع أو إعادة تطويره وتهيئته.

2. بنك التنمية المحلية (B.D.L):

يعتبر بنك التنمية المحلية من أحد البنوك التجارية الجزائرية التي تعمل على تدعيم الإقتصاد الوطني والمساهمة في عمليات التنمية داخل التراب الوطني وخارجه، إذ أنه يقوم حتى بتمويل السكن.

تم إنشاء البنك بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30/04/1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي. وانتقل من القرض الشعبي الجزائري ابتداء من 20/02/1985 بعد ما كان تابعا له بموجب القانون 88-04 المتعلق بإستقلال المؤسسات العمومية، وتم تحويله إلى شركات ذات أسهم وقد أخذ حوالي 35 فرع من فروع القرض الشعبي الجزائري برأس مال قدره 13 مليار دينار³.

بالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم 85-85 السالف ذكره نجدتها حددت مهام البنك، إذ إعتبرت البنك غير متخصص في مجال العقار إلى غاية سنة 2000 وحل محل تمويل السكن متخذًا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن عن طريق القروض نموذجًا مرجعيًا.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 343.

² المرجع نفسه، ص 344.

³ المرجع نفسه، ص 345.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

كما يقوم بتولي كل العمليات المألوفة لبنوك الودائع، ويقوم بالحسابات التجارية والتوفير والإقراض وهو يقدم قروض على شكله، القصير المدى ومتوسط المدى وطويل المدى، كما يقوم بعمليات الإستيراد والتصدير إضافة لخدمات القطاع الخاص¹.

كما كشف المدير العام لبنك التنمية المحلية شيطارزي أرسلان أن الأولوية من القروض الممنوحة من قبل مصالحه البنكية تمس بالدرجة الأولى الإستثمار بالسكن².

3. البنك الوطني الجزائري (B.N.A):

يعتبر من البنوك الغير متخصصة في مجال الترقية العقارية لكنه يساهم في شكل غير مباشر في تمويل برامج الترقية العقارية.

جاء بعد قرار التأميم الذي مس البنوك الأجنبية بداية من 1966 ويعتبر أول بنك تجاري عمومي في تاريخ الجزائر المستقلة، أنشأ بموجب الأمر 66-178 المؤرخ في 13 جوان 1966 المتضمن لإحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي. من مهامه القيام بكل العمليات المصرفية التي تقوم بها سائر البنوك التجارية كمنح القروض وإستقبال المدخرات، إذ يعتبر البنك الوطني الجزائري أول بنك حاز على إعتماده بعد مداولة مجلس النقد والقرض بتاريخ 05 سبتمبر 1995 وذلك في قانون النقد والقرض 90-10 الصادر بتاريخ 14/04/1990 الذي سمح للبنوك العمومية بالإننتقال من التسيير الموجه إلى التسيير الذاتي³.

4. البنك الخارجي الجزائري (B.E.A):

يعتبر ثالث مؤسسة تجارية عمومية من حيث النشأة وذلك بموجب الأمر 67-204 المؤرخ في 01 اكتوبر 1967 المتضمن إحداث البنك الخارجي، الهدف الأساسي من البنك هو تسهيل وتنمية العلاقات الإقتصادية للجزائر مع الخارج⁴.

وبعدما كان البنك الخارجي مختص فقط في تمويل عمليات التجارة الخارجية فقط أصبح يمنح قروض متوسطة وطويلة المدى لغرض تمويل السكن، إذ تعتبر القروض التي يمنحها البنك لتمويل

¹ شاكر القرويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 62.

² عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 97.

³ نواصر الطاهر، "الآليات الرقابية على المؤسسات المصرفية في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد

العاشر، العدد الرابع، ص 67.

⁴ المقال نفسه، ص 67.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

السكن منتج جديد لهذا البنك، أدخله من أجل المساهمة ولو بالقليل في تحقيق أمنية أي فرد يريد الحصول على سكن، لذا فهو يعمل على تعبئة الإدخارات ومنح فرص الإستثمار¹.

5. البنوك الإسلامية:

أي البنوك التي تكون طبيعة نشاطها خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، والتي نذكر منها بنك البركة ومصرف السلام.

أ. بنك البركة:

يعتبر بنك البركة من البنوك الإسلامية التي ساهمت في تمويل السوق العقارية بطريقة غير مباشرة تمثلت في منح القروض للأشخاص الذين يريدون الحصول على سكنات.

وهو مصرف متخصص في صناعة الخدمات المصرفية الإسلامية، تعمل في السوق المصرفي الجزائري منذ تسعينات القرن العشرين، ويتميز المصرف بمبادرات التطوير في كافة مجالات المعاملات المالية الإسلامية وخاصة في مجال تطوير المعاملات المالية الخاضعة للشريعة الإسلامية².

أنشأ بموجب المرسوم رقم 90-09 المؤرخ في 16/12/1990 المتضمن لبنك البركة، وذلك بمبادرة من مجموعة البركة السعودية وبنك الفلاحة والتنمية الريفية الجزائرية، ويعتبر هذا البنك التجاري يقوم بالعمليات المصرفية وفقا لمقتضيات أحكام الشريعة الإسلامية أي تمويل دون فائدة بعيدا عن الربا³.

يقوم مصرف البركة بتمويل السكن من خلال العديد من الصيغ الإسلامية وهي دار البركة لشراء مسكن ودار البركة لبناء مسكن، إذ يقوم مصرف البركة في إطار سعيه لتطوير الحلول التمويلية السكنية وتوفير الخيارات بتلبية إحتياجات المواطنين من خلال سعيه لإمتلاك مساكن ملائمة⁴.

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 350.

² لبوخ مريم، دور آليات التمويل العقاري الإسلامي في حل مشكل تمويل قطاع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، تخصص المصرفية الإسلامية، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2019-2020، ص 207.

³ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك (دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع الإشارة الى التجربة الجزائرية)، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 203.

⁴ لبوخ مريم، المرجع السابق، ص 213.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

ب. مصرف السلام:

يعتبر مصرف السلام ثاني مصرف إسلامي من حيث النشأة في الجزائر ويتعامل وفق الشريعة الإسلامية تم إنفتاحه في 2008/06/08 ويقدر رأسماله 7.2 مليار دينار جزائري. بدأ نشاطه مستهدفا تقديم خدمات مصرفية إسلامية بتاريخ 2008/10/20 وتم رفع رأسماله إلى 10 مليار دينار جزائري، يضم 15 فرع موزع عبر التراب الوطني¹. يلعب دور هام في التمويل السكني إذ أنه يوفر العديد من المنتجات التمويلية المتمثلة في دار السلام للتمويل العقاري التي تم إطلاقها في 2017 والذي يعتبر برنامج ترقوي عقاري مع الشريعة الإسلامية ينفذ من خلاله صيغ الإجازة المنتهية بالتمليك وغيرها من الصيغ المتعددة². ومنه فإن سوق السكن وإلى غاية 1999 لم يكن يوجد سوى بنك واحد يتمثل في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي يمول قطاع السكن، وتشكل القروض الرهنية العملية الجوهرية للصندوق وتوجه ثلاثة أرباع القروض التي يمنحها إلى تمويل بناء السكنات أو الحصول على الملكية أو تمكين الخواص من إنجاز سكناتهم، وفي نهاية 2004 قدر مبلغ القروض بـ 223 مليار دينار جزائري، وتم منح ثلثها إلى المقاولين في الترقية العقارية، كما خصص هذا الصندوق 50 مليار دينار جزائري لمشاريعه الخاصة والمبلغ المتبقي للخواص، ومنذ ذلك الوقت فتحت سوق السكن على البنوك الأخرى³.

