



جامعة الشيخ العربي التبسي . تبسة .
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



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

الهيئات المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر

إشراف الدكتور :

مخلوف طارق

إعداد الطلبة :

• قوسم ياسمين

• سيغة منال

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر-أ-	بن طيبة صنية
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر-ب-	مخلوف طارق
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد-أ-	عزاز مراد

السنة الجامعية: 2019/2018



جامعة الشيخ العربي التبسي . تبسة .
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



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

الهيئات المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر

إشراف الدكتور :

مخلوف طارق

إعداد الطلبة :

• قوسم ياسمين

• سيغة منال

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر-أ-	بن طيبة صنية
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر-ب-	مخلوف طارق
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد-أ-	عزاز مراد

السنة الجامعية: 2019/2018

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّٰهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ
وَالْمُؤْمِنُونَ ۖ وَسَتُرَدُّونَ اِلَىٰ عَالَمِ الْغَيْبِ
وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾

سورة التوبة

شكر و عرفان

بعد حمد الله و شكره على توفيقه لنا في إنجاز هذا البحث .

نتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى الأستاذ المشرف الدكتور "مخلوف طارق" ، لإشرافه على هذا العمل و على كل الإرشادات و التوجيهات التي لم يبخل بها علينا خلال فترة إنجازنا لهذا العمل بالرغم من انشغالاته العديدة .

كما نتقدم بخالص عبارات الشكر للجنة المناقشة على قبولها مناقشة هذا العمل و على كل المجهودات المبذولة من طرفهم طيلة السنوات الدراسية الماضية .

و نشكر جميع أساتذة و أستاذات كلية الحقوق بالأخص أساتذة القانون العقاري ، و جميع من ساهم في انجاح هذا العمل سواء من الأسرة الجامعية أو من خارجها .

* إهداء *

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين و على آله و صحبه أجمعين.

أهدي ثمرة جهدي التي طالما تمنيت اهدائها و تقديمها في أحلى طبق الى أعز ما يملك المرء في الحياة ، إلى الكوكبين اللذان لطالما أضاءا دربي ، إلى من قال فيهما الرحمان " وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا " ، إلى نبع الحنان " أمي " الغالية...إلى الذي عمل و كذا ، إلى المصباح الذي ينير دربي و أعتز به إلى "أبي" العزيز...

- حفظهما الله و أطال عمرهما-

إلى من ترعرعت بينهم و تقاسمت معهم السراء و الضراء ، إلى أخي و قرّة عيني "تصرالدين" ، إلى أخواتي "سمراء" ، "أحلام" ، "صفاء" ، و "بسبوسة" .

إلى كل الأحباب و الأصدقاء الذين يصيح القلب بذكرهم و تعجز كلمات القلم عن وصفهم إلى رفيقتي في مساري الدراسي طيلة خمس سنوات "منال" ، إلى "خولة" ، "أسماء" ، "وفاء" ، "صفاء" ، "مروى" ، "سهام" ، "زينب" ، و اهداء خاص إلى زميلنا الشيخ الفاضل عمي "بوكوبة عبد القادر" الذي لطالما كان لنا سندا و حافزا خلال مسارنا الدراسي ، لكن و للأسف شاءت الأقدار أن يرحل عنا قبل فترة من التخرج - رحمه الله و أسكنه فسيح جنانه-

و إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل سواء من قريب أو من بعيد.

مقدمة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية ، لذا يحوز هذا المجال إهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترقيته ، حيث أن الجزائر عرفت إسرافا كبيرا و فوضى في استغلال العقار في اطار عمليات التنمية التي بدأتها في السبعينيات ، و خوفا من الإنعكاسات السلبية التي قد تؤثر على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة تم إستحداث هيئات و أجهزة تعمل على التسيير الأمثل للعقار بإعتبار هذا الأخير من المواضيع الحساسة التي تتطلب الإحاطة بمختلف جوانبه .

وبالنظر إلى طبيعة الهيئات التي حددها المشرع الجزائري يمكن تقسيمها حسب طبيعتها الى قسمين : هيئات عمومية ذات طابع إداري ، و هيئات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري .

فالهيئات العمومية ذات الطابع الإداري هي الهيئات التي تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و تعمل تحت وصاية وزير المالية ؛ كمديرية أملاك الدولة التي تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 98/15 المؤرخ في 04/04/2015 ، و مديرية الحفظ العقاري التي تمارس مهامها تحت سلطة المدير الولائي للحفظ العقاري ، و تتكون حسب ما جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 27/06/2017 ، من ثلاث مصالح أولا مصلحة عمليات الشهر العقاري ، مصلحة التحليل و التنظيم و الرقابة ، و مصلحة المنازعات ؛ حيث أنشئت أول محافظة عقارية سنة 1975، بموجب المرسوم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92.

أما الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري هي الهيئات التي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي و تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الغير.

و هذه الهيئات كثيرة و متنوعة يتم استحداثها لخدمة العقار وحسن استغلاله و ضبط السوق العقارية لتدعيم إيرادات الخزينة العمومية ، فمن خلال دراستنا هذه سيتم التطرق لكل من الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم : 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 ، فتعمل بشكل أساسي على إنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى إعداد مسح عام و شامل للأراضي عبر كامل التراب الوطني و يشرف عليها مجلس إدارة و مدير سواء على مستوى المديريات الولائية أو الجهوية ؛ و الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين التي تنشأها المجالس الشعبية الولائية ، و تسيير هذه المؤسسات من طرف مجلس إداري و يديرها مدير؛ وديوان الترقية و التسيير العقاري الذي أنشئ بموجب الأمر رقم : 63/74 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، فقد كانت هذه الهيئة مؤسسة عمومية ذات طابع اداري إلى غاية صدور المرسوم رقم : 91-147 المؤرخ في 1991-05-12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 1993-01-02 الذي جعل من دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري.

ولإشارة فإن الهيئات المتدخلة في تسيير العقار كثيرة و متعددة ، و ما تم تناوله في بحثنا هذا كان على سبيل المثال و ليس على سبيل الحصر.

و من هذا المنطلق جاءت ضرورة إنشاء هيئات مكلفة بتسيير العقار، فهذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة سواء من الجانب النظري أو العملي :

فمن الناحية النظرية :

- محاولة تسليط الضوء على أهم الإستراتيجيات التي إتبعها المشرع الجزائري من خلال هذه الهيئات لحماية العقار و حسن تسييره و تطويره .
 - إظهار أهمية الهيئات المسيرة للعقار خاصة في ظل ما نلاحظه في الواقع المعاصر من تعقد و تشعب في المعاملات العقارية .
- أما من الناحية العملية :**

- يؤدي إستحداث هيئات لتسيير العقار، إلى ضبطه و القضاء على سوء التسيير و عدم الدقة في إتخاذ القرارات المتعلقة به .
 - إحداث رؤية و سياسة واضحة يمكن إتباعها في تسيير العقار و تحقيق المصلحة العامة
- أما الأهداف المرجو تحقيقها ، تنقسم إلى أهداف علمية متمثلة في:**
- الإجابة على الإشكالية المطروحة من خلال دراسة الموضوع للوصول إلى نتائج مقنعة و قريبة من الموضوعية .
 - وأهداف أخرى عملية نسعى للوصول إليها من خلال هذا البحث :**
 - تبيان مدى فعالية المهام التي تؤديها هاته الهيئات من ناحية تسيير العقار و مدى نجاحها في التحكم فيه ، مع معرفة دور كل منها على حدا.

و من أجل البحث في أي دراسة هناك أسباب معينة تدفع الباحث للنقضي و الإستفسار و التعمق قصد الوصول إلى نتائج موضوعية و علمية ، فالأسباب الذاتية التي دفعت بنا لإختيار هذا الموضوع هي :

- الرغبة في التعرف على الهيئات المسيرة للعقار في التشريع الجزائري .
- ملائمة الموضوع لمجال تخصصي .
- محدودية الدراسات في هذا الموضوع .
- محاولة إثراء مجال البحث المتعلق بالقانون العقاري .

أما عن الأسباب الموضوعية التي دفعت بنا لإختيار هذا الموضوع هي :

- الإطلاع و التعرف على كيفية تسيير الهيئات السابق ذكرها للعقار بأنواعه، و الدور الذي تلعبه.

- التمييز بين طابع الهيئات العمومية المتدخلة في تسيير العقار، و المحددة بموجب أوامر ، قوانين ، مراسيم ، وقرارات وزارية .

و على هذا الأساس يمكن طرح الإشكال الآتي : ما مدى نجاعة مهام هذه الهيئات في تسيير و تنظيم العقار في التشريع الجزائري ؟

- ما الدور الذي تؤديه كل هيئة في إدارة العقار؟

- كيف أطرها المشرع الجزائري ؟

و من أجل الإجابة على هذه الإشكالية و الإحاطة بالموضوع من كل جوانبه اعتمدنا في دراستنا على منهجين ، يتمثل الأول في المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع الحقائق و المعلومات حيث قمنا بالتعريف بالهيئات و تحديد هيكلها التنظيمي ، و كيفية تسييرها للعقار، في حين تمثل المنهج الثاني في المنهج التحليلي و ذلك من خلال تحليل التعريفات و المواد القانونية ، و كذلك الجوانب التقنية لكل هيئة .

أما في ما يخص الدراسات السابقة فقد حاول الباحثين في هذا المجال تسليط الضوء على الهيئات السابق ذكرها من زوايا مختلفة ، و من هذه الدراسات رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، تخصص القانون ، للطالب معيفي لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الإستثمارات في الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2015 ، ومذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، للطالب بوزيتون عبد الغني ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، لسنة 2010.

و كما نعلم لا يخلو أي بحث من الصعوبات ، التي تعترض الباحث خلال إنجاز بحثه ، و التي صادفتنا نحن كذلك خلال القيام بهذا البحث ، و يمكن حصرها في :

- صعوبة تجميع المعلومات في إطار قانوني و منهجي.
- كثرة النصوص القانونية و التنظيمية و تنوعها و تثارها صعب من سهولة الإطلاع عليها بشكل دقيق .

- قلة الدراسات السابقة التي تلم بموضوع دراستنا.

و لمعالجة هذا الموضوع تم الإعتماد على خطة تتكون من فصلين ، يتناول الأول الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري ، و يشمل هذا الفصل ثلاث مباحث ، يتناول الأول مديرية أملاك الدولة ، و الثاني مديرية الحفظ العقاري ، و الثالث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ؛ أما في الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و يشمل على ثلاث مباحث ، يتناول الأول الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، والثاني الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، و الثالث ديوان الترقية و التسيير العقاري .

الفصل الأول

الهيئات العمومية

ذات الطابع الإداري

تحتل الأملاك العقارية الوطنية في التشريع الجزائري أهمية بالغة بشقيها العام و الخاص فالأملاك العامة خصها المشرع بنظام قانوني خاص يميزها عن غيرها من الملكيات الأخرى بإعتبار أنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ، و لذلك خلق هيئات إدارية تعمل على إدارة و تسيير هذه الأملاك و التي هي اليوم موضوع دراستنا ، حيث تناولناها من خلال ثلاث مباحث؛ ففي المبحث الأول تطرقنا لمديرية أملاك الدولة التي تحتل أهمية بالغة في مجال الأملاك الوطنية كما سنعالج أهم خصائصها و تنظيمها الهيكلي و كيفية تسييرها للعقار، أما في المبحث الثاني ندرس مديرية الحفظ العقاري التي هي من المصالح الهامة التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية وتعمل تحت سلطة المدير الولائي للحفظ ، وتخضع لوصاية وزارة المالية ، وفي المبحث الثالث نفصل في دراسة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي هي الأخرى عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و تخضع لوزارة المالية ، أما من حيث التسيير و الإدارة ، فيشرف عليها مجلس إدارة و يديرها مدير ، حيث تعمل هذه الهيئة على إنجاز الأعمال التقنية التي ترمي إلى إعداد مسح عام للأراضي عبر كافة أنحاء التراب الوطني كهدف رئيسي إضافة إلى العديد من الأهداف الثانوية التي سنفصل فيها ؛ لذلك تناولنا في هذا الفصل ثلاث مباحث كالاتي:

المبحث الأول : مديرية أملاك الدولة .

المبحث الثاني : مديرية الحفظ العقاري .

المبحث الثالث : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

المبحث الأول :مديرية أملاك الدولة

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة ، وهذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع بإعتبارها إدارة عامة مكلفة بحماية أملاك الدولة وتسييرها و المحافظة عليها، والتي سيتم التطرق إليها وفق ثلاث مطالب ، من خلال التعريف بها وبخصائصها (المطلب الأول) ، و عرض تنظيمها الهيكلي الذي ينقسم إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة و مفتشية أملاك الدولة (المطلب الثاني) ، و كذلك دور هذه الهيئة في تسيير العقار (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: مفهوم مديريةية أملاك الدولة

نعالج في هذا المطلب التعريف بمديرية أملاك الدولة (الفرع الأول) ، وكذلك أهم الخصائص التي تتميز بها إدارة أملاك الدولة عن غيرها من الإدارات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف مديريةية أملاك الدولة

هي هيئة عمومية ذات طابع إداري ، خدماتي ، تمارس مهامها تحت وصاية وزير المالية ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، حيث أن هذه الأخيرة عبارة عن إدارة عامة تخضع من الناحية الإدارية البحتة إلى القانون الإداري سواء في نشاطها أو منازعاتها.¹

الفرع الثاني : خصائص مديريةية أملاك الدولة

تتميز مصلحة أملاك الدولة بعدة خصائص تجعلها من الإدارات الهامة في الدولة ، ومنه نتناول هذه الخصائص كالآتي :

¹ - عبد العظيم سلطاني ، تسيير و ادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر، سنة 2014 ، ص29 .

