



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بـعـنـوان

الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري دراسة حالة: وكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري

إشراف الأستاذ:

منصوري نورة

إعداد الطالبين :

■ سالمى بدر الدين

■ سعود سولاف

أعضاء اللجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الوافي فيصل	دكتور	عضوا رئيسا
منصوري نورة	دكتور	مشرفا و مقرا
حاجي نعيمة	دكتور	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2016-2017 م

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما

يرد في هذه المذكرة

"هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ

ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا

وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ ۖ وَإِلَيْهِ

النُّشُورُ (15)"

شكر وعرفان

الشكر لقائد النعم وليس هناك من أحق بالشكر من الله عز وجل الذي لولا لطفه ورأفته بنا ما كان لنا أن نكتب حرفا ولا أن نخط كلمة.

فنحمده حمدا كثيرا ونشكره شكرا جزيلا لأنه سهل لنا المبتغى وأعاننا على إتمام هذا العمل وذل لنا الصعاب وهون علينا المتاعب.

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى المشرف على هذا العمل المتواضع أستاذتنا القديرة "منصوري نورة" عرفانا بجهودها المتواصلة من نصح وتوجيه وتعقيب كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل الأساتذة الذين أشرفوا علينا طيلة مشوارنا الدراسي بالجامعة ولا ننسى كل من ساهم من قريب وبعيد في إنجاز هذه المذكرة .

ونشكر أيضا الطقم الإداري لوكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري لسعة صدره الرحب، ولما وفروه لنا من تسهيلات لإعداد الدراسة الميدانية.

الإهداء

نهدي هذا المجهود المتواضع

إلى كل من غرس في دربنا شعلة الأمل

إلى من مد لنا يد المساعدة دون ملل

إلى كل من سقى طرقنا بالدعاء

إلى كل من سهر معنا في الظلماء

إلى كل من منح لنا النضال كهدية

لنعيش في وطننا بحرية

مقدمة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء أكان ملكا خاصا أو عاما، فحماية العقار وطريقة استغلاله من الأمور الجوهرية التي تتحكم في تطور الشعوب وتؤثر على مستقبلها، لذا عمل المشرع على تكريس هذه الحماية بسن مجموعة من القوانين خصت أحكام تفصيلية لذلك، ونخص بالذكر تلك المتعلقة بتنظيم العقار الحضري، إذ أن هذا الأخير يعتبر هو المحرك الديناميكي لتحولات المدينة وللتنمية المحلية ولا يمكن الإغفال عنه، خاصة وأنه شهد في القرن 19 و20م نموا هائلا نتاجا للثورة الصناعية التي مست جل العالم، والتي قلبت مفاهيم العمران ، فبظهورها تضخمت المدن والمراكز الحضرية وتضاعفت وتعقدت تركيبتها، وازدادت أحجامها، وهذا راجع للنزوح الريفي نحو المدن كونها توفر فرص عمل وحياة كريمة للإنسان، ومن هذا المنطلق سيطر النمط الحضري على التجمعات الإنسانية وسيطرت ثقافة المدينة على نمط حياتهم، فأصبحت بذلك ظاهرة التحضر منتشرة في العديد من بلدان العالم، الأمر الذي أدى إلى تدهور السكن التقليدي. والجزائر كغيرها من بلدان العالم عرفت نموا حضريا سريعا، وأزمة سكانية حادة، نتيجة عدة عوامل أهمها تضخم المدن وزيادة الضغط على المراكز الحضرية من طرف السكان، وبفعل النمو الديمغرافي السريع، والنزوح الريفي.... .

وللوقوف في وجه هذه التحديات، وضعت الدولة الجزائرية كل الوسائل البشرية، المالية والتكنولوجية وكذا وضع ترسانة قانونية لحل هذه المشكلة العويصة، خاصة وأن العقار في الجزائر عرف بتنوعه، وتوسعه هذا الأمر الذي كان عائقا للحصول على نتيجة مرضية لتوسيع المناطق العمرانية، وفي هذا الإطار ولكون إنجازات برامج السكن الجماعي التي انتهجتها الدولة لم تلبى حاجيات السكان من الناحية الكمية والنوعية، استفاد العقار الحضري خاصة الموجه للسكن من تشجيع معتبر، بفضل السياسات المنتهجة والقوانين العمرانية الحديثة وفتح السوق لجميع المتدخلين من مختلف الفئات

الاجتماعية، للمشاركة في بناء وإنجاز العقار الحضري بطريقة تسمح لهم بالإشراف عليها وتوجيهها لما يخدم متطلباتهم، فبرزت بذلك تجزئة القطع الأرضية وتوزيعها لصالح المواطنين على شكل تخصيصات عمومية وترقوية، كانت تسيّر وتنظم من طرف الجماعات المحلية مباشرة كونها كانت ضمن احتياطاتها العقارية.