الفرع الثاني: الهيئات المالية الأخرى

قامت الدولة بإستحداث مؤسسات مالية مختصة في تمويل القروض العقارية بهدف القضاء على أزمة السكن التي عرفتتها. إذ أن هذه المؤسسات تمول العمليات العقارية مثل البنوك إلا أنها لا تقوم بنفس الوظائف الأخرى التي تقوم بها البنوك. وتتمثل هذه الهيئات المختصة في كل من الصندوق الوطني للسكن والخزينة العمومية والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية.

¹ ليوخ مريم، المرجع السابق، ص 217.

² المرجع نفسه، ص 218.

³ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 99.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

أولاً: الصندوق الوطني للسكن (C.N.L)

يعتبر الصندوق الوطني للسكن **La Caisse Nationale du Logement** أول مؤسسة مالية مختصة في تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم مالياً للحصول على ملكية سكن. إذ أنه مؤسسة عمومية إقتصادية تجارية تحت وصاية وزارة السكن والعمران، نشأ بعد تحويل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن المحدث عن طريق المرسوم التنفيذي **91-144** المؤرخ في **12/02/1991** المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن بالمرسوم التنفيذي **94-111** المؤرخ في **18/05/1994** المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم¹.

بالنسبة لمهام الصندوق الوطني للسكن حددتها المادة **05** من المرسوم التنفيذي **91-145** المؤرخ في **12/05/1991** المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن². إذ يقوم الصندوق الوطني للسكن بالوظائف التالية:

1. تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وإمتصاص السكن الغير لائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الإجتماعي.
2. ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لاسيما السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها³.

ثانياً: الخزينة العمومية

هي هيئة مالية وطنية ليس لها شخصية معنوية، مكلّفة بتحقيق الفعل المالي والحركة المالية للدولة والهيئات العمومية الأخرى وذلك عن طريق تحصيل الإيرادات ودفع النفقات بالإضافة إلى

¹ دبار محمد أمين، بوراس نجية، "آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاطات الترقية العقارية"، مخبر القانون العقاري، المجلد العاشر، العدد 03، 2020، ص 368-369.

² إيمان بوسته، المرجع السابق، ص 186-187.

³ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 91.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

عمليات الخزينة، كما أنها العون الذي يقوم بتنفيذ الميزانية العامة للدولة وميزانية الهيئات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري¹.

ومنه نجد أن الخزينة العمومية لا يوجد أي نص قانوني ينظمها نظرا لعدم تمتعها بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتتمتع بصلاحيات متعددة كتسيير الحسابات وإقراض المؤسسات العمومية والخاصة وتراقب السوق المالية فلها دور الصراف والممول.

وقد مر التمويل العقاري من طرف الخزينة العمومية بمرحلتين كانتا قبل وبعد 1990 .

فمن خلال المرحلة الأولى التي كانت بعد الإستقلال من 1962 إلى غاية 1989 شملت تمويل للسكن الريفي والسكن الحضري². أما المرحلة الثانية والتي كانت إبتداءا من سنة 1990 والتي أصبحت من خلالها الخزينة العمومية تمول السكن الإجتماعي بطريقة مباشرة وغير مباشرة من خلال القروض والإعفاءات والتسهيلات³.

ثالثا: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية

لقد أنشئ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية **le fonds national de péréquation des œuvres sociales (FNPOS)** بموجب القانون رقم 83-16 السابق ذكره⁴. ويعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، إلا أن طبيعته القانونية لم يتم تحديدها إلى غاية 1998 من خلال صدور المرسوم التنفيذي 96-75 السابق ذكره الذي تم الإشارة من خلاله على أنه يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وبقي الأمر كذلك لغاية 1998 حيث تم تعديل المرسوم التنفيذي السابق ذكره بالمرسوم التنفيذي 98-80 سابق الذكر في المادة الثانية منه والتي جاءت كالتالي: "يعتبر الصندوق الوطني ... مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي"⁵.

¹ قاشي يوسف، بن سنة ناصر، "دور الخزينة العمومية في تنفيذ نفقات التجهيز العمومي"، مجلة أوراق إقتصادية، المجلد 03، العدد 02، ص 26.

² أنظر حماني ساجية، المرجع السابق، ص من 360 إلى 363.

³ المرجع نفسه، ص 363-364.

⁴ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 322.

⁵ إيمان بوسته، المرجع السابق، ص 201-202.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

أما بالنسبة لمهام الصندوق تكمن في تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء وقد حددت المادة 50 من المرسوم التنفيذي 96-75 السابق ذكره مهامه المتمثلة في تمويل السكن الإجتماعي لصالح هذه الفئة والمتمثلة في¹:

1. منح مساعدات مالية للعمال الأجراء والمتقاعدين المنخرطين في الصندوق الوطني للتأمينات الإجتماعية وهذا من أجل اقتناء سكن في إطار برنامج السكنات الإجتماعية التساهمية والترقوية المدعمة.

2. المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الإجتماعية في مجال ترقية السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

3. تعبئة كل موارد التمويل من أجل الترقية السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء لاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الإجتماعية.

4. القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء².

ويلعب الصندوق دورا هاما في مجال التمويل، وذلك نظرا للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه خاصة الناتجة عن إستثمار الصندوق لأمواله لدى المصارف ومؤسسات التأمين، ومنه فإن الصندوق يعتبر كمتعامل عمومي في السوق العقارية لاسيما من خلال مساهمته في تفعيل هذه السوق من خلال من جهة منح إعانات مالية لاسيما للعمال ومن جهة أخرى يبدو أن الصندوق هو نفسه يقوم بعمليات عقارية، بدءا بالبحث على القطعة الأرضية ومرورا بإنجاز السكنات والمحلات التجارية ووصولاً إلى توزيعها أو بيعها. إلا أن هذا الجانب الأخير يبقى ثانويا مقارنة بالدور الذي يلعبه الصندوق بصفته مؤسسة مالية. إن هذا الدور الثاني للصندوق المتمثل في القيام بالعمليات العقارية³.

¹ مسكر سيهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري والزراعي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2015-2016، ص 196.

² لبوخ مريم، المرجع السابق، ص 154-155.

³ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 326.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

المطلب الثاني: الهيئات الضامنة لسوق العقارية وآليات الضمان

باعتبار أن الدولة هي الممول الأساسي للسوق والمشاريع العقارية، ومع الإرتفاع المتزايد للأسعار وعجز الدولة عن مسايرة الطلب المتزايد للسكن وعجزها عن التمويل وعدم قدرة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط على تلبية الطلب على السكن وعدم قدرة العائلات ذوي الدخل البسيط أو الضعيف على إمتلاك السكن¹، قامت الدولة بإستحداث مؤسسات مالية مختصة لضمان القروض العقارية لحل هذه الأزمة (الفرع الأول)، وأيضاً وضع ضمانات بهدف الحيطة والحذر من أجل توخي مخاطر التسديد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات الضامنة في السوق العقارية

نتيجة الصعوبات التي عرفها التمويل البنكي في مجال السكن، عملت الدولة على إيجاد حلول عملية تهدف لتوسيع منح القروض العقارية من طرف جميع البنوك الخاصة والعامة، وذلك بتتمية السوق العقارية الرهنية من خلال إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل، ومن أهم هذه المؤسسات شركة ضمان القرض العقاري وشركة إعادة التمويل الرهني.