أولاً: إدارة أملاك الدولة مصدر لتمويل الخزينة العامة

إدارة أملاك الدولة تمول الخزينة العامة ، من خلال استغلالها و استثمارها للأملاك الوطنية فمثلا منح رخصة طريق لشخص معين من طرف السلطات المختصة لشغل جزء من الطريق العام وإقامة مشتملات عليه ، فهذه الرخصة تخول للإدارة حق الحصول على مقابل مالي من المستفيد نتيجة هذا الإستغلال ، كما يجوز للدولة أيضا منح رخص استغلال شواطئ البحر سواء للبلديات أو المؤسسات العامة ، ومنه فإدارة أملاك الدولة تلعب دور هام في تمويل و تدعيم الخزينة العامة.¹

ثانياً: إدارة أملاك الدولة هيئة رقابية

إدارة أملاك الدولة هيئة رقابية ، على نوعي الأملاك الوطنية بصفة عامة ، سواء منها العامة أو الخاصة ، فالأملاك العامة حماها المشرع من كل التصرفات المدنية كالنقادم و الحجز و التصرف ، وهذا المنع عبارة عن حماية لها ، نظرا للدور الذي تقوم به و بالضبط التخصيص للنفع العام ، أما الأملاك الوطنية الخاصة لم يعطها المشرع نفس الحماية ، لكن منح لإدارة أملاك الدولة سلطة مراقبة هذه الأملاك ، من خلال القيام بجردها.²

ثالثاً: إدارة أملاك الدولة ادارة فنية

إدارة أملاك الدولة إدارة فنية أي أنها كغيرها من الإدارات تعتمد على مجموعة من الآليات و الإمكانيات بمختلف أنواعها لتساعدها على أداء مهامها، فهذه الإدارة تعتمد على الخبرة أثناء عملها لذلك نجد قسم الخبرة لدى كل مديريات الأملاك الوطنية ، سواء

¹ - عبد العظيم سلطاني ، المرجع السابق ، ص 56 .

² - حنان ميساوي ، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر ، دون طبعة ، النشر الجامعي الجديد نشر - طباعة - توزيع ، الجزائر ، سنة 2017 ، ص 123 .

منها على المستوى المركزي أو الاقليمي ، ابتداء من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى آخر درجة على المستوى القاعدي و هي المفتشيات ¹.

المطلب الثاني:التنظيم الهيكلي لمديرية أملاك الدولة

نتطرق من خلال هذا المطلب للمرافق ذات الوظيفة التقنية في تسيير و حماية أملاك الدولة ، وقد حصرناها في المديرية الولائية لأملاك الدولة (الفرع الأول) ، و مفتشية أملاك الدولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول : التنظيم الهيكلي للمديرية الولائية لأملاك الدولة

تضم مديرية أملاك الدولة في الولاية الواحدة من مصلحتين إلى أربعة مصالح كما تتكون كل مصلحة من مكتبين إلى أربعة مكاتب وذلك حسب المهام المخولة لها ، وتتكون المديرية الولائية لأملاك الدولة حسب المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ 2017/06/27 من المصالح التالية :

1. مصلحة العمليات العقارية .
2. مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية.
3. مصلحة العقود و المنازعات.
4. مصلحة الإدارة العامة و الوسائل².

أولا/ مصلحة العمليات العقارية: و تتكون من مكتبين كما جاء في المادة 03 من القرار الوزاري السابق ذكره.

1. مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.

¹ - حنان ميساوي ، نفس المرجع ، ص124.

² - أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 2017/06/27، المحدد لمصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، الجريدة الرسمية ، العدد 28، الصادرة بتاريخ 2017/10/15 .

2. مكتب متابعة التحصيلات و التحقيقات .¹

ثانيا / مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية:

تنص المادة 04 من نفس القرار على أنه : " تتكون مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية من:

1. مكتب التقييمات العقارية.

2. مكتب دراسة السوق العقاري و التلخيص " .²

ثالثا / مصلحة العقود و المنازعات : تنص المادة 05 على: " تتكون مصلحة العقود

و المنازعات من :

1. مكتب العقود الإدارية .

2. مكتب منازعات أملاك الدولة " .³

رابعا / مصلحة الإدارة العامة و الوسائل :

و تنص المادة 06 من نفس القرار على: " تتكون مصلحة الإدارة العامة و الوسائل من:

1. مكتب المستخدمين و تحسين المستوى.

2. مكتب عمليات الموازنة و الوسائل و الوثائق و الأرشيف " .⁴

الفرع الثاني : التنظيم الهيكلي لمفتشية أملاك الدولة

تتواجد على مستوى كل البلديات المشتركة في الولاية مفتشية أملاك الدولة ، و من

¹ - المادة 03 من نفس القرار .

² - المادة 04 من نفس القرار .

³ - المادة 05 من نفس القرار .

⁴ - المادة 06 من نفس القرار .

خلال هذا الفرع سوف نوضح الأقسام التي تتكون منها مفتشية أملاك الدولة ؛ و تنص المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991 على : " تتكون مفتشية أملاك الدولة ، تحت سلطة رئيس المفتشية من :

- 1_ قسم تسيير الأملاك الوطنية .
- 2_ قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.
- 3_ قسم الخبرات و التقويمات العقارية.
- 4_ قسم المحاسبة " .¹

المطلب الثالث: دور مديرية أملاك الدولة في تسيير العقار

كما سبق و حددنا تنظيم و هيكله المصالح التي تعنى بتسيير أملاك الدولة ، سوف نحدد من خلال هذا المطلب دور كل من المديرية الولائية للأملاك الدولة العقار(الفرع الأول) ، و مفتشية أملاك الدولة (الفرع الثاني) في تسيير العقار.

الفرع الأول : دور المديرية الولائية للأملاك الدولة

خول القانون لمديرية أملاك الدولة جملة من المهام التي تدخل في إطار إدارة و تسيير أملاك الدولة ، حيث توجد على مستوى كل ولاية ، فقد كانت تنظم بموجب قرار وزير الإقتصاد المؤرخ في 04/06/1991 المحدد لمصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري ، الذي ألغي بمقتضى المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/06/2017 :²

¹ - المادة 02 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد38، الصادرة بتاريخ 14/08/1991 .

² - أنظر المادة 12 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 27/06/2017، سابق الذكر .

أولا / مصلحة العمليات العقارية :

و هي مكلفة بضمان تسيير الإعتمادات المفوضة لها و موظفي المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري في الولاية و تسهر على السير الحسن و المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها ، و تتكون من :

أ- مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية :
ويقوم المكتب بما يلي :¹

- تطبيق و تنفيذ العمليات الواقعة على الأملاك العقارية.
 - ضمان سير الأموال و الممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث .
 - تنظيم عرض العمليات المتعلقة بجرد أملاك الدولة.
 - تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة و التصرف فيها .
 - جرد الأشياء المنقولة و تحيينه .
 - تنظيم و تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الأملاك التابعة للدولة .
 - مسك الجدول العام للممتلكات العمومية و مراجعته .
 - إصدار الإقتراحات الخاصة بأمالك الدولة .
- ب- مكتب متابعة التحصيلات و التحقيقات :

يكلف هذا المكتب على الخصوص مايلي :²

- متابعة تحصيل إيرادات أملاك الدولة .
- إصدار سند التحصيل لإيرادات أملاك الدولة .
- متابعة البيوع .
- تنفيذ برامج مراقبة تفتيش المصالح ، المعد بالتنسيق مع المديرية الجهوية .

¹ - حنان ميساوي ، المرجع السابق ، ص 126 .

² - المادة 03 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 27/06/2017 ، سابق الذكر .

- ضبط العمليات المحاسبية المرتبطة بتحصيل إيرادات أملاك الدولة.
- القيم بعمليات المراقبة في مجال التقييمات و الخبرات العقارية.
- التحقق من نظامية بيوع أملاك الدولة .
- فحص مدى قانونية و دقة الملاحظات و الكتابات التي تحملها المستندات أو سجلات المحاسبة المرتبطة بتحصيل إيرادات أملاك الدولة.
- إعلام مدير أملاك الدولة وإطلاعها على نتائج البحث .

ثانيا / مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية:

تكلف هذه المصلحة على الخصوص بما يلي :

- تنظيم و تنفيذ عمليات تقييم العقارات و المنقولات التابعة للدولة أو الإدارات العمومية.
- القيام بدراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر على المستوى المحلي و إعداد التقارير اللازمة ، و تتكون هذه المصلحة من مكتبين هما:

أ- مكتب التقييمات العقارية:

و يكلف هذا المكتب بمايلي ¹:

- تنظم و تنفذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات.
- المشاركة في تنفيذ عمليات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.
- إصدار الرأي المسبق فيما يتعلق بالعمليات العقارية المنجزة من طرف المصالح و الهياكل العمومية .
- مراقبة عمليات التقييمات .

¹ - حنان ميساوي ، المرجع السابق ، ص 128.

ب- مكتب دراسة السوق العقاري و التلخيص :

- القيام بالتزامات النفقات على حساب الإعتمادات الموضحة تحت عنوان عمليات التجهيز و التسيير و ضمان التصفية .
- مسك محاسبة الإلتزامات و الحوالات و التسديدات .
- التحضير و إبرام الصفقات الخاصة بالمصالح المسيرة .¹

ثالثا / مصلحة العقود و المنازعات :

تتضمن مكاتبين مكلفين ب :

أ- مكتب العقود الإدارية:

- و يكلف هذا المكتب بالمهام التالية :
- دراسة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية المختصة لكل الملفات المتعلقة بعمليات العقود الإدارية .
- دراسة الطعون الإدارية و متابعة قضايا المنازعات المرفوعة أمام المحاكم و المجالس القضائية و المحاكم الإدارية.

ب- مكتب منازعات أملاك الدولة :²

و يكلف هذا المكتب ب :

- دراسة الشكاوى و الطعون و ضمان معالجتها.
- تقييد و متابعة جميع الدعاوى القضائية الرامية للدفاع عن مصلحة الدولة .
- متابعة جميع القضايا المرفوعة ضد إدارة أملاك الدولة أمام المحاكم و المجالس القضائية و ذلك من خلال إعداد و تسجيل المذكرات الجزائية الملائمة.
- متابعة تنفيذ الأحكام و القرارات القضائية .

¹- أعمار يحيوي ، مساهمة في دراسة المالية العامة ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2011 ، ص 115 .

²- المادة 05 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 27/06/2017 ، سابق الذكر .

- إعداد حصيلة دورية لقضايا المنازعات و الأحكام و القرارات الصادرة و إبلاغها للإدارة المركزية .

رابعاً/ مصلحة الإدارة العامة و الوسائل :

- و تقوم هذه المصلحة بتسيير و تنظيم حركة المختصين في إطار المهام المنوطة لها ، و تنقسم إلى مكتبين :¹

أ- مكتب المستخدمين و تحسين المستوى:

و يكلف هذا المكتب بالمهام التالية :

- المشاركة في أنشطة التكوين ، تحسين المستوى ، و إعادة تأهيل المستخدمين المسيرين .
- تسيير جميع العمليات المتعلقة بالوضعية الإدارية للمستخدمين المسيرين .
- مسك و تحيين ملفات المستخدمين المسيرين .
- إعداد كل سنة مالية وضعية تقديرية للاحتياجات للمناصب المالية الضرورية للسير الحسن للمصالح المسيرة .

ب- مكتب عمليات الموازنة و الوسائل و الوثائق و الأرشيف:

و يكلف هذا المكتب ب :

- تقييم الإحتياجات إلى الوسائل المادية و التقنية و المالية و توزيع الوسائل المخصصة لسير الإدارة .
- تخصيص الإعلام و الوسائل لإعداد الميزانية.
- تقييم و حفظ الملفات و المعلومات في أرشيف المديرية.²

¹ - المادة 06 من نفس القرار .

² - سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 53 .

الفرع الثاني : دور مفتشية أملاك الدولة

تنقسم بدورها إلى أربعة أقسام ، تخول لكل منها مجموعة من المهام تتمثل في :

أولا / قسم تسيير الأملاك الوطنية :

- تنظيم وتحضير لائحة لكل المنتوجات العقارية و العائدات .
- تحضير و تحقيق البيوع العقارية .
- تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة للأملاك الدولة و تميمها.¹

ثانيا / قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية :

وهو مكلف ب :

- التعرف على العقارات التابعة للدولة في اطار تأسيس الجرد العام .
- تنظيم سجلات المحاسبة و احصاء الأموال العقارية التابعة للدولة .
- جمع و تنظيم الأملاك المنقولة التابعة للدولة .

ثالثا / قسم الخبرات و التقويمات العقارية :

- تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر الخاصة بأملاك الدولة ، و متابعة عمليات البيوع

- تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي و تحضير قرار وتحاليل تقنية العمل على تجيد و تنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات و الخبرة .