إلا أنه وأمام اتساع الوعاء العقاري الحضري، و احتياج المواطن لتوفير أراضي مجهزة، ومهياة بأسعار معقولة، والوقوف ضد المضاربة العقارية، ومحاربة كل أشكال التعمير الفوضوي، وتوفير نسيج عمراني منظم وفق أطر قانونية وهيكلية وتنظيم أطراف المدن، وأمام احتياج الجماعات المحلية لأن تمارس الوظائف الاقتصادية، ومن خلالها تساهم في إنعاش الاقتصاد المحلي، والتنمية المحلية، خاصة وأنها لم تستطع لوحدها تغطية والوصول إلى احتياج المواطن فيما سبق ورده، لجأت إلى آلية أخرى لتسيير وتنظيم العقار الحضري وذلك بمقتضى الصلاحيات التي منحها لها القانون، وحقها في الاستعانة بمرافق أخرى لتساعدتها في أدائها لمهامها على أكمل وجه.

وعليه وبوجود هذه الدوافع القوية، وللأهمية الكبيرة التي يحتلها الوعاء العقاري الحضري، فما هي الآلية التي منحتها الدولة للجماعات المحلية، في إطار ممارستها لمهامها بمقتضى القانون، لتساهم معها في تسيير وتنظيم العقار الحضري، والحد من المشاكل التي يعاني منها المواطن في هذا المجال؟، ولأي مدى نجحت هذه الآلية في تحقيق الأهداف المسطرة لها، في إطار المشاركة في التنمية المحلية وبالضبط ترقية العقار الحضري؟

منح التشريع الجزائري للجماعات المحلية الحق في الاستعانة بمرافق أخرى لتخفف عليها العبء أثناء ممارستها لمهامها، ففي مجال تنظيمها وتسييرها لمحفظتها العقارية، وخاصة العقار الحضري، أنشأت في سبيل ذلك الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري بصفقتها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، كآلية متطورة وحديثة

للوصول للتنمية العقارية المنشودة، وتحقيق الأهداف المسطرة للمساهمة في إنعاش السوق العقارية وترقية الاستثمار.

ولعل ذلك أبرز دافع لاختيارنا هذا الموضوع، إضافة إلى الإحاطة الجيدة به، الأمر الذي جعلنا نتصل بالجهات المعنية على مستوى ولايتنا، ونخص بالذكر وكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري، لفك اللبس خاصة عن تنظيمها، واختصاصها، وأعمالها.

متبعين في ذلك المنهج الوصفي المناسب لسرد الحقائق ونقل الإشكالات النظرية الخاصة بالوكالة الولائية، والمنهج التاريخي المناسب لتناول مراحل نشأتها وتحليلها وفقا للأنظمة التي مرت بها الجزائر قبل الاستعمار، وأثناءه، وبعده، مركزين على التشريعات والنصوص القانونية المتعلقة بالعقار الحضري وبها، والمنهج التحليلي الذي قمنا من خلاله بتحليل النصوص القانونية، وباستقراء رأي القضاء والفقهاء في ذلك، وتحليل بعض الوثائق المتعلقة بوكالة تبسة، ومناقشة قرار إنشائها، ونظامها الداخلي.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن هدفنا الأساسي من هذه الدراسة هو معرفة مدى نجاح هذه الوكالة في تنشيط الشكل العمراني، والمحافظة على ما سطرته السياسة العمرانية في الجزائر، من خلال ما تقدمه للمجتمع من إيجابيات وسلبيات للارتقاء بالعقار الحضري.

وهذا بالرغم من الصعوبات التي واجهتنا في ذلك، من ندرة المراجع المتخصصة في هذا المجال، وأيضا الدراسات السابقة التي تكاد تنعدم، حيث وجدنا في ذلك مذكرة تخرج واحدة على مستوى جامعة المدية تطرقت لهذا الموضوع.