أولاً: شركة ضمان القرض العقاري

لقد أنشئت شركة ضمان القرض العقاري *la société de garantie des crédits immobiliers (SGCI)* في 5 أكتوبر 1997. ولكن لم تصبح عملية إلا في أول جويلية 1998.

وقد تم إعتقاد الشركة في سنة 1999 بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي 1999 الصادر عن وزير المالية المتضمن إعتقاد شركة ضمان القرض العقاري وهذا عملاً بأحكام الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات والمرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في 03 أوت 1996 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/ أو إعادة التأمين الإعتقاد وكيفيات منحه، وهذا قصد ممارسة عملية التأمين².

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 367.

² المرجع نفسه، ص 368.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

وتعتبر شركة ضمان القرض العقاري مقاوله عمومية إقتصادية ومن الناحية الشكلية شركة ذات أسهم، ويوجد مقرها بالجزائر العاصمة¹، كما تعتبر هذه الشركة من بين الآليات المعتمدة من طرف المشرع الجزائري بغية تأمين المصرف كدائن مرتهن من مخاطر إعسار المقترض المؤقت أو النهائي².

والمساهمون في شركة ضمان القرض العقاري إلى حد الآن هم:

1. الخزينة العمومية

2. البنوك:

أ. البنك الوطني الجزائري (BNA).

ب. البنك الخارجي الجزائري (BEA).

ج. القرض الشعبي الجزائري (CPA).

د. بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR).

هـ. الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP).

و. بنك التنمية المحلية (BDL).

3. شركات التأمين:

أ. الشركة الجزائرية للتأمينات (SAA).

ب. الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR).

ج. الشركة المركزية لإعادة التأمين (CCR).

د. الشركة الجزائرية لتأمينات النقل³ (CAAT).

أما بالنسبة للموارد المالية لشركة ضمان القرض العقاري فهي تتكون من:

- الرأسمال التأسيسي الذي شارك فيه المساهمون.

- أقساط التأمين الناتجة عن نشاط الضمان الذي تحدد قيمته وفق النصوص القانونية في

مجال التأمين.

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 327.

² لبوخ مريم، المرجع السابق، ص 159.

³ إيمان بوسته، المرجع السابق، ص 162.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

- إستثمار الشركة لأموالها الخاصة في مجالات مربحة لاسيما في المجال العقاري¹. كما تهدف شركة ضمان القرض العقاري إلى:
- إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.
- التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات إسترجاع الديون.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء، وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع².

ثانيا: شركة إعادة التمويل الرهني

تعتبر شركة إعادة التمويل الرهني **La société de Refinancement Hypothécaire (S.R.H)**³، مؤسسة مالية ذات طابع عمومي إقتصادي هدفها الأساسي هو إعادة تمويل القروض البنكية الممنوحة وتمارس مهامها في شكل أسهم⁴.

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني في **نوفمبر 1997**، مباشرة بعد تحويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إلى بنك، وإعتمدت الشركة من قبل مجلس النقد والقرض (**بنك الجزائر**) كمؤسسة مالية بموجب المقرر رقم **01-98** المؤرخ في **1998/04/06** المتضمن إعتقاد المؤسسة المالية، إذ إعتبر أنها مؤسسة عمومية إقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم⁵، والمساهمين فيها هم:

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 328.

² عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 105.

³ موشارة حنان، "دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، عدد تجريبي، ص 190.

⁴ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 374.

⁵ إيمان بوسته، المرجع السابق، ص 142-143.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

1. الخزينة العمومية.

2. البنوك:

أ. البنك الوطني الجزائري (BNA).

ب. البنك الخارجي الجزائري (BEA).

ج. القرض الشعبي الجزائري (CPA).

د. بنك الجزائري للتنمية الريفية (BADR).

هـ. الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP).

و. بنك التنمية المحلية (BDL).

3. شركات التأمين:

أ. الشركة الجزائرية للتأمينات (SAA).

ب. الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR).

ج. الشركة الجزائرية للتأمين¹ (CAAT).

تهدف شركة إعادة التمويل الرهني أساسا في تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين، إلى جانب الأهداف التالية:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.
 - تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.
 - تمديد الإستحقاقات المتعلقة بإسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة².
- أما بالنسبة لمهامها فتتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي في:
- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة إستثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الإدخارية البنكية وغير البنكية لإستخدامها في الإستثمارات المتوسطة والطويلة الأجل.

¹ قريب نزهة، القروض الرهنية، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013-2014، ص45.

² إيمان بوسته، المرجع السابق، ص 144.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

- العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل الإسكان، من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.
- تدعيم إستراتيجية الحكومة المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.
- تمديد الإستحقاقات المتعلقة بإسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة¹.

الفرع الثاني: آليات الضمان في السوق العقارية

تمنح البنوك والمؤسسات المالية قروض للأفراد والمركبيين العقاريين مقابل ضمانات قانونية تفرضها عليهم لضمان إسترداد مبالغ القرض، فيشترط البنك من المقترض القدرة المالية على التسديد، لكن عدم قدرتها على التنبؤ بالحوادث التي تحول دون ذلك تشترط عليه ضمانات، وتتمثل هذه الضمانات في ضمانات شخصية (أولاً) وأخرى عينية (ثانياً).

أولاً: الضمانات الشخصية

هي الضمانات التي تتعلق وتعني إلتزام الشخص أو عدة أشخاص بالضمان المدني في حالة ما إذا عجز عن تسديد القرض الممنوح له من المؤسسة المالية أو البنكية². كما يقصد بها أيضاً أن يتعهد شخص آخر بدل المستفيد من القرض بالوفاء بالدين وقد يكون هذا الملتزم شخصاً معنوياً أو طبيعياً³. وتتمثل هذه الضمانات في:

1. الكفالة:

تعرف الكفالة على أنها ما يودعه شخص من الأشخاص من مبلغ نقدي أو سندات أو أوراق مالية لضمان تنفيذ إلتزام معين يقع على عاتقه أو لضمان تغطية ما قد ينشأ بفعله من مسؤولية في

¹ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 102-103.

² فايزة رحمانى، المرجع السابق، ص 105.

³ شاكر القزويني، المرجع السابق، ص 109.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

المستقبل¹. وتعتبر من أهم الضمانات الشخصية التي تستعملها البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية إلا أنها ليست ضمانا إجباريا في العقد.

وقد عرف المشرع الجزائري الكفالة من خلال نص المادة 644 من ق.م.ج على أنها: "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ إلتزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يف به المدين نفسه".

فمن خلال نص المادة نجد أن الكفالة عقد يتم بين الكفيل الدائن والمدين المقترض وترتكز على إلتزام أصلي وتعمل على ضمان الوفاء ولا يسوغ للدائن المقترض (البنك) مطالبة الكفيل إلا بعد أن يعجز عن إستقاء حقه من المدين المقترض وعقد الكفالة كغيره من العقود قوامه التراضي الذي هو الأساس الطبيعي لكل عقد، فهو عقد رضائي إذ يجب لقيام الكفالة تطابق إرادتي الدائن المقترض(البنك) والكفيل ولا يشترط أي شكل خاص ودون حاجة إلى رضا الدائن المقترض لأنه ليس طرف في عقد الكفالة ولا يشترط أن يكون الكفيل رشيدا أو غير محجوز عليه لصحة الإرادة، كما يشترط أن يكون رضا الكفيل صريحا ومحل إلتزام الكفيل هو ضمانة تنفيذ الإلتزام الأصلي والوفاء به إذا لم يف المدين نفسه².

2. التأمين:

تشتري البنوك والمؤسسات المالية ضمانات أخرى بالإضافة إلى الكفالة والتي تتمثل في التأمين والذي لا يقل أهمية عن الضمانات الأخرى.