رابعا / قسم المحاسبة :

- إحصاء كل الأملاك العقارية و جردها .
- القيام بعمليات المحاسبة اليومية ، الأسبوعية ، الشهرية و السنوية .²

¹ - فؤاد حجري ، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة ، دون طبعة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006 ص 309 .

² - أمير يحيوي ، المرجع السابق ، ص 121 .

المبحث الثاني: مديرية الحفظ العقاري

تعتبر مصلحة الحفظ العقاري في الجزائر من المصالح الهامة التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية تحت وصاية وزارة المالية ، نشأت و تطورت عبر مراحل مختلفة حيث تتواجد في كل ولاية على شكل مديرية ولائية للحفظ العقاري ، و على المستوى البلدي محافظة عقارية ، لذا سنتناول في المطلب الأول مفهومها و في المطلب الثاني التنظيم الإداري الخاص بها.

المطلب الأول: مفهوم مديرية الحفظ العقاري

نعالج في هذا المطلب التعريف بمديرية الحفظ العقاري (الفرع الأول) ، بالإضافة الى نشأتها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول:تعريف مديرية الحفظ العقاري

هي هيئة عمومية ذات طابع اداري ، خدماتي ، تمارس مهامها تحت وصاية وزير المالية¹ ، وتنص المادة 07 من القرار الوزاري المؤرخ 2017/06/27 على: "تتكون مديرية الحفظ العقاري في الولاية ، تحت سلطة المدير الولائي للحفظ العقاري ، من :

1. مصلحة عمليات الشهر العقاري .
2. مصلحة التحليل و التنظيم و الرقابة .
3. مصلحة المنازعات.²

¹ - عبد العظيم سلطاني ، المرجع السابق ، ص 61 .

² - المادة 07 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 2017/06/27 ، سابق الذكر .

الفرع الثاني: نشأة مصالح الحفظ العقاري

إدارة الحفظ العقاري عبارة عن مصلحة تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري ، واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري ، حتى تكون ذات حجية مطلقة في مواجهة الكافة حيث نشأت وتطورت هذه المصلحة عبر مراحل مختلفة، ومنه سيتم تناول نشأتها قبل سنة 1975 و بعد سنة 1975، وسبب هذا التقسيم هو أن سنة 1975 هي سنة انشاء اول محافظة عقارية في تاريخ الجزائر.

أولاً: مرحلة ما قبل 1975

قبل الاستقلال صدر المرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 اكتوبر 1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري و توسيع انتشار مكاتب الرهون العقارية ، واعتماد نظام الشهر الشخصي ، لكافة المعاملات العقارية ، مع تسليم دفاتر عقارية للمالك¹ ، وبعد الاستقلال صدرت عدة مراسيم نظمت الشهر العقاري أهمها :

1- المرسوم 259/71: المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية :

صدر هذا المرسوم لتنظيم الادارة المركزية بوزارة المالية حيث لم يستعمل مصطلح الحفظ العقاري المعروف حالياً ، بل ذكر مصطلح آخر هو "التنظيم العقاري" ، حيث خصها هذا المرسوم بمديرية فرعية للتنظيم العقاري و مسح الأراضي موجودة على مستوى مديرية أملاك الدولة و التنظيم العقاري على مستوى وزارة المالية.²

2- الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية :

أحدث هذا الأمر صندوقاً وطنياً للثورة الزراعية ، مقسم إلى فروع أو مجموعة صناديق تسمى بالصناديق البلدية للثورة الزراعية ، موجودة على مستوى كل بلدية داخلية

¹ - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة تحليلية ووصفية ، دون طبعة ، دار هومة الجزائر ، سنة 2008 ، ص 16.

² - عبد العظيم سلطاني ، المرجع السابق ، ص 62 .

ضمن نطاق تطبيق قانون الثروة الزراعية ويتكون هذا الصندوق من الاراضي الزراعية ،
أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج و تعبئته .

3-المرسوم 189/73 المؤرخ في 21 نوفمبر 1973 المنظم للإدارة المركزية بوزارة المالية :

أنشأ هذا المرسوم مديرية فرعية لمسح الاراضي و المحافظة العقارية ، موجودة لدى
مديرية شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية ، بعد ان كانت تسمى سابقا مديرية املاك
الدولة و التنظيم العقاري ومسح الأراضي ففي هذا المرسوم ايضا لم ينشأ المشرع محافظة
عقارية تتولى عمليات الشهر العقاري ¹.

ثانيا:مرحلة مابعد سنة 1975

بعد سنة 1975 صدرت عدة قوانين و مراسيم تعتبر النشأة الحقيقية للمحافظة
العقارية التي تتولى عمليات الإشهار العقاري و أهم هذه النصوص هي :

1-الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري :

صدر هذا الامر بتاريخ 12 نوفمبر 1975، لينشأ هيئة إدارية عمومية أطلق عليها
تسمية المحافظة العقارية ، يسيرها محافظ عقاري ².

2-المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري :

صدر هذا المرسوم تنفيذا للأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و
تأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة الأولى منه على:تحدث لدى المديرية الفرعية
للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية ، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري ،
وعليه فالمحافظة العقارية مكتب تابع المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون

¹ - عبد العظيم سلطاني ، المرجع السابق ، ص 63 .

² - خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر ، 2011 ،

العقارية، و هي تعمل تحت رقابتها وتحت وصاية وزير المالية، وتتص المادة 01/04 من المرسوم على: " تقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة في كل بلدية" أما عن عملية تنشيط عمل المصالح المالية الموجودة على مستوى الولايات و بلدياتها ومتابعتها و تنسيقها وكيفيات جمعها على مستوى كل ولاية ، نص عليها المرسوم 212/87 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 الذي يحدد كيفية تنشيط عمل الهياكل التابعة لوزارة المالية وتنسيقها و كيفيات تجميعها على مستوى الولاية ¹.

3- المرسوم التنفيذي 98/15 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري :

نص هذا المرسوم على قواعد تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري حيث نص على أن " تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية" ² ، أي أن هذه الهيئات المختصة بالحفظ العقاري تزاوّل نشاطها تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية .

المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري.

يمثل مصالح الحفظ العقاري على مستوى الولاية مديرية ولائية للحفظ العقاري (الفرع الأول) ، و على المستوى البلدي إدارة للحفظ العقاري (الفرع الثاني) ومنه تتناول هذه المصالح كما يلي:

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014، ص 106 .

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 04/04/2015 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 18، تاريخ الإصدار 08/04/2015 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991.

الفرع الأول : المديرية الولائية للحفظ العقاري.

تعد هذه المديرية مصلحة خارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية ، يرأسها مدير ولائي يعين بمقتضى مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية و تنهى مهامه حسب الطريقة نفسها، وتعد وظيفة المدير الولائي للحفظ العقاري وظيفة عليا في الدولة ، و تقسم هذه المديرية إلى ثلاث مصالح ويمكن أن تضم كل مصلحة حسب أهمية المهام المنوطة بها مكتبين إلى ثلاث مكاتب¹.

أقسام المديرية الولائية للحفظ العقاري :

حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 98/15 تضم هذه المديرية ثلاث مصالح ، و يمكن لكل مصلحة ، حسب أهمية المهام المضطلع بها، أن تضم من مكتبين إلى ثلاث مكاتب² :

أولا : مصلحة عمليات الشهر العقاري³

يرأسها مفتش مركزي ومن مهام هذه المصلحة مايلي:

- السهر على تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار.
- تتابع القضايا المتنازع فيها و المتعلقة بالشهر العقاري و المرفوعة الى الهيئات القضائية و تتكون هذه المصلحة من مكتبين هما:

*مكتب فحص عمليات الشهر العقاري و الوثائق:

ويتولى مايلي:

- السهر على تكوين الدفتر العقاري و تطبيق عمليات القيد للعقارات المسووحة بانتظام.

- التأكد في إطار المسح العقاري من وضع قواعد وتدابير من شأنها تحقيق المطابقة بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي.

¹ - عبد العظيم سلطاني ، المرجع السابق، ص65-66.

² - المادة 07 من القرار الوزاري المشترك رقم 98/15 ، السابق الذكر.

³ - المادة 08 من نفس القرار .

- السهر على إنشاء و متابعة مجموعات البطاقات العينية و الشخصية المتعلقة بالعقارات.

*مكتب تأسيس السجل العقاري و التوافق مع مسح الأراضي:
ويتولى مايلي:

- مراقبة عمليات الإشهار و التسجيلات و التنشيطات التي تمت في مختلف المحافظات.

- حفظ دفاتر الإيداع و الشطب مع القيام بتطبيق بإجراءات رفض الإيداع و الإجراء.
- دراسة القضايا المتنازع فيها و المرفوعة إلى الهيئات القضائية مع المحافظات العقارية.

- إعداد مرجع توثيقي يتعلق بالشهر العقاري و متابعة توزيعه لدى المحافظة العقارية.

ثانيا: مصلحة التنظيم و التحليل و الرقابة

يرأسها مفتش مركزي و من مهامه مايلي:

- متابعة تطبيقات الإعلام الآلي في المحافظات العقارية و مسح الأراضي.

- السهر على التنسيق و الرقابة و متابعة نشاطات المحافظة العقارية.

- حفظ الأرشيف المتعلق بالمحافظة العقارية و مسح الأراضي .¹

و تتكون من مكاتب : مكتب التنظيم و معالجة المعلومة و المناهج ، و مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية و التحليل و الإحصائيات.²

ثالثا: مصلحة المنازعات

تتكون هذه المصلحة من مكاتبين هما:

¹- فاطمة الزهراء دريلو ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2010، ص 41.

²- المادة 09 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 27/06/2017 ، سابق الذكر .

*مكتب شؤون ما قبل المنازعات.

*مكتب المنازعات العقارية و مسح الأراضي¹.

الفرع الثاني:المحافظة العقارية(إدارة الحفظ العقاري)

تعتبر قاعدة الحفظ العقاري في الجزائر ، التي أنشأها المشرع بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 ، تزاوّل نشاطها تحت سلطة المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية²، وقبل أن نتناول التنظيم الداخلي للمحافظة وقواعد تنظيم الشهر ، نعطي لمحة و لو بسيطة عن أنظمة الشهر،³ حيث يسود العالم نظامان للشهر هما :

أولاً: نظام الشهر الشخصي

هو أقدم أنظمة الشهر العقاري ظهر بالدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا و من أسسه انه ينشأ سجل على مستوى كل محافظة، يرصد بها كل تصرف منشئ لحق عيني فيكون القيد وفقاً لأسماء الأشخاص ويكون العقار في المرتبة الثانية،و يتم ذلك حسب سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي وسجل اخر يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها، و التصرفات المشهورة في هذا النظام ليست لها قوة ثبوتية مطلقة،والموظف المكلف بالشهر يلعب دور سلبي ولا يملك صلاحية تفحص العيوب العالقة.

ثانياً: نظام الشهر العيني

ظهر هذا النظام لأول مرة في أستراليا وعرف باسم مبتكرة"روبار طورانس" وفيه يرتكز شهر التصرفات على العين نفسها أي العقار محل التصرف فيكون لكل عقار ، بطاقة خاصة به تسجل فيها كل مايرد عليه من تصرفات ومن حقوق عينية ، ويسمى

¹ - المادة 10 من نفس القرار .

² - فاطمة الزهراء دريلو ، المذكرة السابقة ، ص 42.

³ - حنان ميساوي ، المرجع السابق ، ص 135 .

العقار بالوحدة العقارية وتعتبر البطاقة الخاصة به بمثابة بطاقة التعريف ويسمى هذا السجل في التشريع الجزائري بمجموعة البطاقات العقارية.¹

أما موقف المشرع الجزائري من النظامين فقد تبني الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر 74/75 و المراسيم المطبقة له .²

1. التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 98/15 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري³ على "يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و التنظيم الداخلي للحفظ العقاري في شكل أقسام و شروط سيرها، بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية"

و تتكون من ثلاثة أقسام هي :

1/ قسم الإيداعات و عمليات و المحاسبة:

يتم في قسم الإيداع الاجراء الاول للشهر العقاري و المتمثل في ايداع الوثائق و العقود المطلوب شهرها ، حيث يتولى هذا الاخير قبول أو رفض الايداع حيث أن قبول الايداع أو رفضه من صلاحيات رئيس القسم تحت رئاسة المحافظ العقاري و يعتبر تسجيل المعلومات في سجل الايداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الاشهار العقاري بحيث لا يمكن أن نتصور قيام المحافظة العقارية بشهر محرر ما دون أن يكون مسجلا مسبقا بقسم الإيداع.

¹ - جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2008 ، ص 24.

² - مجيد خلفوني ، (نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري) ، المرجع السابق ، ص 16.

³ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98/15 ، سابق الذكر .

2/ قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات:

على مستوى كل محافظة عقارية يوجد سجل عقاري يشمل نوعين من البيانات: الأول يتمثل في الحالة الوصفية للعقار و مساحته وطبيعته أما الثاني فيتضمن الحالة القانونية للعقار حتى يشكل الصورة الصادقة على الوضعية الحالية للعقارات، كما يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين في صورة شهادة عقارية بناء على طلب منهم .

3/ قسم الترقيم (ترقيم العقارات الممسوحة فعلا) :

على مستوى هذا القسم يتم ترقيم العقارات الممسوحة ترقيميا مؤقتا أو نهائيا حسب وضعية العقار .¹

وقد نص المشرع على ثلاث حالات للترقيم هي:

1. الترقيم النهائي:

يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا، أي سندات ملكية غير متنازع فيها ، كالسندات الرسمية و في هذه الحالة يسلم المحافظ الدفتر العقاري للمالك.

2. الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

وتتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلانية المستمرة لمدة 15 سنة ، حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح ، وتطبيق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على أن يصبح الترقيم نهائي بعد انقضاء أربعة أشهر دون تقديم اعتراض أو سحبها من طرف المحافظ .

¹ - نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009 ، ص 90 ، 91 .

3. الترقيم لمدة سنتين:

تخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها، ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم.¹

المطلب الثالث: دور مديرية الحفظ العقاري في تسيير العقار

تساهم إدارة الحفظ العقاري في الحفاظ على الاملاك الوطنية المتواجدة في اقليمها من خلال مصالحها سواء المديرية الولائية للحفظ العقاري (الفرع الأول) ، أو المحافظة العقارية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: دور المديرية الولائية للحفظ العقاري.

تسعى المديرية الولائية للحفظ العقاري لإدارة العقار وحسن تسييره وتنظيمه من خلال مجموعة من المهام التي خصها بها المشرع دون غيرها و المتمثلة في المهام التالية:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- تتابع القضايا المتنازع فيها، و المتعلقة بالشهر العقاري و المرفوعة إلى الهيئات القضائية.

- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيرا منتظما.
- إعداد تقارير دورية للوزارة المعنية (وزارة المالية).

- تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري و السهر على إحترامه من طرف المحررين (الموثق ، السلطات الإدارية ، كاتب الضبط).

¹- منى تموح ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2004 ، ص 69.

- تأمر بضمان حفظ العقود والتزامات وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.¹

الفرع الثاني : دور المحافظة العقارية

يتجلى دور المحافظة العقارية في الصلاحيات أو المهام الموكلة لها و التي تختلف من فترة لأخرى باختلاف القوانين أو المراسيم المنظمة لها:

أولا : مهام المحافظة العقارية في ظل الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 .

يتضح من خلال هذا الأمر أن المشرع لم يحصر من خلاله كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية ، و أيضا من خلال هذا الأمر نجد المشرع خول المحافظ ثلاث مهام هي:

- مسك السجل العقاري.

- مسك مجموعة البطاقات العقارية.

- تسليم الدفتر العقاري.²

ثانيا : مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 .

ربط هذا المرسوم بين مهام المحافظ العقاري و المحافظة باعتباره المسؤول الأول

فيها، ومنه نصت المادة 03 من هذا المرسوم على هذه المهام المتمثلة في :

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية .

- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق و المحررات.

- فحص العقود والمخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

- إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها.

¹- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري ، دون طبعة ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2012، ص 124 .

²- منى تموح ، المذكرة السابقة ، ص 70.

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات المشهورة خلال عمليات مسح الأراضي.
- تسليم الدفاتر العقارية لصاحبها.¹

ثالثا : مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991:

- حدد هذا المرسوم مهام المحافظة العقارية في نص مادته 16 والتي حاول خلالها تحديد و حصر مهام المحافظة العقارية وهي:²
- تأسيس السجل العقاري و مسكه.
 - القيام بإجراء الشهر المطلوب إعطاؤه للعقود التي تتوفر فيها الشروط شكلا ومضمونا التي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها.
 - حفظ العقود و المخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
 - تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور.
 - تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم المعلومات.

¹ - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، الصادرة بتاريخ 13/04/1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 جويلية 1993 ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، سنة 1993 .

² - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 65/91 ، (المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري) ، السابق الذكر .

المبحث الثالث: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تعرف الوكالة الوطنية لمسح الاراضي على أنها مؤسسة عمومية ادارية (المطلب الأول) يشرف عليها مجلس إدارة و مدير سواء على مستوى مديريات ولائية أو جهوية (المطلب الثاني) تتولى بشكل أساسي انجاز العمليات التقنية التي ترمي الى اعداد مسح عام و شامل للأراضي عبر كامل التراب الوطني (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين ، الأول للتعريف بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 ، والفرع الثاني يحدد طبيعتها القانونية من خلال نفس المرسوم .

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ، فنجد أنه قد تعرض الى تعريف هذه الأخيرة في المادة الأولى منه¹ والتي تنص على " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي ، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تكتب باختصار (و.و.م.أ) و تدعى في صلب النص الوكالة ، تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم "

¹ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 ، المؤرخ في 12 فيفري 1992 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية ، العدد 54 ، سنة 1989.

أما المادتين الثانية والثالثة من نفس المرسوم ، فقد أكدتا على وضع الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد و يكون مقرها : الجزائر العاصمة
و يمكن نقلها إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على إقتراح من وزير الإقتصاد . (المادة 03 من المرسوم التنفيذي 89-234)¹

و هي مؤسسة عمومية تخضع للقانون العام سواءا كانت مدّعية أو مدّعى عليها ،
و القضاء الاداري هو المختص نوعيا للفصل في المنازعات التي تكون طرفا فيها كما أن عمالها يخضعون لقانون الوظيف العمومي .

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

كما سبق البيان أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تعد بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية و بالاستقلال المالي ، الأمر الذي يجعل من حساباتها تمسك وفقا لقواعد المحاسبة العمومية ، كما أن الصفقات التي تبرمها الوكالة الوطنية ينظمها قانون الصفقات العمومية .
و للوكالة موطن قانوني يقع في مدينة الجزائر العاصمة ، ولها أيضا مدير يمثلها أمام القضاء ، و يتصرف باسمها و لحسابها الخاص و يعبر عن ارادتها .²

المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

ان تنظيم الوكالة يتجسد من خلال مظهرين ، مظهر داخلي يتمثل في مجلس ادارة و مدير يشرف على أربعة أقسام (الفرع الأول) ، و مظهر خارجي يتمثل في مديريات جهوية و أخرى ولائية (الفرع الثاني) .

¹ - أنظر المادة 03 من نفس المرسوم.

² - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 37 ، 38 .

الفرع الأول:التنظيم الداخلي للوكالة

يشرف على الوكالة الوطنية لمسح الاراضي مجلس الادارة و يديرها مدير:

أولا _مجلس الادارة:

هي هيئة تتكون من ممثلي عدة وزارات:

- _ ممثل لوزير الاقتصاد يرأس مجلس الادارة ثم أصبح ممثلا لوزير المالية .
- _ ممثلا لوزير الدفاع .
- _ ممثلا لوزير التجهيز .
- _ ممثلا لوزير الفلاحة .
- _ ممثلا لوزير النقل .
- _ ممثلا للمحافظ السامي للبحث العلمي .
- _ ممثلا لمندوب التخطيط .¹

يتم تعيين أعضاء مجلس الادارة بقرار من وزير الاقتصاد سابقا اي وزير المالية حاليا و ذلك بناء على اقتراح من الجهة التي ينتمون لها كما يشترط أن تكون لديهم صفة نائب مدير في الادارة المركزية على الأقل.

يقوم المجلس بدراسة التدابير المتعلقة بتنظيم الوكالة و عملها ويتداول مجلس الإدارة :

- مخطط العمل السنوي و المتعدد السنوي.
- الجداول التقديرية للإيرادات و النفقات وميزانية الوكالة .
- النظام الداخلي للوكالة و سيرها .
- حصيلة النشاطات السنوية و التسوية المحاسبية و المالية .²

¹- نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 40 .

²- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة ، لسنة 2010 ، ص 92 .

كما يتداول مجلس الإدارة في حدود التشريع المعمول به فيما يخص بناء عمارات و اكتسابها وبيعها و مبادلتها و يتولى قبول الهدايا و الوصايا و تخصيصها و يقوم مجلس الإدارة أيضا باقتراح كل التدابير الضرورية لأداء مهامه على على نحو أفضل . حيث يجتمع مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه، و يعد جدول الاعمال بناء على اقتراح من مدير الوكالة .¹

ثانياً_ المدير :

يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي صادر بناء على اقتراح من وزير المالية ، و تنتهي مهامه بنفس الطريقة وهو المسؤول عن السير العام للوكالة و يتولى المهام التالية :

- . ينفذ مقررات مجلس الإدارة .
- . يمثل الوكالة أمام القضاء .
- . يمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة .
- . يبرم الصفقات والعقود التي يفوضها اياها مجلس الإدارة .
- . يعد مشروع الميزانية ويلتزم بنفقات تسيير الوكالة و تجهيزها ويأمر بصرفها.²

الفرع الثاني:التنظيم الخارجي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بما أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتولى بشكل أساسي إنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى إعداد مسح عام وشامل للأراضي ، وتقوم كذلك بوضع جرد عام لكل العقارات التابعة لأملاك الدولة كعملية تقنية فقد أنشأت مديريات و ملحقات ولأئمة بغرض تمكين الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من اعداد المسح العام في جميع أنحاء التراب الوطني .

¹ - بوزيتون عبد الغني ، نفس المذكرة ، ص 93.

² - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 42.

أولا : المديریات الجهوية

هذه المديریات تتوزع على خمس مناطق من التراب الوطني (الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار) يتولى كل مديرية جهوية مدير له مهمة معالجة جميع المشاكل المادية و التقنية التي تصادف عملية المسح، و له سلطة مراقبة عمل اللجان التابعة له.¹

ثانيا:الملحقات الولائية

تتفرع هاته الملحقات على مستوى كل ولاية، على رأسها مدير تسند له مهمة :
- المشاركة في اتخاذ القرار الصادر من الوالي و المتضمن افتتاح عمليات المسح و اصداره ضمن الاجال القانونية.
- تمثيل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي كعضو في لجنة المسح كلما استدعى الامر ذلك.

- يطلب الاعانة المادية و البشرية من البلدية لشرح عملية المسح و أهدافها المادية.
- يعقد ندوات اعلامية لشرح عملية المسح و اهدافها لفائدة السلطات المحلية و الولائية.
كل مديرية ولائية تتكون من مكتب للمسح، و فرق اعمال ميدانية يتولون القيام بعمليات تحديد الملكيات و القياسات للمساحات مع التحري بالدقة اللازمة، كون ان ما يوفره من معلومات تدون ضمن الوثائق المساحية.²

المطلب الثالث: دور الوكالة الوطنية لمسح الاراضي في تسيير العقار

تنقسم مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى قسمين :
* دور رئيسي يتمثل عادة في إنجاز الأعمال التقنية التي ترمي إلى إعداد مسح عام للأراضي عبر كافة أنحاء التراب الوطني .

¹- نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص 43.

²- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 112.

* و دور ثانوي متمثل في انجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة للأموال الوطنية .¹

الفرع الأول: الدور الرئيسي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو هوائية عن طريق ما يسمى ب : التصوير المساحي الضوئي
- تحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص عليها ضمن التنظيم الذي يخضع له اجراء المسح العام للأراضي .
- تحرر مخططات المسح العام للأراضي و الوثائق الملحقة بها و تضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف .
- تقوم بإنشاء البطاقات العقارية التي بموجبها يتم تكوين السجل العقاري .
- تقوم بتطبيق العمليات المتعلقة بتطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه ادارات الحفظ العقاري .
- تسهر على تنظيم الأرشيف ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي عن طريق وسائل الاعلام الآلي
- مراقبة الأشغال المنجزة من طرف المساحين و مكاتب الدراسات التابعة للخواص لحساب الادارات العمومية .
- مكلفة بتطوير وسائل التصميم و الدراسة باستعمال الاعلام الآلي للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها .²

¹- مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2009 ، ص 28.

²- نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 46.

الفرع الثاني: الدور الثانوي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة بصفة ثانوية أو اذا ما طلب منها حسب المادة 07 من المرسوم¹ التنفيذي
: 234/89

- * القيام بانجاز بعض العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية، و تتمثل هذه العمليات في :
- انشاء تسجيل وصفي و تقويمي لجميع الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة ،
 - الولاية أو البلدية ، و تلك التي تحوزها مختلف المنشآت و الهياكل التي تنتمي اليها أو التي تخصص للمؤسسات و الهيئات العمومية عن طريق تنظيم مصنف للمعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية و معالجتها .
 - إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد و ضبطه بانتظام .
 - إنتاج بيانات احصائية حسب دورية ملائمة تعكس ما تشتمل عليه الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية العامة و الخاصة .

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 ، سابق الذكر .

خلاصة الفصل الأول :

تناولنا في هذا الفصل المعنون بالهيئات العمومية ذات الطابع الإداري ثلاث مباحث ، ففي المبحث الأول تناولنا مديرية أملاك الدولة ، وهذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة مكلفة بحماية أملاك الدولة وتسييرها و المحافظة عليها ، و التي تتميز عن غيرها من الهيئات بعدة خصائص تجعلها من الإدارات الهامة في الدولة كونها مصدر لتمويل الخزينة العامة ، و كذلك دراسة التنظيم الهيكلي لكل من المفتشية و المديرية الولائية لأملاك الدولة ، مع التطرق لدورها في تسيير العقار .