حيث يعرف عقد التأمين أنه عقد من عقود الغرر ذلك لكون الحدث المؤمن قد يحدث وعندئذ يتوجب التعويض وقد لا يحدث ومع ذلك فإن المؤمن له يبقى ملتزما بدفع الأقساط الدورية حسب الإلتفاق المبرم بين شركة التأمين والمستفيد من الإلتتمان³.

¹ رمضان أبو السعود، همام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998، ص 28-29.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 394.

³ المرجع نفسه، ص 401.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

كما يشمل ضمان شخصي في التمويل العقاري، حيث يعطي للبنك الممول الحق في الإستفادة من التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم إلتزام المدين بدفع ماله من قبل الدائن المقترض سواء بسبب الإفلاس أو الكوارث أو إعساره أو الوفاة¹.

وقد عرف المشرع الجزائري عقد التأمين من خلال نص المادة 619 من ق.م.ج والتي جاءت كما يلي: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي إشتراط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

ونجد أن أطراف عقد التأمين تتمثل في كل من الشخص دافع الأقساط وهو المؤمن له والشخص موضوع التأمين هو المؤمن عليه والمتعهد بالتعويض عن الخطر أو الحادث هو المؤمن والمتمثل في شركات التأمين وهذه الأخيرة هي مؤسسات مالية تدخلها الأموال بشكل أقساط تأمين وتخرج منها بشكل تعويضات تدفع للمتعاقد المتضررين.

والتأمين كضمان شخصي في القروض البنكية الموجهة لتمويل عملية الحصول على سكن يخدم مصالح المقرض بحمايته من المخاطر الناتجة عن عدم التسديد لكن يزيد من أعباء والتزامات المقرض بسبب أقساط التأمين عاما في صورة جزء من المستحقات أو الدفعات الشهرية أو جزء من سعر الفائدة أو كأقساط منفصلة ومستقلة عن مبلغ القرض كلما كانت مدة القرض طويلة كلما كانت مخاطر التسديد أكبر وكلما كانت أقساط التأمين أكبر².

ثانيا: الضمانات العينية

هو عبارة عن تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال وبذلك تكون له أفضلية عن غيره في إستقاء حقه، بالإضافة إلى ذلك يكون للدائن حق تتبع المال في أي يد ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين³.

¹ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 154.

² حماني ساجية، المرجع السابق، ص 403.

³ نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2005، ص 31.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

وتعرف أيضا على أنها تخصيص مال معين يكون عادة مملوك للمدين لتأمين حق الدائن، فيكون للدائن حق عيني على هذا المال وهو حق تبعية ويكفل هذا التأمين العيني الوفاء بحق الدائن¹.

والضمانات العينية هم الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق الإمتياز.

1. الرهن الرسمي:

عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي من خلال نص المادة 882 من ق.م.ج كما يلي: "الرهن الرسمي عقد يكتب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان."

وفقا لنص المادة نجد أنها عرفت الرهن الرسمي على أنه حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي ويتقرر ضمان للوفاء بالدين ويتقرر هذا الحق العيني على عقار مملوك للمدين أو الكفيل العيني ويكون للدائن بموجبه حق إستفاء دينه من ثمن هذا العقار متقدما على دائني مالك العقار العاديين والدائنين أصحاب الحقوق العينية التاليين له في المرتبة كما له حق التتبع للعقار في يد من إنتقلت إليه الملكية، ومن أهم مميزات عقد الرهن الرسمي هي:

أ. عقد رضائي، إذ لا بد من تطابق إرادتي المدين الراهن والدائن المرتهن.

ب. عقد مسمى.

ج. ملزم لجانب واحد.

د. عقد شكلي، أي يرد في محرر رسمي.

هـ. حق عيني عقاري غير قابل للتجزئة.

و. حق تبعية².

2. الرهن الحيازي:

عرفته المادة 948 من ق.م.ج على أنه: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يترتب عليه للدائن

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، دار الكتب، الجزء العاشر، 1969، ص 06.

² يمينة حوحو، عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري، د ط، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 54-60.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفى الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون."

ومنه فإن الرهن الحيازي هو عقد رضائي ينعقد بمجرد تبادل الإيجاب والقبول المتطابقين دون الحاجة إلى تسليم، فالحيازة ضرورية لنفاذ الرهن الحيازي في حق الغير لكن ليس لإنعقاد العقد، ومقتضى الرهن الحيازي هو إنتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن (البنك أو المؤسسة المالية)¹.

ومن خلال التعريف السابق ذكره نجد أن أهم خصائص الرهن الحيازي تتمثل في:

أ. أنه عقد ملزم لجانبيين، إذ يقوم الراهن بتسليم والمرتهن بالتسلم والمحافظة على العقار محل الحيازة.

ب. الأصل فيه أنه عقد رضائي إلا إذا وقع على عقار يكون شكلي ويتوجب قيده ليكون نافذا في مواجهة الغير.

ج. غير قابل للتجزئة، لا في القيمة ولا في الدين.

3. حق الإمتياز:

يعرف حق الإمتياز على أنه حق عيني يقرره القانون لضمان الوفاء بدين معين، مراعات منه لصفته. وهذا الحق يخول الدائن إستقاء حقه من الأموال المثقلة به بالأفضلية على غيره من الدائنين حتى على أصحاب التأمينات، ويتبعها في أي يد تكون².

وعرفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 982 من ق.م.ج على أنه: "الإمتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته. ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني."

من خلال نص المادة نستنتج أن حق الإمتياز يقرره القانون لحق معين مراعاة منه لصفته ولا يكون لحق الإمتياز إلا بمقتضى نص في القانون³.

ويرتب الدائنون أصحاب حقوق الإمتياز بحسب صفة الدين، ويتولى القانون تحديد درجات الإمتياز، أما فيما يتعلق بالدائنين أصحاب حقوق الرهن، فيتم ترتيبهم إنطلاقا من تاريخ قيد الرهن

¹ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 412.

² حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن والتأمين والإمتياز، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د ت ن، ص 498.

³ حماني ساجية، المرجع السابق، ص 414.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

إذا ورد على العقار، أو من تاريخ ثبوت التاريخ إذا كان الرهن وارداً على منقول¹، فحق الإمتياز هو حق الأفضلية على مجموع أموال المدين أو بعضها يمنحه القانون بسبب طبيعة حقه².

ويتميز حق الإمتياز بمجموعة من الخصائص والتي نذكر من بينها:

- أ. الإمتياز حق عيني.
- ب. الإمتياز حق تبعي.
- ج. الإمتياز حق لا يقبل التجزئة.
- د. الإمتياز حق يرد على الأموال المنقولة وغير المنقولة.
- هـ. الإمتياز حق مصدره القانون.
- و. الإمتياز يتقرر لصفة في الدين³.

¹ طارق زيادة، التأمينات والرهنات والإمتيازات العقارية، د ط، دار النهار للنشر، لبنان، 1982، ص 276-277.

² عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 168.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 498-503.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للسوق العقارية

خلاصة الفصل الثاني:

بتبني الجزائر للنظام الاشتراكي بعد إستقلالها، برزت مجموعة من المبادئ والأسس التي من بينها إحتكار الدولة للسوق العقارية، حيث كانت الدولة من خلال جماعاتها المحلية هي المسيطر المتدخل الوحيد فيها إضافة إلى مجموعة من الأشخاص الشبه عموميون، ونظرا لظهور أزمة السكن أدى الأمر إلى عجز الدولة عن تحقيق حاجيات الأفراد، ولتدارك الأمر وبتغيير الجزائر لنظامها السياسي و الإقتصادي من الإشتراكية إلى نظام الإقتصاد الحر من خلال دستور 1989 وبموجب قانون 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فتح المشرع المجال أمام المبادرات الخاصة فأصبح المتدخلون الخواص بإمكانهم التدخل في السوق العقارية إلى جانب المتدخلون العموميون، وذلك من خلال المرقى العقاري الخاص والذي يكون إلى جانبه أشخاص آخرون يقومون بمساعدته في الجوانب التقنية والإدارية.

ومن ناحية الإصلاحات المالية التي قام بها المشرع الجزائري وبموجب قانون 03-11 المتعلق بالنقد والقرض من أجل تحفيز البنوك والمؤسسات المالية لتمويل السوق العقارية في شكل قروض عقارية، حيث قامت البنوك بدور مهم في تمويل السوق العقارية سواء تلك المتخصصة في مجال العقارات أو الغير متخصصة فيه مع الهيئات المالية الأخرى. وقامت الدولة أيضا بإستحداث هيئات أخرى ضامنة للسوق العقارية إلى جانب الهيئات الممولة كشركة إعادة التمويل الرهنى التي تتولى إعادة تمويل القروض العقارية التي تمنحها الهيئات المالية، وشركة ضمان القرض العقاري التي تتولى منح الهيئات المالية ضمانا إضافيا عن القروض العقارية التي تمنحها إلى جانب الضمانات التي يقدمها المستفيدون سواء الشخصية أو العينية.

الصفات المنة

الخاتمة

نظرا للمشاكل والعراقيل والتعقيدات الموجودة في النظام العقاري التي ورثتها الجزائر عن الإستعمار وعدم قدرة المشرع في التعامل مع هذه الإشكالات نتيجة الظروف الإجتماعية والإقتصادية والسياسية التي عاشتها، الأمر الذي إستدعى لإصدار مجموعة من القوانين الهادفة إلى تنظيم السوق العقارية، ولعل أهم هذه القوانين هو القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم الذي عمل على تحرير السوق العقارية ورفع إحتكار الدولة عنها. كما تم العمل أيضا على تنظيم وتوجيه السوق العقارية من خلال مجموعة من الإجراءات التي تسمح من خلالها بالتدخل فيها والتي تتمثل في آليات مالية تظهر من خلال الجباية العقارية وآليات أخرى إجرائية كالشفعة الإدارية ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والتي يتجلى الهدف منها من خلال إكتساب العقارات لتلبية حاجيات المواطنين ومنع المضاربة العقارية وبالتالي تكسب السوق العقارية بعض الشفافية التي تعد ضرورية لإزدهارها. ورغم المجهودات المبذولة من طرف السلطات العمومية لتسيير السوق العقارية بمفردها تحت طابع الإحتكارية إلا أنها لم تستطع أن تقوم بالدور بمفردها، مما إستوجب إشراك الخواص للتدخل في هذه السوق من خلال المرقى العقاري وأشخاص آخرون إلى جانب الجماعات المحلية وبعض المتدخلون الشبه العموميون والمتمثلون في مجموعة الهيئات التجارية. وبإنقضاء هذه المرحلة أصبح من الضروري التدخل في تمويل عمليات النشاط العقاري، الأمر الذي إستوجب صدور قانون 03-11 المتعلق بالقرض والنقد والذي من خلاله أصبحت مجموعة من البنوك تمول هذه العمليات؛ فمنها المتخصصة في التمويل العقاري ومنها الغير متخصصة، إضافة لهيئات أخرى مالية تدعم تمويل السوق العقارية، مع إستحداث هيئات ضامنة لهذا التمويل بموجب مجموعة من الآليات.

❖ نتائج الدراسة:

فمن خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى مجموعة نتائج كالتالي:

أولاً: هناك حاجة مستمرة للعقارات بالنسبة لعملية نمو الدول وتنشيط التنمية، بحيث تلعب دور أساسيا في تطوير إقتصاد الدول، بإعتبارها جاذبة للإستثمارات ورؤوس الأموال الوطنية والأجنبية من جهة وكونها تحقق الإستقرار السياسي والإجتماعي والإقتصادي من جهة أخرى.

ثانياً: إن الإعداد والتحليل والدراسة لفهم سياسة السوق العقارية تساهم في تقليل وتجنب المخاطر الموجودة في قطاع العقارات.

الخاتمة

ثالثا: بالرغم من كثرة القوانين التي تنظم القطاع العقاري عامة والسوق العقارية خاصة، وعلى الرغم أيضا من سن تلك القوانين بما يناسب كل مرحلة من المراحل التي مرت بها الجزائر، إلا أنها لم تكن كافية للحيلولة دون وجود إشكالات مستعصية، كما أن السوق العقارية إستمرت في التطور بصفة فوضوية في ظل ظاهرة المضاربة بالرغم من كل الإصلاحات التي طالتها.

❖ الإقتراحات والتوصيات:

ويمكن إقتراح مجموعة من الإقتراحات والتوصيات كالتالي:

أولاً: من حيث تطهير الملكية العقارية وتسوية وضعية العقارات

يستوجب تسوية الوضعية القانونية للعقارات والقيام بعمليات مسح الأراضي في جميع التراب الوطني، حتى يسهل التعامل في العقارات ومن ثمة إزدهار سوق العقار من خلال توفر الإئتمان والثقة الكافيين.

ثانياً: من حيث فرض الرقابة

وضع رقابة أكثر صرامة على التصرفات القانونية المنجزة حول العقارات، خاصة من الناحية الضريبية التي ينتج عنها التهرب الضريبي والتصريحات الكاذبة بثمن العقارات، ومن ثمة وجب إتخاذ تدابير قانونية لمحاربتها.

ثالثاً: من حيث العرض والطلب

العمل على تحقيق الإستقرار والتوازن بين العرض والطلب، وإحداث تسهيلات أكثر للتعامل في السوق العقارية.

رابعاً: من حيث الرقمنة

إدخال فكرة الرقمنة والإلكترونيات في المجال العقاري، من خلال وضع برامج عبر شبكة الإنترنت تساعد وتساهم في وضع حلول للمشاكل التي تواجهها السوق العقارية.

خامساً: من حيث سن أحكام خاصة بالشفعة الإدارية

إصدار قانون ينظم أحكام الشفعة الإدارية فمن غير المعقول أن يبقى الأمر خاضع للإحالة إلى أحكام القانون المدني.

سادساً: من حيث تعزيز الجهود لتنظيم السوق العقارية

زيادة وتكثيف جهود السلطات العمومية من خلال التدخل في تنظيم السوق العقارية لجعلها أكثر إستقراراً وتطوراً، وبالتالي تفعيل دورها في دفع عجلة التنمية.

قائمة المصادر والمراجع

I. قائمة المصادر

أولاً: الدساتير

1. المرسوم الرئاسي 89-18، المؤرخ في 28 فيفري 1989، المتضمن نشر تعديل الدستور الموافق عليه في إستفتاء 23 فيفري 1989، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، عدد 09 لسنة 1989، المعدل والتّم بموجب المرسوم الرئاسي 96-438، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية، عدد 76 لسنة 1996، متم بموجب القانون 02-03، مؤرخ في 10 أبريل 2002، جريدة رسمية، عدد 25 لسنة 2002، معدل بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، جريدة رسمية، عدد 63 لسنة 2008، متم بموجب القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، عدد 14 لسنة 2016، المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء 01 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية، عدد 82 لسنة 2020.