أما في المبحث الثاني تناولنا مديرية الحفظ العقاري ، حيث بدأنا بدراسة هذه الأخيرة من حيث مفهومها و نشأتها التي تطورت عبر مراحل الى أن تم تأسيس أول محافظة عقارية بموجب الأمر 75/74 المتضمن مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و تتبع هذه المصلحة أيضا المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية ، وتكون على المستوى الولائي ، أما على المستوى البلدي نجد محافظات عقارية ، وفيما يتعلق بتنظيمها الإداري فتنقسم الى المديرية الولائية للحفظ العقاري و التي تتكون من عدة مصالح و أيضا إلى المحافظة العقارية بأقسامها الثلاث مع مهام و دور كل منها في تسيير العقار وتنظيمه

أما المبحث الثالث تناولنا فيه الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 ، مع تحديد طبيعتها القانونية ، حيث يشرف عليها مجلس إدارة و مدير سواء على مستوى المديريات الولائية أو الجهوية ، و التي تتولى بشكل أساسي انجاز العمليات التقنية التي ترمي الى اعداد مسح عام و شامل للأراضي عبر كامل التراب الوطني .

الفصل الثاني

الهيئات العمومية

ذات الطابع

الصناعي و التجاري

تعتبر الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري احد أنواع المؤسسات العامة ، وتتميز بكونها حديثة النشأة نسبيا ، لأنها عرفت في الجزائر عند بداية المرحلة الاشتراكية بحكم تدخل الدولة في الميدان الصناعي والتجاري .

و بالرغم من أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا واضحا لهذا النوع من المؤسسات إلا أننا نجد مجموعة من الاجتهادات ينصب مجملها على التعريف الآتي :

" تعتبر المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري نوع من أنواع المؤسسات العامة ، فهي تمثل الأسلوب الأكثر نجاعة لتجسيد اللامركزية المرفقية في الدولة ، بحيث نجد أنها تختلف عن باقي المؤسسات العمومية الأخرى كون أن المشرع الجزائري خول لها مهمة تسيير المرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري من جهة و كذلك ممارسة نشاطات من طبيعة صناعية وتجارية مماثلة للنشاطات التي تتولاها الشركات الخاصة من جهة أخرى ، بذلك فإنه أخضعها لنظام قانوني مزدوج حيث تطبق عليها قواعد القانون الخاص عند إبرامها العقود مع أشخاص القانون الخاص ، في حين تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة .

وسنتناول في هذا الفصل كل من الهيئات الآتية:

المبحث الأول : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

المبحث الثاني : الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين .

المبحث الثالث: ديوان الترقية و التسيير العقاري.

المبحث الأول: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تعمل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على تنظيم و ضبط الاوعية العقارية المرتبطة بالاستثمار لتلبية احتياجات المستثمرين فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي ، حيث سنتناول مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (المطلب الاول)، هيكله ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (المطلب الثاني) ، و دورها في تسيير العقار (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تم التعريف بالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي (الفرع الأول)، مع ذكر طبيعتها القانونية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

من خلال المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 التي تنص على¹: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تدعى في صلب النص "الوكالة" ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي". يمكن تعريف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أنها عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال

¹ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 ، الصادرة في 25 أبريل 2007 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 ، المؤرخ في 19 مارس 2012 ، الجريدة الرسمية ، العدد 17 ، صادر في 25 مارس 2012.

المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير

أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الغير و أضافت المادة الثانية من المرسوم¹ أن الوكالة توضع تحت السلطة الوصائية الوزير المكلف بالاستثمارات، على أن يحدد مقرها في مدينة الجزائر ويمكن أن يكون للوكالة هياكل محلية على كافة الإقليم الوطني.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، والتي تنص على : "تتشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تدعى في صلب النص "الوكالة"، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".²

المطلب الثاني: هيكل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

بغية تحقيق الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري للأهداف التي استحدثت لأجلها، دعمت هذه الأخيرة بأجهزة مركزية³ متمثلة في مجلس الإدارة والمدير العام التي تسمح بتسيير وتنظيم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (الفرع الأول)، والهيكل اللامركزي المتمثل في الهياكل المحلية المتضمنة المديريات الجهوية التي تساهم في الأداء المرن والوظيفي للوكالة (الفرع الثاني) .

¹ - أنظر المادة 02 من نفس المرسوم .

² - المادة 01 من نفس المرسوم .

³ - تقارير الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، منشورة على الموقع :

الفرع الأول: الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تم حصر الهيكل المركزي للوكالة في مجلس الإدارة والمدير العام، فتم التفصيل

في كل منها كالآتي:

أولاً: مجلس الإدارة.

1/ تشكيلة مجلس الإدارة:

تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 على: ¹ "يرأس المجلس الوزير

المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله ويتشكل المجلس من الأعضاء الآتيين:

- ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية .

- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة/أملاك الدولة) .

- ممثل عن الوزير المكلف بالعمران .

- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالنقل .

- ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية و البيئة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة و المناجم.

- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.

نلاحظ أن تشكيلة مجلس الإدارة التابع للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري عبارة

عن مجموعة من الاعضاء ينتمون لقطاعات مختلفة لها علاقة بالعقار من جهة

وبالاستثمار من جهة أخرى² ، وما أثار انتباهنا أيضا انه عند تعداد هؤلاء الاعضاء

استعمل الصيغة اللآتية: "...ممثل عن الوزير المكلف ب...". وهنا يمكن استنتاج

مايلي:

¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 119/07، سابق الذكر.

² - فاطمة تاتولت ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الإجتهد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، لسنة 2015، ص11-12.

- أن تشكيلة أعضاء المجلس جاءت ممثلة في ممثلي الوزراء الذين ينتمون لوزارات متصلة بقطاعهم.

- المشرع لم يستعمل مباشرة صيغة "ممثل عن وزارة....." و انما غير من تسمية الوزارة فجاءت تحت تسمية "ممثل عن الوزير المكلف ب....." و هذا نتيجة للتغيير الدائم في تسمية الوزارات.

2/صلاحيات مجلس الادارة:

يمارس مجلس الادارة وظائف عديدة منها ما يتعلق بتسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و أخرى متعلقة بتنظيمها.

1- مهمة مجلس الادارة في تسيير اعمال الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:

تتمثل هذه المهمة أساسا في اجتماعات و مداولات مجلس الادارة.¹

*اجتماعات مجلس الادارة:

يجتمع مجلس الادارة في دورة عادية بناء على طلب من رئيس المجلس المتمثل في الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله ، ويقوم بالاجتماع ثلاثة مرات في السنة، فالأصل أن مجلس الادارة يعقد اجتماعات عادية ، أما الاستثناء يتمثل في عقد اجتماعات استثنائية تكون بناء على طلب من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله او بطلب من المدير العام من الوكالة ، و ان لم يطلب ذلك لا الرئيس و لا المدير العام الخاص بالوكالة فانه يمكن ان يكون عقد الاجتماع الاستثنائي بناء على طلب ثلثي اعضاء مجلس الادارة .²

*مداولات مجلس الإدارة:

منح لمجلس الادارة صلاحية عقد مداولات من أجل تسيير أعمال الوكالة الوطنية

¹ - فاطمة تاتولت ، المذكرة السابقة ، ص 13.

² - أنظر المادة 16 الفقرة الأولى ، من المرسوم التنفيذي 119/07، السابق الذكر.

للساطة و الضبط العقاري ، فمداولات مجلس الادارة لا تصح إلا بحضور ثلثي أعضاء المجلس، و في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني المحدد لذلك، فإن مجلس الإدارة لا يعقد مداولاته إلا بعد مرور ثمانية أيام من التاريخ المحدد لعقد الاجتماع.

2- مهمة مجلس الادارة في تنظيم أعمال الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:

- اقتراح و دراسة مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة سواء على المدى القصير ، المتوسط، و الطويل.

- تنظيم البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة.

- تحديد الميزانية المرتبطة بها عند بداية كل سنة مالية.

- دراسة مختلف النشاطات التي قامت بها الوكالة.

- وضع الشروط العامة لإبرام مختلف العقود و الاتفاقيات و التكفل بجميع المساهمات التي يدفعها المستثمرون.

- وضع النظام الداخلي للوكالة و ذلك من أجل تنظيم مهامها.¹

ثانيا: المدير العام.

يعتبر المدير العام الجهاز الثاني في تركيبة الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

1/ تعيين المدير:

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بموجب مرسوم رئاسي لأن سلطة التعيين منحت لرئيس الجمهورية، و كذلك يتم إنهاء مهامه بالأشكال نفسها.²

2/ صلاحيات المدير العام:

يمارس المدير العام صلاحيات عديدة ، فمن جهة المدير العام يعتبر جهاز إداري

¹- أنظر المادة 15، من نفس المرسوم.

²- أنظر المادة 21 من نفس المرسوم .

يتولى إدارة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري فهو يتمتع بسلطة التعيين و العزل لمستخدمي الوكالة¹ ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة مع إبرام الصفقات والعقود و الاتفاقيات في التشريع و التنظيم المعمول به وفقا للإجراءات الإدارية ؛ و من جهة أخرى المدير العام جهاز منفذ و خاضع لقرارات مجلس الإدارة فهو ملزم بالخضوع للتنظيم و النظام الداخلي الخاص بالوكالة الذي يعده مجلس الإدارة وفي نهاية كل سنة مالية يعد المدير العام تقريرا سنويا عن النشاطات التي قامت بها الوكالة مرفقا بنتائج و حصائل الحسابات المحصل عليها و يقوم بإرسالها للسلطة الوصية بعد ان يتأكد من ان هذه الاخيرة تقوم بإرساله لوزارة المالية... إلخ²

الفرع الثاني: الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

اقتصرت تشكيلة الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على ضم هياكل محلية³ والتي يمكن تعدادها كالاتي:

- مديرية جهوية في الجزائر العاصمة : يمتد اختصاصها للولايات التالية: الجزائر العاصمة، تيبازة ، بومرداس ، تيزي وزو .
- مديرية جهوية في سطيف: يمتد اختصاصها للولايات التالية: سطيف، برج بوعرييج ، مسيلة، بجاية ، باتنة ، بسكرة .
- مديرية جهوية في عنابة: يمتد اختصاصها للولايات التالية: عنابة، الطارف ، قالمة ،سكيكدة، سوق اهراس، تبسة.
- مديرية جهوية في البلدة: يمتد اختصاصها للولايات التالية: البلدة، عين الدفلى ،الشلف، المدية، البويرة.
- مديرية جهوية في تيارت: يمتد اختصاصها للولايات التالية: تيارت، تيسمسيلت، الاغواط ، الجلفة، البيض.

¹ - فاطمة تاتولت ، المذكرة السابقة ، ص 16.

² - أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 119/07، سابق الذكر.

³ - مراد بلكعبيات ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 23 ، معهد الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سوق أهراس ، 2011، ص 02.

- مديرية جهوية في وهران:يمتد اختصاصها للولايات التالية:الوهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر، غليزان.
- مديرية جهوية في ادرار:يمتد اختصاصها للولايات التالية:ادرار،بشار، تندوف.
- مديرية جهوية في تلمسان:يمتد اختصاصها للولايات التالية:تلمسان، سيدي بلعباس ، سعيدة، النعامة.
- مديرية جهوية في غرداية:يمتد اختصاصها للولايات التالية:غرداية، ورقلة، الوادي، تمنراست، اليزي.
- يسير المديرية الجهوية طاقم مكون من الرئيس ويساعده مساعد مكلف بالإدارة و الامانة العامة.¹

المطلب الثالث: دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في تسيير العقار

تتولى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مهمة تسيير الاوعية العقارية الاقتصادية لتوجيهها للاستثمار،لتجد نفسها وسيط عقاري يجمع بين مالكي العقارات و المستثمرين عن طريق منح الامتياز لاستغلال هذه العقارات من قبل المستثمرين خاصة الاجانب منهم² بالإضافة الى توليها مهمة ترقية العقارات التي تسمح للمستثمرين بتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية مع اعطاء كل المعلومات المتعلقة بالأصول العقارية الموجهة للاستثمار لإفادة المستثمرين.

الفرع الأول:التسيير و الوساطة

أولاً:مهمة التسيير العقاري

كلفت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بمهمة تسيير الاملاك الخاصة للدولة و من بينها العقار الصناعي الموجه للاستثمار،إلا انه وفقا الاحكام القانون المدني فان

¹-راضية بن مبارك ، تنظيم و تسيير المناطق الصناعية في الجزائر ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، لسنة 2016، ص 66.

²- بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 16.

تسيير الملكية تتعدد و تتنوع وتكون بعدة طرق، تتشابه نوعا ما مع احكام التسيير التي تتولاها الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

1/أحكام التسيير في القانون المدني:

إن تسيير الاملاك وفقا للقانون المدني تكون اما عن طريق الشخص المالك او عن طريق عقد الانابة بالاضافة الى التسيير بموجب عقد التسيير.¹

-**التسيير عن طريق الشخص المالك:** يقوم المالك بتسيير الملكية و يتمتع بذلك بكافة الصلاحيات و الحقوق المترتبة عن حق الملكية و المتمثلة في الحق في الاستعمال و الحق في الانتفاع و يكون له بذلك صلاحية استعمال الشيء.

-**التسيير عن طريق الانابة:** و هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل ما لحساب الموكل وبإسمه، ويكون الشخص الموكل بذلك مسؤول عن جميع الاعمال التي يقوم بها و التي يكون ملزم بتنفيذها في الحدود المرسومة.

-**التسيير بموجب عقد التسيير:** و هو عقد يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معينة معترف بها يسمى مسير إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية او شركة مختلطة الاقتصاد بتسيير املاكها او بعضها مقابل اجر.

2/مدى تطابق احكام التسيير في القانون المدني مع مهمة الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

إن احكام عقد التسيير المنصوص عليها في القانون المدني يتطابق نوعا ما مع مهمة التسيير التي تتولاها الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ،حيث تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية او مناطق النشاطات او الفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي، وبالتالي فإن للوكالة صلاحية تسيير الاملاك لفائدة اشخاص آخرين بواسطة ادوات قانونية و المتمثلة في عقد الانابة فلذلك فإن

¹-أنظر المادة 855 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد78، سنة 1975.

المستثمرين يمكن ان يمنحوا عقاراتهم للوكالة من اجل ترفيتها و تسييرها و جعلها مؤهلة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية.¹

ثانيا: مهمة الوساطة العقارية

تمارس الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مهمة الوساطة العقارية المتمثلة في ربط الوكالة بين مالكي الأصول العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة للاستثمار و المستثمرين الراغبين في الحصول على اوعية عقارية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية وهذا عن طريق ابرام اتفاقية بين الوكالة و مالكي العقارات، لكن بموجب تعديل المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الاساسي الذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 حيث منح للوكالة توليها مهمة الوساطة العقارية دون ذكر الاداة القانونية التي تقوم عليها هذه الوساطة فاتحا المجال امام الوكالة في تحديد الاداة القانونية ، فاهم اداة تعتمد عليها الوكالة في مهمة الوساطة هي عقود الامتياز.²

التي تستخدمها كأداة لتشجيع الاستثمار في الجزائر، ويعبر بذلك عن تطور وظيفة الدولة من الدولة الحارسة الى الدولة المتدخلة في شتى الميادين خاصة الاقتصادية منها، ويتم منح الامتياز عن طريق قرار صادر من الوالي يسمح لإدارة املاك الدولة بتحريره مرفق بدفتر اعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود وشروط منح الامتياز.³

¹ - بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 12.

² - راضية بن مبارك ، المذكرة السابقة ، ص 74.

³ - الحميد بن شعلال ، عقد الإمتياز كآلية لخصوصة تسيير المرفق العام في الجزائر ، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول أثر التحولات الإقتصادية على المنظومة القانونية ، يوم 30 نوفمبر 2011، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة جيجل ، ص 65.

و على هذا الأساس ، فهي تسير ، وفقا لإتفاقية و لحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها.¹

الفرع الثاني: الترقية و الضبط العقاري .

أولا: الترقية

تتمثل الترقية العقارية في تكييف الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات او مجموعات تستعمل في السكن اساسا، و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري تقام على اراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو مقتناة عارية او مهياة او واقعة ضمن المناطق الموجودة في اطار اعادة الهيكلة و التنظيم.

و المشرع الجزائري نظم مهام الترقية العقارية في اطار النشاط العقاري الذي يشمل على مجموعة الاعمال التي تساهم في انجاز او تحديد الاملاك العقارية و المخصصة في مجال الاستعمال السكني او مجال مخصص لإيواء نشاط حرفي او تجاري و كل شخص يمارس هذه النشاطات يعتبر متعامل في الترقية العقارية .

فالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تكتسب صفة المرقي العقاري لان من بين اهم الاختصاصات المخولة لها ترقية العقار ، و تعمل الوكالة على اكتساب الأصول العقارية لإعادة بيعها بعد تهيئتها و تجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الخدمائية او الانتاجية ، اضافة الى ذلك فالوكالة تعمل على اقتناء الاملاك العقارية المبنية و غير المبنية أو منحها بالامتياز بعد تثمينها و تجزئتها و تهيئتها لصالح اصحاب المشاريع الاستثمارية خاصة ذات الطابع الصناعي .²

¹ - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 119/07، السابق الذكر .

² - بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 27 .

ثانيا: الضبط العقاري

طبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري و تهيئة الاقليم ، فالوكالة صفة المتعهد للضبط العقاري فالمرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي¹، الذي عدل بصدور الأمر 126/12، فقبل التعديل منح لها اختصاص ضبط السوق العقارية و تركز عملية الضبط التي تقوم بها الوكالة في تقديم المعلومات فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي للهيئة المقررة .

و للوكالة أيضا دور الضبط في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الاخرى و تقوم بنشر المعلومات حول الاصول العقارية و الوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي و تتولى ترقيتها لدى المستثمرين ، كما تضع لهذا الغرض بنك المعطيات يجمع العرض الوطني حول الاصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.

وعليه فان المهام التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي قد تم الغائها بصدور المرسوم التنفيذي 126 /12 الذي عدلها حيث جردها من تكفلها بها وهذا ما يدل على تضيق مجال تدخل الوكالة في ضبط السوق العقارية .²

¹ - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 119/07، سابق الذكر .

² - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 126/12 ، (تلغي أحكام المواد 6 و 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم

119/07) ، السابق الذكر .

المبحث الثاني:الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية و نظرا للتطور التي شهدته البلديات كان من الضروري وجود هيئات و مؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعدها على تنفيذ برامجها الإنمائية ، و لهذا الغرض أستحدث ما يعرف بالوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (المطلب الأول) ، و التي لها تنظيمها الخاص الذي يميزها عن غيرها من الوكالات (المطلب الثاني) ، التي لها دور هام في تسيير العقار(المطلب الثالث) .

المطلب الأول:مفهوم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

نقسم هذا المطلب الى فرعين الأول نقدم فيه تعريف للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و الثاني طبيعتها القانونية كما يلي :

الفرع الأول:تعريف الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، حيث تنص المادة 02 في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 على : "تدعى المؤسسة المسماة"الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين" في صلب النص "الوكالة" .¹

الفرع الثاني:الطبيعة القانونية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .

الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تقوم المجالس الشعبية الولائية بإنشائها، و تسيير هذه المؤسسات من طرف مجلس اداري و يديرها مدير .

¹ - المادة 02 الفقرة الثالثة ، من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد68، الصادرة بتاريخ 2003/11/09 ، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990.

المطلب الثاني: إنشاء و تنظيم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

تم انشاء الوكالات المحلية العقارية بموجب قانون 04/86¹، غير أن صدور قانون 25/90² استلزم اعادة النظر في دور تلك الوكالات و كذا قواعد تسييرها ، ف جاء المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المتضمن انشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 408/03 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (الفرع الأول)، و كذلك تحديد تنظيمها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

تنشأ الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين من طرف المجالس الشعبية الولائية حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 في الفقرة الأولى من المادة الثانية : "يتعين على المجالس الشعبية الولائية انشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية ..."

كما يمكن انشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها.³

¹ - القانون رقم 04/86 المؤرخ في 01/07/1986 ، المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ، الجريدة الرسمية ، العدد 01، الصادر في 07 جانفي 1986.

² - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، الصادرة بتاريخ 18/12/1990 ، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26/09/1995.

³ - المادة 02 الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي 408/03، السابق الذكر.

الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

يدير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين مجلس ادارة و يسييرها مدير¹، و تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 408/03 ، (تعديل و تتمم ما جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 405/90) على:

"يشمل مجلس الادارة الذي يرأسه الوالي أو ممثله:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
 - مسؤولو مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية ، و بالتنظيم و الشؤون العامة وبالأماك الوطنية و بالبيئة و التهيئة العمرانية ، و بالسكن و العمران و بالفلاحة و بالسياحة و بالتجارة،
 - ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمارات،
 - رئيسا (02) مجلسين شعبيين بلديين ينتخبهما نظراؤهما،
 - ممثلان (02) عن جمعيات يرمي هدفها إلى حماية إطار المعيشة و البيئة، و يعين هذان الممثلان بمبادرة من رئيس المجلس،
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بموضوع اجتماع مجلس الإدارة.
- يمكن أن يستعين رئيس مجلس الإدارة، عند الحاجة، بممثل (أو ممثلين) عن القطاعات الأخرى لحضور أشغال مجلس الإدارة".²

أما المدير فقد نص المشرع على كيفية تعيينه و إنهاء مهامه في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدلة و المتممة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 تنص على :

¹ - سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص135.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 ، (تعديل و تتمم ما جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90) ، السابق الذكر.

" يعين مدير الوكالة بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية بناء على اقتراح من الوالي ، من بين الموظفين و الأعوان المنتمين لأسلاك المتصرفين الإداريين أو المهندسين أو الأسلاك المماثلة و الحائزين شهادة التعليم العالي و الذين لهم اقدمية لا تقل عن 5 سنوات في ميدان نشاط الوكالة.

و تنهى مهامه حسب الأشكال نفسها " ¹.

و تنص المادة 06 على (تلغي المادة 26، 27 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 وتعوضهما بمادتين جديدتين):

المادة 26 : " تنشأ على مستوى مصالح وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، لجنة إستشارية ، يرأسها وزير الداخلية و الجماعات المحلية أو ممثله، و تتكون من ممثلي الوزارات الآتية :

- الداخلية و الجماعات المحلية : ممثلان.
- المالية : ممثل واحد.
- السكن و التعمير : ممثل واحد.
- البيئة و التهيئة العمرانية : ممثل واحد.
- الفلاحة و التنمية الريفية : ممثل واحد.
- السياحة: ممثل واحد .

تدلي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي المذكورة أدناه و التابعة للوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين :

- الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية المستقبلية و التي تنعدم فيها المرافق الحيوية،

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 405/90، (معدلة و متممة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي 408/03)، سابق الذكر .

- الأراضي المخصصة مسبقا لإنجاز تجهيزات عمومية طبقا لأدوات التعمير و المقترحة لإستعمال آخر،
 - الأراضي الموجودة داخل مخطط شغل الأراضي الذي لم تتم الموافقة عليه،
 - الأراضي ذات القيمة العمرانية العالية المحددة طبقا للإجراء المطبق على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة،
 - الأراضي التي لها تكامل و تجانس فيما بينها و الواقعة على مستوى اقليم ولايتين أو أكثر".
- المادة 27: " يجب أن يرسل الوالي إلى اللجنة الإستشارية ملفا يتضمن على الخصوص المعلومات الآتية :

- مساحة القطعة الأرضية و قيمتها التجارية.
- تخصيص القطعة الأرضية طبقا لمخطط التعمير الجاري به العمل .
- تخصيص القطعة الأرضية و المعلومات الإقتصادية و المالية للمشروع المقرر .
- تعريف صاحب الطلب.
- تدلي اللجنة برأيها في أجل لا يتجاوز شهرين ابتداء من تاريخ استلام الملف.¹

المطلب الثالث: دور الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين في تسيير العقار

يتلخص دور الوكالات الولائية العقارية في تسيير العقار الحضري الواقع داخل المحيط العمراني و السعي على تنظيمه وفق ما تقتضيه حاجات الأفراد، و تنظيم المعاملات المتعلقة بالبيع و الشراء بين البائع و المشتري ، لذلك سنتناول كيفية تسيير هاته الوكالة للعقار (الفرع الأول) ، و أهم الآثار القانونية المترتبة عنها (الفرع الثاني).

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03، سابق الذكر، (تلغي المادة 26، 27، و تعوضها بمادتين 26 ، 27 جديدتين) .

الفرع الأول: تسيير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين للعقار

كلفت الوكالات العقارية المحلية بمهمة بيع الاراضي الواقعة في المحيط العمراني لصالح الأفراد، محاولة من الدولة لوضع حدا لاحتكار البلديات للسوق العقارية¹، وأنشأت بذلك سوق عقارية حرة ينبغي على البلديات ان تعمل على تنظيمها و مراقبتها و جعلها شفافة بفعل الادوات الجديدة المنشأة لهذا الغرض . هذه الاجراءات الجديدة طرحت عدة اشكالات بين البلديات و الوكالات العقارية المحلية تتعلق اساسا بوضعية الاراضي الموروثة عن نظام الاحتياطات العقارية و تسوية البناءات اللاشعرية .

اذ اشار التشريع العقاري الجديد لمعالجة هذا الوضع الى احكام انتقالية تخص الاستمرار في تسوية البناءات اللاشعرية و الحيازة غير الشرعية للأراضي ، و وضحت الزامية الدمج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات للأراضي المبنية الواقعة داخل محيط عمليات التهيئة و التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة ، و مناطق صناعية قبل صدور قانون التوجيه العقاري عن طريق مداوات مصادق عليها من قبل المجالس الشعبية البلدية ، أو كانت موضوع رخص بناء أو تجزئة ، فيجب أن تدمج نهائيا هذه الاراضي طبقا لأحكام الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية ، ثم تحول هذه الاراضي بقوة القانون الى الوكالات العقارية المحلية المعنية من اجل تسييرها و متابعة العمليات التي شرع فيها. اما الاراضي التي تهاونت و تخلت عنها البلديات ولم تدمج فتبقى تحت تصرف ملاكها الاصليين وتسير طبقا لقانون التوجيه العقاري و القانون المدني.

و قد دامت مدة تسيير الوكالات المحلية للعقار حوالي 12 سنة حيث انتهت سنة 2003 ، وذلك عن طريق احداث آليات جديدة توجي الى مركزية القرار ، وهذا بإنشاء الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم

¹ - سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 134.