ثانياً: النصوص التشريعية

أ. الأوامر:

1. الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، ج ر، عدد 12 لسنة 1962.
2. الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر، عدد 36 لسنة 1966.
3. الأمر رقم 66-178 مؤرخ في 13 جوان 1966 المتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري، ج ر، عدد 51 لسنة 1966.
4. الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29 ديسمبر 1966 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر، عدد 110 لسنة 1966.
5. الأمر رقم 67-78 المؤرخ في 11 ماي 1967 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر، عدد 40 لسنة 1967.

قائمة المصادر والمراجع

6. الأمر رقم 67-83 المؤرخ في 02 جوان 1967 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1967، ج ر، عدد 47 لسنة 1967.
7. الأمر رقم 67-204 المؤرخ في 01 أكتوبر 1967 المتضمن إحداث البنك الخارجي الجزائري، ج ر، عدد 82 لسنة 1967.
8. الأمر رقم 69-3-83 المؤرخ في 23 ماي 1969 المتضمن قانون الولاية، ج ر، عدد 44 لسنة 1969.
9. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الإحتياطات العقارية، ج ر، عدد 19 لسنة 1974، الملغى بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49 لسنة 1990، المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 49 لسنة 1995.
10. الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إنشاء وتحديد النظام القانوني لدواوين الترقية والتسيير العقاري الأساسي، ج ر، عدد 49 لسنة 1974، الملغى بموجب الأمر 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1975 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، عدد 85 لسنة 1976.
11. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78 لسنة 1975، المتمم بموجب القانون 98-01 المؤرخ في 07 فيفري 1989، ج ر، عدد 06 لسنة 1989، والقانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر، عدد 44 لسنة 2005، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر، عدد 31 لسنة 2007.
12. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري، ج ر، عدد 30 لسنة 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 15-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، ج ر، عدد 71 لسنة 2015.
13. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر، عدد 81 لسنة 1976.

قائمة المصادر والمراجع

14. الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر، عدد 13 لسنة 1995، المعدل والمتمم بموجب القانون 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر، عدد 68 لسنة 2013.
15. الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر، عدد 47 لسنة 2001.

ب. القوانين:

1. قانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي يتضمن تمديد التشريع المعمول به إلى أجل غير محدد، ج ر، عدد 02 لسنة 1963.
2. قانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الإستثمار، ج ر، عدد 53 لسنة 1964.
3. قانون رقم 64-361 المؤرخ في 31 ديسمبر 1964 المتضمن لقانون المالية لسنة 1965، ج ر، عدد 01 لسنة 1964.
4. قانون رقم 80-12 المؤرخ في 07 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة 1981، ج ر، عدد 7 لسنة 1980.
5. قانون رقم 81-01 المؤرخ في 01 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، ج ر، عدد 06 لسنة 1981.
6. قانون رقم 83-02 المؤرخ في 29 جانفي 1983 المتمم لقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، عدد 06 لسنة 1983.
7. قانون 83-16 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، ج ر، عدد 28 سنة 1983.
8. قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد 34 لسنة 1983.

قائمة المصادر والمراجع

9. قانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر، عدد 85 لسنة 1984.
10. قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر، عدد 10 لسنة 1986.
11. قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50 لسنة 1987.
12. قانون رقم 88-04 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن إستقلال المؤسسات العمومية، المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، ويحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الإقتصادية، ج ر، عدد 02 لسنة 1988.
13. قانون 90-09 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتضمن الولاية، معدل بموجب القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012، ج ر، عدد 12 لسنة 2012.
14. قانون 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتضمن النقض والقرض، ج ر، عدد 5 لسنة 1990، المعدل بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، ج ر، عدد 52 لسنة 2003.
15. قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52 لسنة 1990.
16. قانون رقم 90-36 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 المتضمن لقانون المالية لسنة 1991، ج ر، عدد 57 لسنة 1990.
17. قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر، عدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن لقانون المالية لسنة 2005، وبموجب القانون 07-02 المؤرخ في 29 ديسمبر 2007 المتضمن لقانون المالية لسنة 2008، ج ر، عدد 82 لسنة 2007.
18. قانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن لقانون المالية لسنة 1992، ج ر، عدد 65 لسنة 1991.

قائمة المصادر والمراجع

19. قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، عدد 01 لسنة 2006.
20. قانون رقم 08-21 المؤرخ في 30 ديسمبر 2008 المتضمن لقانون المالية لسنة 2009، ج ر، عدد 74 لسنة 2008.
21. قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14 لسنة 2011.
22. قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن البلدية، ج ر، عدد 37 لسنة 2011.
23. قانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن الولاية، ج ر، عدد 12 لسنة 2012.
24. قانون رقم 21-16 المؤرخ في 30 ديسمبر 2021 المتضمن لقانون المالية لسنة 2022، ج ر، عدد 100 لسنة 2021.

ثالثا: النصوص التنظيمية

أ. المراسيم:

❖ المراسيم التشريعية:

1. المرسوم التشريعي رقم 81-97 المؤرخ في 16 ماي 1981 المتضمن تحديد كيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الإستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المعدل والمتمم، ج ر، عدد 20 لسنة 1981.
2. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، ج ر، عدد 14 لسنة 1993.

❖ المراسيم التنفيذية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن تنظيم المعاملات والبيوع والإيجار للأمولاك العقارية، ج ر، عدد 01 لسنة 1962.
2. مرسوم تنفيذي رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن التنظيم القانوني للأمولاك الشاغرة، ج ر، عدد 15 لسنة 1963، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم

قائمة المصادر والمراجع

- 80-278 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 المتضمن إلغاء المرسوم 63-88، ج ر، عدد 49 لسنة 1980.
3. مرسوم تنفيذي رقم 63-282 المؤرخ في 30 جويلية 1963 المتضمن الترخيص لتكوين إحتياطات عقارية لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ضرورية لإنجاز مشاريع البناء، ج ر، عدد 53 لسنة 1963.
4. مرسوم تنفيذي رقم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964 المتضمن حرية المعاملات، ج ر، عدد 07 لسنة 1964، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83-344 المؤرخ في 21 جانفي 1983 المتعلق بحرية المعاملات، ج ر، عدد 21 لسنة 1983.
5. مرسوم تنفيذي رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، ج ر، عدد 66 لسنة 1985.
6. مرسوم تنفيذي رقم 73-82 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتضمن لشروط بيع المساكن الجديدة قبل الهيئات العمومية المكلفة بترقية البناءات الجماعية والمجموعات السكنية، ج ر، عدد 47 لسنة 1973 المعدل والمتمم.
7. مرسوم تنفيذي رقم 80-213 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر، عدد 38 لسنة 1980.
8. مرسوم تنفيذي رقم 81-164 المؤرخ في 25 جويلية 1981 المتضمن القانون الأساسي للقرى الفلاحية الإشتراكية، ج ر، عدد 30 لسنة 1981.
9. مرسوم تنفيذي رقم 82-190 المؤرخ في 29 ماي 1982 يحدد صلاحيات البلدية والولاية، ج ر، عدد 22 لسنة 1982.
10. مرسوم تنفيذي رقم 82-502 المؤرخ 25 ديسمبر 1982 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، عدد 55 لسنة 1982.
11. مرسوم تنفيذي رقم 83-201 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن تحديد شروط إنشاء المقاولات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 12 لسنة 1983.
12. مرسوم تنفيذي رقم 83-471 المؤرخ في 24 ديسمبر 1983 المتضمن قانون الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص في ميدان الترقية العقارية، ج ر، عدد 53 لسنة 1983.