ذلك.¹ و حولت كل الأملاك العقارية و المنقولة و الحقوق العينية الاخرى التي تحوزها الوكالات القديمة و كذا موظفيها الى الوكالات الجديدة ، و التي لها فروع على مستوى بعض البلديات حسب اهمية كل بلدية و فائدتها بالنسبة للتسيير العقاري ، و بالنسبة للوكالات الولائية ، و تتمتع هذه الاخيرة بالمركزية الادارية على مستوى الولاية ، و تمثل الادارة (الدولة) في كل مايتعلق بالتسيير و بقوة من خلال مجلس اداري يرأسه والي الولاية ، حيث ان اجراءات الحصول وحياسة الاراضي الصالحة للبناء بقيت بنفس الاشكال السابقة ، وأصبحت تتم وفق اجراءات ممرضة وأعاقت كثيرا التوافق بين العرض و الطلب ، خاصة ما تعلق بتوفير التحصيصات و العمل على تهيئتها و توزيعها للمستفيدين .

اذ أن هذه الوكالات الجديدة تعتمد كثيرا على طابعها التجاري و تسارع على تنفيذ و تبني كل العمليات المتعلقة بزيادة الرصيد المالي عوض العقاري، و الدليل على ذلك الابتعاد عن كل ما هو اجتماعي و الخوض وراء كل ما هو ترقوي عن طريق البيع بالمزاد العلني لكل الجيوب الشاغرة و للتحصيصات الترقية التي اورثتها وأنشأتها .

هذه المنهجية الجديدة في التسيير العقاري حملت البلديات اعباء جديدة تتلخص في الحرص الشديد على توفير الاراضي الصالحة للبناء، و تحويلها للوكالات العقارية الولائية من اجل التقليل من حدة الطلبات و الشكاوى المقدمة في هذا الشأن ،كون المواطن مازال متأثرا أو ليس على علم بان البلديات خرجت من ملف توزيع الأراضي ، وانه ليس من صلاحياتها بيع الأراضي للخواص و من جهة أخرى حرصها على عدم انتشار البناءات اللاشعرية و الاستيلاء على الجيوب الشاغرة داخل المدينة ، و التي عادة مايقوم السكان أو أصحاب الطلبات المودعة بهذه السلوكات التي لا تخدم سوى المصلحة الشخصية الآتية كحل ازمة السكن الخاصة ،في حين ان لها عدة آثار سلبية على الوسط الحضري بصفة عامة،و الذي تتحمل البلديات نتائجه السلبية بصفقتها الفاعل الرئيسي لتسيير المدينة .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 408/03، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 ، السابق ذكره .

الفرع الثاني: الآثار القانونية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

و كملخص عن الآثار القانونية المترتبة عن احداث هذا الفاعل الجديد المتمثل في الوكالات العقارية نسجل النقاط التالية:

- ابعاد البلديات من التسيير العقاري و بالتالي انهاء الوفرة و الهيمنة العقارية التي كانت تتمتع بها.

- نقص انشاء التخصيصات العقارية لاسيما الاجتماعية منها بسبب انسحاب الدولة من تهيئة الاوعية العقارية المجزأة، و عجز البلديات ماديا عن تهيئتها و هو ما يشجع الوكالات العقارية على تهيئة الاراضي من اجل رفع اسعار بيعها بصفتها ذات طابع تجاري تتصرف وفق القانون.

- تتدخل البلديات و تضمن توفير الاوعية العقارية للمشاريع المرتبطة بالخدمة العمومية للمواطن.

- لاتزال البلديات في نظر المواطن هي المسؤولة عن توفير و توزيع الاراضي و السكن، و هو الانطباع الذي باقيا سائدا خاصة مع ظهور البلدية في توفير العقارات للمشاريع العمومية.

- اتساع الهوة بين العرض و الطلب في قطاع العقار و السكن

- ابعاد الادارة عن السكان بشكل اداري

- رغم ان قانون التوجيه العقاري جاء لمحاربة المضاربة العقارية و تحرير السوق الا ان المسجل ميدانيا يبين العكس خاصة مع ظهور الطبقة في امتلاك العقار الحضري.

- البناء التشريعي العشوائي أصبحت له أسباب ترتبط أساسا بصعوبة أو إستحالة الحصول على عقار.¹

¹ - تقرير عن الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، منشور على الموقع :

المبحث الثالث: ديوان الترقية و التسيير العقاري

تعتبر دواوين الترقية و التسيير العقاري اهم المتعاملين في الترقية العقارية العمومية ، لذا قسمنا هذا المبحث الى ثلاث مطالب تناولنا في المطلب الاول مفهوم ديوان الترقية و التسيير العقاري و طبيعته القانونية ، وتناولنا في المطلب الثاني هيكله التنظيمي، اما في المطلب الثالث تطرقنا لدور هاته الدواوين في تسيير العقار.

المطلب الأول: مفهوم ديوان الترقية و التسيير العقاري

من اجل تحديد مفهوم ديوان الترقية و التسيير العقاري نتطرق لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها(الفرع الأول)، بالإضافة الى طبيعتها القانونية(الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف ديوان الترقية و التسيير العقاري

ديوان الترقية و التسيير العقاري مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي و تجاري¹، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري.²

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري

اختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري باختلاف القوانين التي نظمتها ، ففي ظل الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن احداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، اعتبر المشرع دواوين الترقية

¹ - المادة 01 الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 25، الصادرة في 29/05/1991.

² - المادة 02 من نفس المرسوم .

والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي ، وتمارس نشاطاتها تحت وصاية الوالي .

غير أنه سرعان ما ألغي الأمر رقم 74-63 بموجب الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن شروط احداث و تنظيم و سير مكاتب الترقية والتسيير

العقاري للولاية، هذا الأخير الذي اعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اداري ، تتمتع بالشخصية القانونية وبالاستقلال المالي ليصدر بعدها المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية و تسييرها في الولاية و عملها ، و قد اعتبر المشرع دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ،

أما النص القانوني الساري مفعوله حاليا فهو المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02-01-1993 . و تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري¹.

حيث تنص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 على:

" تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة ، في طبيعتها القانونية الى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري"²

¹ - إيمان بويستة ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دون طبعة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2011، ص 63.

² - المادة 01 الفقرة الاولى ، من المرسوم التنفيذي 147/91، سابق الذكر .

كما تنص المادة 02 من نفس المرسوم على :

" تتمتع دواوين الترقية و التسيير العقاري بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي.
و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري"¹

وتمارس دواوين الترقية و التسيير العقاري مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لديوان الترقية و التسيير العقاري

يوضح الهيكل التنظيمي للديوان المستويات الإدارية ومختلف المصالح التي تسعى كل منها الى القيام بدورها على أكمل وجه من أجل تحقيق أهداف الديوان ، و التي يمكن تقسيمها الى هياكل بشرية(الفرع الأول) ، و أخرى إدارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الهياكل البشرية :

أولاً. المدير العام :

و هو شخص معين من طرف وزير السكن و العمران وفقاً لمرسوم وزاري و هو أعلى مستوى اداري بالديوان حيث يهتم بالإشراف العام على نشاط الديوان ، و من أبرز مهامه:

- * ابرام جميع الاتفاقات و الصفقات المعقودة لحساب المكتب و تنفيذها تنفيذاً حسناً.
- * وضع البيانات التقديرية للمصاريف و الإيرادات.
- * الأمر بجميع المصاريف .
- * اقتراح جميع المشاريع المتعلقة بعقد قروض و جميع المشاريع المتعلقة بالعقارات .²

ثانياً. رئيس دائرة الموارد البشرية والوسائل العامة :

و هو مكلف بتنفيذ الاجراءات المخصصة لضمان تمثيل مصالح الديوان اضافة الى مراقبة تطبيق المقررات في مجال تكوين عمال الديوان وكذلك يضمن تلبية احتياجات مختلف مصالح الديوان مع ضمان مسؤولية الديوان تجاه الآخرين و المحافظة على حقوقه .

¹ - المادة 02 من نفس المرسوم.

² - إيمان بوسنة ، المرجع السابق ، ص 51 .

ثالثا. رئيس دائرة المالية و المحاسبة:

و هو شخص يعمل على مراقبة وتنسيق و متابعة جميع النشاطات المالية و المحاسبية للديوان، كما يراقب و يتابع كل نشاط يدخل ضمن مفاهيم وسائل الميزانية و تحقيقها بالاضافة الى انه يراقب كل العمليات الخاصة بالمحاسبة و مختلف العمليات الخاصة بالتحصيل و نفقات الديوان، باعتباره المسؤول على تسيير الميزانية.¹

الفرع الثاني : الهياكل الادارية

أولا. خلية الاعلام و الاتصال :

و التي تعتبر حلقة الوصل بين المدير العام و الاجهزة و المصالح الادارية و الموظفين للديوان و تتمثل مهامها في :

. تحديد السيرة الذاتية لكل موظف

. اعداد دليل لبرنامج العمل

. تجديد البطاقة السكنية الولائية خلال كل عملية توزيع السكنات

ثانيا. خلية التنظيم و المنازعات القضائية :

و هي هيئة مسؤولة عن الدفاع عن مصالح الديوان تجاه الغير مع دراسة كل الملفات المحالة على مصلحة المنازعات اضافة الى السهر على حماية الديوان و تطبيق القانون ودراسة نزاعات الديوان سواء كانت مع أشخاص معنويين أو أشخاص عادية .

ثالثا. خلية الوقاية و الأمن:

و من ضمن مهامها :

* التسيير الصحيح لاستراتيجيات الأمن في المؤسسة

¹ - أنظر المادة 12 من الأمر رقم 63/74 ، المؤرخ في 10/06/1974، المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49، الصادرة في 18/06/1974.

* تحليل كل الأخطار التي يمكن أن تمس بنشاط الديوان

* التعريف بمفاهيم الأمن لجميع مصالح الديوان¹

رابعاً . خلية التحكم في انجاز المشاريع :

. مسؤولة على تهيئة كل مشاريع السكن و التأشير على الصفقات المنجزة مراقبة

تنفيذها.

. مراقبة عملية المصادقة على عقود ومكاتب الدراسات المختصة مع السهر على

احترام القوانين المتعلقة بهذا الميدان.

. مراقبة العمليات الخاصة بانجاز المشاريع (الوسائل البشرية والتقنية و الوثائق

التعاقدية)

. مراقبة و متابعة عملية البناء الى غاية انتهاء المشروع.

. يضمن متابعة جميع النشاطات والتعهدات المتعلقة ببرنامج الاستثمار².

المطلب الثالث : دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في تسيير العقار

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري تقوم بترقية (الفرع الأول) و تسيير الأملاك العقارية المسندة اليها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الترقية العقارية

فيما يتعلق بمهمة الترقية فان دواوين الترقية و التسيير العقاري في اطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ، تتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات

¹ - حمزة خليل ، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار ، مذكرة ماجستير (غير منشورة) ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2007 ، ص 56.

² - أنظر المادة 13 من الأمر رقم 63/74 ، السابق الذكر .

الإجتماعية الأكثر حرمانا¹، و تكلف على سبيل التبعية ما يلي :

. ترقية البناءات .

. الإنابة عن اي متعامل في الاشراف على المشاريع المسندة اليها .
. الترقية العقارية.

. عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الإعتبار إليها
و صيانتها .

. كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.²

الفرع الثاني: التسيير العقاري

تكلف دواوين الترقية و التسيير العقاري في اطار مهمة التسيير بما يلي :

. تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي، أو التنازل
عنها.

. تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار ، و كذا ربوع التنازل عن الأملاك
العقارية التي تسييرها .

. المحافظة على العمارات و ملحقاتها ، قصد الابقاء عليها باستمرار في حالة ما اذا
كانت صالحة للسكن .

. إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبطه، و مراقبة وضعية

النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات .

. تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها

وتنسيق ذلك .

¹ - حمزة خليل، المذكرة السابقة ، ص 24.

² - إيمان بوستة ، المرجع السابق ، ص 63 .

الفصل الثاني : الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري

. الإنابة عن اي متعامل في الاشراف عن المشاريع المسندة اليه .

. أعمال تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الاماكن العقارية و إعادة الاعتبار اليها و صيانتها .

. ضمان حسب الشروط الخاصة تسيير جميع الاملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها في اطار و حدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

. ايجار المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي أو التنازل عنها .

. ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها ، حسب شروط خاصة.

. كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.¹

¹ - إيمان بوسنة ، نفس المرجع ، ص 64 .

خلاصة الفصل الثاني:

تناولنا في هذا الفصل المعنون بالهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري ثلاث مباحث ، ففي المبحث الأول تناولنا الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري من حيث مفهومها طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، و تحديد طبيعتها القانونية على أنها ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، تهدف الى تنظيم و ضبط الاوعية العقارية المرتبطة بالاستثمار لتلبية احتياجات المستثمرين فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي.

أما في المبحث الثاني تناولنا الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين فكانت في بادئ الأمر تسمى بالوكالات المحلية ، والتي سبرت العقار حوالي 12 سنة ، أي حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 الذي أطلق عليها اسم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين ، حيث يمكن تلخيص دورها في أنها تعمل على تسيير العقار الحضري الواقع داخل المحيط العمراني و السعي على تنظيمه وفق ما تقتضيه حاجات الأفراد.