قائمة المصادر والمراجع

13. مرسوم تنفيذي رقم 84-177 المؤرخ في 21 جويلية المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج ر، عدد 30 لسنة 1984.
14. مرسوم تنفيذي رقم 85-85 المؤرخ في 30 أفريل 1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج ر، عدد 19 لسنة 1985.
15. مرسوم تنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 46 لسنة 1985.
16. مرسوم تنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن الوكالة العقارية المحلية، ج ر، عدد 01 لسنة 1986.
17. مرسوم تنفيذي رقم 86-54 المؤرخ في 18 مارس 1986 المعدل والمتمم للمرسوم 73-82 المؤرخ في 05 جوان 1973 والمتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، ج ر، عدد 12 لسنة 1986.
18. مرسوم تنفيذي رقم 90-09 المؤرخ في 16 ديسمبر 1990 المتضمن لبك البركة، ج ر، عدد 54 لسنة 1990.
19. مرسوم تنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، ج ر، عدد 56 لسنة 1990.
20. مرسوم تنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر، عدد 25 لسنة 1991.
21. مرسوم تنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر، عدد 25 لسنة 1991.
22. مرسوم تنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر، عدد 25 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02 جانفي 1993، ج ر، عدد 02 لسنة 1993.

قائمة المصادر والمراجع

23. مرسوم تنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر، عدد 25 لسنة 1991.
24. مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 01 جوان 1991 المتضمن إنشاء ديوان للترقية العقارية لموظفي لتعليم العالي وتنظيمه وسيره، ج ر، عدد 27 لسنة 1991.
25. مرسوم تنفيذي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، ج ر، عدد 14 لسنة 1993.
26. مرسوم تنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المتضمن كفايات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر، عدد 05 لسنة 1993.
27. مرسوم تنفيذي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، عدد 32 لسنة 1994.
28. مرسوم تنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر، عدد 32 لسنة 1994.
29. مرسوم تنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03 فيفري 1996 المتضمن كفايات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، ج ر، عدد 09 لسنة 1996، المتمم للمرسوم 82-179 المؤرخ في 15 ماي 1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الإجتماعية وكيفية تمويلها، ج ر، عدد 20 لسنة 1982.
30. مرسوم تنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في 03 أوت 1996 المتضمن تحديد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الإعتماد وكفايات منحه، ج ر، عدد 47 لسنة 1996.
31. مرسوم تنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 07 جانفي 1998 المتضمن تحديد كفايات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية وسيره، ج ر، عدد 12 لسنة 1998.
32. مرسوم تنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المتضمن لتحديد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع والإيجار وكفايات ذلك، ج ر، عدد 25 لسنة 2001.
33. مرسوم تنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، ج ر، عدد 68 لسنة 2003.

قائمة المصادر والمراجع

34. مرسوم تنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 المتضمن التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، ج ر، عدد 06 لسنة 2009.
35. مرسوم تنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن كفايات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر، عدد 11 لسنة 2012.

ب. المقررات:

1. مقرر رقم 97-02 المؤرخ في 06 أفريل 1997 المتضمن إعتماد بنك، ج ر، عدد 33 لسنة 1997.
2. مقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998 المتضمن إعتماد المؤسسة المالية، ج ر، عدد 27 لسنة 1998.

ج. التعليمات:

- التعليمات الرئاسية رقم 14 المؤرخة في 17 مارس 1981 المتعلقة بإعداد الهيكلية (إعادة هيكلية المزارع الفلاحية).

II. قائمة المراجع

أولا: باللغة العربية

أ. الكتب:

1. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك (دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع الإشارة إلى التجربة الجزائرية)، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
2. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة 6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
3. أنور طلحة، نزع الملكية للمنفعة العامة، د ط، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006.
4. برحمان محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري (دراسة مقارنة)، د ط، دار الجامعة الجديد، الجزائر، 2009.

قائمة المصادر والمراجع

5. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
6. بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومه، الجزائر، 2003.
7. حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، ط3، دار الفكر العربي، القاهرة، 1994.
8. حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن والتأمين والإمتياز، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د ت ن.
9. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، مطبعة الشهاب، الجزائر، 2000.
10. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، د ط، دار هومه، الجزائر، 2002.
11. رمضان أبو السعود، همام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998.
12. رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، د ط، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
13. سامر أحمد الزحيمات، التسويق العقاري، د ط، دار البداية ناشرون وموزعون، الأردن، 2014.
14. سماعيل شامية، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، د ط، دار هومه، الجزائر، 2004.
15. شاکر القزويني، محاضرات في إقتصاد البنوك، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.
16. صبحي تاديس قريصة ومحمود يونس، مقدمة في الإقتصاد، د ط، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، 1984.
17. طارق زيادة، التأمينات والرهنات والإمتيازات العقارية، د ط، دار النهار للنشر، لبنان، 1982.
18. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 08، د ط، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، 1980.

قائمة المصادر والمراجع

19. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة عن العمل (المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة)، المجلد الأول، طبعة 07، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964.
20. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، دار الكتب، 1969.
21. عبد المنعم السيد علي، مدخل إلى علم الإقتصاد الجزئي، الجزء الأول، د ط، الموصل، بغداد، 1984.
22. عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
23. فوزي عبد المنعم، النظم الضريبية، د ط، دار النهضة العربية، د ب ن، 1973.
24. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
25. محمد أنس وقاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، د ط، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
26. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، د ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.
27. محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003.
28. ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، د ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
29. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005.
30. نصيب رجم، دراسة السوق، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د ت ن.
31. يمينة حوجو، عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري، د ط، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019.

ب. الرسائل والمذكرات الجامعية:

❖ الرسائل الجامعية:

1. إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2016-2017.
2. حماني ساجية، النظام القانوني لسوق العقار الحضري في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2020.
3. عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية (دراسة حالة الجزائر)، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص علوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011-2012.
4. لبوخ مريم، دور آليات التمويل العقاري الإسلامي في حل مشكل تمويل قطاع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص المصرفية الإسلامية، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2019-2020.
5. مسكر سيهام، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري والزراعي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2015-2016.
6. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة، تخصص قانون عام، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر 2004/2005.

❖ المذكرات الجامعية:

1. الحاج بن الخالد، دراسة إضطرابات السوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه (حالة مدينة المسيلة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2008/2009.
2. أمال دقيق، الجزائر نحو الضريبة على الثروة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة دراسات عليا، المعهد الوطني للضرائب، القليعة، الجزائر، 1993.
3. بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2012.

4. راكم سهيلة، واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص (دراسة ميدانية لبعض الوكالات العقارية الخاصة على مستوى العاصمة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، جامعة الجزائر 02، الجزائر، 2011-2012.
5. ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر 2005-2006.
6. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010.
7. عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009.
8. فائزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2003-2004.
9. فاطمة حبيب، الجباية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الدولة والمؤسسات، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2002.
10. قريب نزهة، القروض الرهنية، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013-2014.
11. نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة (دراسة مقارنة)، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001-2002.
12. نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة ماجستير، تخصص قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001-2002.
13. نصير ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005-2006.

ج. المقالات:

1. أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المجلد 04، عدد 02، الجزائر، 1994.

2. بخوش إلهام، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 13، الجزائر، 2017.
3. بوحفص جالب نعناعة، النظام الجبائي العقاري وأثره على وتيرة الإستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد 02، الجزائر، 2015.
4. حمدي باشا عمر، قراءة في قانون التوجيه العقاري، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، العدد 08، الجزائر، 2005.
5. دبار محمد أمين، بوراس نجية، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، مخبر القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 03، 2020.
6. سعيدة هامل، مراد كاملي، الشفاعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني والتشريعات الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، 2020.
7. عليوات ياقوتة، نزع الملكية العمومية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والإقتصاد، مجلد 05، عدد 09، 2016.
8. غانم لحسن، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد 10، 2018.
9. قاشي يوسف، بن سنة ناصر، دور الخزينة العمومية في تنفيذ نفقات التجهيز العمومي، مجلة أوراق إقتصادية، المجلد 03، العدد 02.
10. مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مخبر القانون العقاري والبيئة، مجلد 03، عدد 01، 2015.
11. موشارة حنان، دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، عدد تجريبي، 2013.
12. ناصر لباد، السوق العقارية: محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية، العدد 02، 1994.
13. نعيم فوزي، إشكالية في عملية الإستثمار الخاص في الجزائر (دراسة ميدانية)، مجلة العلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزء 37، عدد 04، 1999.
14. نواصر الطاهر، الآليات الرقابية على المؤسسات المصرفية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 10، العدد 04، ص 67.

د. المواقع الإلكترونية:

1. وكالة الأنباء الجزائرية، التنازل عن العقارات المبنية والغير مبنية: المديرية العامة للضرائب توضح التدابير الجديدة الرامية إلى تخفيض الضريبة على الدخل، الثلاثاء 01 مارس 2022 الساعة 21:07، <https://www.aps.dz/ar/economie>، تم الإطلاع عليه في 04 أبريل 2022، على الساعة 22:30.

ثانيا: باللغة الفرنسية

1. Ahmed RASSAM et Ahmed ZGHAL, Système urbain et développement, Maghreb, Ouvrage, Collectif, OPU, Alger, 1983.
2. Djilali Benamranen, agriculture et développement en Algérie , SNED, Alger, 1980.

الفهرس

الفهرس

رقم الصفحة	المحتويات
/	بسملة
/	شكر وعرهان
/	الإهداء
/	قائمة المختصرات
01	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسوق العقارية	
06	مقدمة الفصل
07	المبحث الأول: مفهوم السوق العقارية
07	المطلب الأول: تعريف السوق العقارية
07	الفرع الأول: المقصود بالسوق العقارية
07	أولاً: تعريف السوق
08	ثانياً: تعريف العقار
08	ثالثاً: معنى السوق العقارية
10	الفرع الثاني: أنواع الأسواق العقارية
10	أولاً: سوق العقار الحضري
13	ثانياً: سوق العقار الريفي
14	المطلب الثاني: تطور السوق العقارية في الجزائر
15	الفرع الأول: السوق العقارية قبل الإستقلال
15	أولاً: مرحلة العهد العثماني
17	ثانياً: مرحلة الإستعمار الفرنسي
23	الفرع الثاني: السوق العقارية بعد الإستقلال
24	أولاً: في ظل سياسية الإقتصاد الموجه
25	ثانياً: في ظل سياسة الإقتصاد الحر
31	المبحث الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم السوق العقارية

الفهرس

31	المطلب الأول: الآليات المالية (الجبابة العقارية)
31	الفرع الأول: مفهوم الجبابة العقارية
31	أولاً: تعريف الجبابة العقارية
32	ثانياً: خصائص الجبابة العقارية
33	الفرع الثاني: آثار الجبابة العقارية
33	أولاً: الضرائب التي تمس السوق العقارية بصفة مباشرة
35	ثانياً: الضرائب التي تمس السوق العقارية بصفة غير مباشرة
39	المطلب الثاني: الآليات الإجرائية
39	الفرع الأول: الشفاعة الإدارية
39	أولاً: مفهوم الشفاعة الإدارية
42	ثانياً: أهمية الشفاعة الإدارية
44	الفرع الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
44	أولاً: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
47	ثانياً: شروط نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
49	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: الإطار التنظيمي لسوق العقارية	
51	مقدمة الفصل الثاني
52	المبحث الأول: الأشخاص المتدخلة في السوق العقارية
52	المطلب الأول: الأشخاص العمومية المتدخلة في السوق العقارية
52	الفرع الأول: الجماعات المحلية
53	أولاً: الولاية
55	ثانياً: البلدية
56	الفرع الثاني: المتدخلون شبه العموميون
56	أولاً: الهيئات العمومية المتخصصة في العقار المبني
65	ثانياً: الهيئات المتخصصة في العقار الغير مبني

الفهرس

66	المطلب الثاني: الخواص المتدخلون في السوق العقارية
66	الفرع الأول: المرقى العقارى الخاص
66	أولاً: تعريف المرقى العقارى
67	ثانياً: الطبيعة القانونية لنشاطات المرقى العقارى
67	ثالثاً: شروط ممارسة مهنة المرقى العقارى
68	الفرع الثاني: الأشخاص الآخرون المتدخلون في السوق العقارية
68	أولاً: الأطراف التقنية والمشرفة على تنفيذ البرامج الترقية
72	ثانياً: الأطراف الإدارية
74	المبحث الثاني: الأشخاص الممولة للسوق العقارية
74	المطلب الأول: الهيئات المالية الممولة لسوق العقارية
74	الفرع الأول: البنوك
75	أولاً: البنوك المتخصصة (الصندوق الوطنى للتوفير والإحتياط)
78	ثانياً: البنوك الغير متخصصة
82	الفرع الثاني: الهيئات المالية الأخرى
82	أولاً: الصندوق الوطنى للسكن
83	ثانياً: الخزينة العمومية
84	ثالثاً: الصندوق الوطنى لمعادلة الخدمات الإجتماعية
86	المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للسوق العقارية وآليات الضمان
86	الفرع الأول: الهيئات الضامنة في السوق العقارية
86	أولاً: شركة الضمان القرض العقارى
88	ثانياً: شركة إعادة التمويل الرهنى
90	الفرع الثاني: آليات الضمان في السوق العقارية
90	أولاً: الضمانات الشخصية
92	ثانياً: الضمانات العينية
96	خلاصة الفصل الثانى

الفهرس

98	الخاتمة
101	قائمة المصادر والمراجع
/	الفهرس
/	خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع

الملخص:

يقصد بالسوق العقارية تلك المعاملات التي يكون موضوعها الأموال العقارية، خاصة عمليتي البيع والشراء، سواء كانت داخل المحيط العمراني أي العقارات الحضرية، أو خارجه والمتمثلة في العقارات الريفية، ونظرا لما للأموال العقارية من أهمية كبيرة في حياة الأفراد بصفة خاصة والحياة الإجتماعية بصفة عامة، فقد حاول المشرع الجزائري تنظيم سوق العقار من خلال ترسانة قوانين محاولا بذلك تأطير جميع جوانبها، كما عمل على إدخال مجموعة إصلاحات على هذه السوق سواء كانت سوق حرة أو سوق موجهة، وذلك بغض النظر عن الجهة التي يصدر عنها العرض أو الطلب سواء كانت أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية، وسواء تعلق الأمر بالعقارات الحضرية أو الريفية، مبنية كانت أو غير مبنية.

Summary:

We mean by The Real Estate Market, the set of transactions which has a relation with the real property, notably with the process of buying and selling it. Whether it was within the urban area like the rural properties. In accordance with a set of legal texts related to the Real Estate Market, The Algerian legislator_ like other legislators_ tried to frame and promoter this field in view of its importance. Whether it was a free or oriented market, or whether the offer and request are issues from natural or moral people, and whether it was linked to the arable lands or construction- oriented lands.