و في المبحث الثالث تناولنا ديوان الترقية و التسيير العقاري الذي كان في الأصل مؤسسة عمومية ذات طابع اداري طبقا للأمر رقم 63/74 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن احداث و تحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، ولكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري أصبحت مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري ، وحدد نظام عملها و تشكيلتها و مهامها التي أساسها ترقية و تسيير الأملاك العقارية المسندة إليها .

الختامة

في ختام هذه الدراسة التي تم التطرق فيها لموضوع الهيئات المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر و الذي تم من خلاله تقسيم هاته الهيئات إلى : هيئات عمومية ذات طابع إداري وهيئات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري .

فالهيئات العمومية ذات الطابع الإداري تم التطرق فيها لمديرية أملاك الدولة ، مديرية الحفظ العقاري ، و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أين قمنا بتخصيص مبحث مستقل لكل هيئة.

و أما بالنسبة للهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري فقد تناولنا فيها كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين ، و ديوان الترقية و التسيير العقاري ، و ذلك بتخصيص مبحث مستقل لكل هيئة كما ذكرنا أعلاه .

حيث تم دراسة مفهوم هاته الهيئات من نشأة و تعريف و طبيعة قانونية مرورا بتنظيمها الهيكلي و تشكيلتها ، إلى غاية عرض دور كل منها في تسيير العقار وفق التشريع الجزائري .

و من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى استنتاج بعض النقاط التي يمكن إجمالها في :

- أن المشرع الجزائري خصص جهاز إداري كامل مسؤول عن إدارة أملاك الدولة ، جهاز ذو كفاءة عالية يعمل على تسيير و متابعة و إحصاء هاته الأملاك سواء كانت أملاك عقارية أو منقولة .

- بالنسبة للمحافظة العقارية فهي تعد من ضمن الهيئات الإدارية التي جندها المشرع لتسيير العقار في الجزائر و ذلك باعتبارها المحطة الأخيرة في عملية المسح العقاري التي تكون بدايتها عند الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- ضمان التنظيم الحسن لتسيير العقار من خلال إسناد مهمة التسيير و الضبط و الترقية وكذا الوساطة إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، التي بدورها اعتبرها المشرع من أهم الهيئات التي ساهمت إلى حد كبير في حل مشكلة العقار في الجزائر.
- أما الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين فتظهر أهميتها عند الحاجة لشراء أو بيع عقار، من خلال تنظيم المعاملات بين البائع و المشتري .
- بالنظر للإستثمارات الهامة المنتظر تسجيلها في إطار إنجاز المشاريع الكبرى في الجزائر فإن القوانين المنظمة لديوان الترقية و التسيير العقاري قد تم تكييفها من طرف المشرع بهدف الوصول إلى المرونة في التسيير و التحكم في العقار بطريقة صحيحة .
- هذا و لا يفوتنا أن نختم هذه الدراسة بمجموعة من التوصيات و الإقتراحات التي نأمل أن تكون محل عناية و تقدير :
- بما أن العقار يعتبر القاعدة الأساسية التي يقام عليها إقتصاد أي دولة فمن أهم التوصيات الواردة هي منح المشرع حماية أكبر لهذا الأخير، من خلال تزويد الهيئات المسؤولة عن تسييره بكل ما هو ضروري من أجل القيام بتميمته و تطوير معاملاته .
- محاولة خلق تعاون أكبر بين الهيئات الفاعلة في تسيير العقار و تنسيق المعاملات فيما بينها من أجل تخطي جميع العقبات التي قد تواجهها، سواء بين المرافق و الجمهور ، بين المرافق و العقار ، أو حتى بين الجمهور و العقار نفسه .
- فرض رقابة صارمة و عقوبات شديدة سواء ضد المسؤولين أو ضد الجمهور من أجل ردع الإنتهاكات و الإعتداءات على العقار ، و تنفيذها على المخالفين ، من أجل ضمان السير الحسن للهيئات السابق ذكرها .
- ضرورة تدعيم الهيئات و المصالح الموكل لها عملية تسيير العقار سواء بهياكل مادية أو بشرية مختصة، من أجل ضمان حماية كاملة للعقار و ممارسة قانونية بين الأفراد في كل ما يتعلق به .

- منح استقلالية أكبر للهيئات سابقة الذكر و ذلك عن طريق تخفيف تدخل السلطات الوصية لتتمتع هذه الأخيرة بسلطة اتخاذ القرارات.

و بهذا نتمنى أن نكون قد وصلنا إلى الإجابة بالإقناع الكافي عن الإشكال المطروح في المقدمة ، و نرجو أن نكون قد ساهمنا و لو بالقسط اليسير في تسليط الضوء على أحد أهم المواضيع التي تشغل ساحات الدراسة ، و أملنا أن يكون إقدامنا على تناول هذا الموضوع حافزا للباحثين لإعادة تناوله من جوانب أخرى لسد جميع النقائص و الفراغات التي لا شك أننا لم نتمكن من سدها جميعا في هذا الموضوع .

قائمة المصادر

و المراجع

أولاً : النصوص الرسمية

أ- القوانين و الأوامر

1) الأمر رقم 63/74، المؤرخ في 10/06/1974، المتضمن إحداث و تحدي القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49، الصادرة في 18/06/1974.

2) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 78، سنة 1975.

3) القانون رقم 04/86 المؤرخ في 07/01/1986، المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية ، العدد 01، الصادر في 07 جانفي 1986.

4) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، الصادرة بتاريخ 18/12/1990 ، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26/09/1995.

ب- المراسيم التنفيذية

1) المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 جويلية 1993 ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، سنة 1993 .

2) المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 ، المؤرخ في 12 فيفري 1992 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية ، العدد 54 ، سنة 1989.

- 3) المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، تاريخ الإصدار 1991/03/06 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 98/15 المؤرخ في 2015/04/04 الجريدة الرسمية ، العدد 18 ، الصادرة في 2015/04/08 .
- 4) المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية ، العدد 25، الصادرة في 1991/05/29.
- 5) المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 68، الصادرة بتاريخ 2003/11/09 ، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990.
- 6) المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 ، الصادرة في 25 أبريل 2007 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 ، المؤرخ في 19 مارس 2012 ، الجريدة الرسمية ، العدد 17، صادر في 25 مارس 2012.

ج- القرارات الوزارية

- 1- قرار وزير الإقتصاد ، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 38، الصادرة بتاريخ 1991/08/14.
- 2- القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 27 جوان 2017، يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، الجريدة الرسمية ، العدد 58، الصادرة بتاريخ 2017/10/15.

ثانيا: المؤلفات

- 1- أ عمر يحيوي ، مساهمة في دراسة المالية العامة ، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر ، سنة 2011.
- 2 - إيمان بوسته ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر، سنة2011.
- 3- جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2008 .
- 4- حنان ميساوي ، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر ، النشر الجامعي الجديد نشر - طباعة - توزيع ، الجزائر ، سنة 2017 .
- 5- خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر، سنة2011.
- 6- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة تحليلية ووصفية ، دار هومة الجزائر، سنة 2008 .
- 7- عبد العظيم سلطاني ، تسيير و ادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر، سنة 2014 .
- 8- فؤاد حجري ، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006 .
- 9- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2012.
- 10- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2014 .
- 11- مراد بلكعبيات ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 23، معهد الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سوق أهراس ، سنة2011.

12- نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2009 .

ثالثا: الأطروحات و المذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

1- راضية بن مبارك ، تنظيم و تسيير المناطق الصناعية في الجزائر ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، لسنة 2016 .

ب- مذكرات الماجستير

- 2 - حمزة خليل ، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار ، مذكرة ماجستير (غير منشورة) ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2007.
- 3- فاطمة الزهراء دربلو ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2010 .
- 4- فاطمة تاتولت ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الإجتهد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، لسنة 2015.
- 5- عبد الغني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة ، لسنة 2010 .
- 6- مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2009 .
- 7- منى تموح ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2004.

رابعاً : الملتقيات

1- الحميد بن شعلال ، عقد الإمتياز كآلية لخصوصة تسيير المرفق العام في الجزائر ، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول أثر التحولات الإقتصادية على المنظومة القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة جيجل، يوم 30 نوفمبر 2011.

خامساً: المواقع الإلكترونية

1- تقرير عن الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، منشور على الموقع :
<http://WWW.AGENCE FONCIERE.DZ>

2- تقارير الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، منشورة على الموقع :
<http://WWW.ANIREF.DZ>

الفهرس

الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
06	الفصل الأول: الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري
07	المبحث الأول: مديرية أملاك الدولة
07	المطلب الأول: مفهوم مديرية أملاك الدولة
07	الفرع الأول: تعريف مديرية أملاك الدولة
07	الفرع الثاني: خصائص مديرية أملاك الدولة
09	المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي لمديرية أملاك الدولة
09	الفرع الأول : التنظيم الهيكلي للمديرية الولائية لأملاك الدولة
10	الفرع الثاني : التنظيم الهيكلي لمفتشية أملاك الدولة
11	المطلب الثالث: دور مديرية أملاك الدولة في تسيير العقار
11	الفرع الأول : دور المديرية الولائية لأملاك
16	الفرع الثاني : دور مفتشية أملاك الدولة
17	المبحث الثاني: مديرية الحفظ العقاري
17	المطلب الأول: مفهوم مديرية الحفظ العقاري
17	الفرع الأول: تعريف مديرية الحفظ العقاري
18	الفرع الثاني:نشأة مصالح الحفظ العقاري
20	المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري
21	الفرع الأول : المديرية الولائية للحفظ العقاري
23	الفرع الثاني: المحافظة العقارية(إدارة الحفظ العقاري)
26	المطلب الثالث: دور مديرية الحفظ العقاري في تسيير العقار
26	الفرع الأول: دور المديرية الولائية للحفظ العقاري
27	الفرع الثاني: دور المحافظة العقارية
29	المبحث الثالث: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
29	المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

29	الفرع الأول:تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
30	الفرع الثاني:الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
30	المطلب الثاني:التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
31	الفرع الأول:التنظيم الداخلي للوكالة
32	الفرع الثاني:التنظيم الخارجي للوكالة
33	المطلب الثالث: دور الوكالة الوطنية لمسح الاراضي في تسيير العقار
34	الفرع الأول: الدور الرئيسي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
35	الفرع الثاني: الدور الثانوي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
37	الفصل الثاني:الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري
38	المبحث الأول:الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
38	المطلب الأول:مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
38	الفرع الأول:تعريف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
39	الفرع الثاني:الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
39	المطلب الثاني:هيكل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
40	الفرع الأول:الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
43	الفرع الثاني:الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
44	المطلب الثالث: دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في تسيير العقار
44	الفرع الأول:التسيير و الوساطة
47	الفرع الثاني:الترقية و الضبط العقاري
49	المبحث الثاني:الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين
49	المطلب الأول:مفهوم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين
49	الفرع الأول:تعريف الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين
49	الفرع الثاني:الطبيعة القانونية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

50	المطلب الثاني: إنشاء و تنظيم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين
50	الفرع الأول: إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين
51	الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين
53	المطلب الثالث: دور الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين في تسيير العقار
54	الفرع الأول: تسيير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين للعقار
56	الفرع الثاني: الآثار القانونية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين
57	المبحث الثالث: ديوان الترقية و التسيير العقاري
57	المطلب الأول: مفهوم ديوان الترقية و التسيير العقاري
57	الفرع الأول: تعريف ديوان الترقية و التسيير العقاري
57	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري
59	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لديوان الترقية و التسيير العقاري
59	الفرع الأول : الهياكل البشرية
60	الفرع الثاني : الهياكل الإدارية
61	المطلب الثالث : دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في تسيير العقار
61	الفرع الأول: الترقية العقارية
62	الفرع الثاني: التسيير العقاري
65	الخاتمة
68	قائمة المصادر و المراجع
72	الفهرس

ملخص :

تحظى دراسات و بحوث العقار في جميع الدول باهتمام الباحثين و الفقهاء القانونيين ، نظرا لأهميته سواء الاجتماعية التي تعود على الأفراد و بذلك على المجتمع ككل ، أو لإنعاش اقتصاد الدول من خلال إيراداته للخزينة العمومية ، لذلك نظمه المشرع بجملة من النصوص التشريعية و التنظيمية مجسدا ذلك عن طريق هيئات سواء ادارية بحتة تعمل تحت وصاية وزير المالية كما سبق ذكره ، أو هيئات عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي .

كل هذا في اطار المحافظة على العقار و تسييره بشكل محكم و منظم ، و بطريقة قانونية لتسهيل معاملاته و المساهمة في تطويره .

Résumé :

dans tous les régions du monde les études des foncier (l'immobilier) interpellent les chercheurs de droit grâce a leur importance dans tout les domaine de la vie des gens ou pour la promotion de l'économie des pays par l'amélioration des revenues et des recettes des trésor public . vu son importance , le législateur l'argit avec une panoplie de texte législatif et réglementaire , et a cet sin , le législateur a crée des organisations a caractères administratif ou des établissement a caractère industrielle et commerciale sous la tutelle et l'égide de ministère des finances qui joient de la personnalité morale et juridique.

Et tout ca dans le cadre de la préservation du secteur foncier et d'améliorer sa gestion et ses transactions.