و رأينا من هذا المنطلق أن نعالج الموضوع في فصلين، الأول نظري يعالج النظام القانوني للوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، والثاني تطبيقي يتضمن دراسة

حالة عن وكالة تبسة لتنظيم وتسيير العقار الحضري، وكل فصل قسمناه إلى ثلاث
مباحث نوضحها في عرض خطة الموضوع كالتالي:

الفصل الأول: النظام القانوني للوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري

المبحث الأول: ماهية الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري

المبحث الثاني: علاقة الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري

بغيرها من الإدارات.

المبحث الثالث: دور الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقار الحضري

الفصل الثاني: وكالة تبسة لتنظيم وتسيير العقار الحضري

المبحث الأول: اختصاص وكالة تبسة

المبحث الثاني: تنظيم وكالة تبسة

المبحث الثالث: نماذج عن عمل وكالة تبسة

الفصل الأول: النظام القانوني للوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري

إن الوكالة الولائية لما تحمله من أهمية، يجعلنا بصددنا أن نقف على أهم محطاتها التاريخية، ليسهل لنا تحديد عناصرها التعريفية، وخصائصها وطبيعتها القانونية، و ليس كمرور الكرام نمر عليها دون أن نتطرق في تحديد نظامها القانونية بعلاقتها مع الإدارات خاصة منها الإدارة المحلية، ونخص بالذكر البلدية كونها أساس تكوين الاحتياطات العقارية، ناهيك عن تحديد دورها المهم في الترقية العقارية، وفي تكوين الاحتياطات العقارية، وفي ممارستها لهدفها الأساسي لتطوير الاستثمار، وبالتالي تحقيق التنمية المحلية والاقتصادية في نفس الوقت، وهذا كله سنعالجه في ثلاثة مباحث مقسمة حسب الحاجة إلى مطالب كما هو مبين فيما يلي:

- **المبحث الأول: ماهية الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري**

- **المبحث الثاني: علاقة الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري بغيرها من الإدارات**

- **المبحث الثالث: دور الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري**

المبحث الأول: ماهية الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري

إن الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، لم تظهر بالشكل الذي هي عليه الآن، إنما مرت بالعديد من المراحل التاريخية الأمر الذي جعلنا التطرق لها بنوع من الإيجاز، ومن منطلق المسرد التاريخي لها تبين لنا المدلول الذي تحمله، ومن خلاله تجسدت لنا خصائصها، وطبيعتها القانونية التي هي عليها الآن، ولهذا رأينا في هذا المبحث أن نتطرق لماهية الوكالة في المطالب التالية:

■ **المطلب الأول: نشأة الوكالة الولائية لتسيير**

وتنظيم العقار الحضري

■ **المطلب الثاني: تعريف الوكالة الولائية لتسيير**

وتنظيم العقار الحضري

■ **المطلب الثالث: خصائص الوكالة الولائية**

وطبيعتها القانونية

المطلب الأول: نشأة الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري

إن تاريخ السياسة العقارية المعتمدة في الجزائر إلى حد اليوم، تتمثل في السياسات العقارية المعتمدة عبر الاحتياطات العقارية للبلدية، وما يسمى بالسوق العقارية التي أنشأت لوضع الحد للاحتكار الممارس من قبل البلديات¹، وأيضاً لعدم تحكم هذه الأخيرة بالوعاء العقاري الحضري، وهذا جاء نتيجة لتعاقب الأنظمة العقارية فيها، خاصة منها النظام الأهلي والذي عرف قبل فترة الاستعمار الفرنسي (الفرع الأول)، والتشريع الفرنسي (الفرع الثاني)، وبعد فترة الاستقلال التي تتميز بمختلف التنمية الاجتماعية، والاقتصادية للبلاد (الفرع الثالث)²، وهذا ما سنحدده بإيجاز مركزين بذلك على كيفية تسيير العقار الحضري، وكيف أنشأت الوكالة الولائية لتسيير وترقية العقار الحضري:

1. بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص(31،32).
2. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006، ص25.

الفرع الأول: قبل الاحتلال الفرنسي (1500م-1830م)

لقد عرفت هذه المرحلة، باعتماد الملكية الجماعية، للوعاء العقاري، إذ نادرا ما نتكلم فيها عن الملكية الفردية، وقد اختلف تسيير العقار حسب النظام المعتمد في الدولة العثمانية آنذاك والمستمد من الشريعة الإسلامية¹، وقد أصدرت الدولة العثمانية قانونا للأراضي عام 1858م ثم تبع ذلك إصدار العديد من القوانين اللاحقة فأصدرت لائحة تعليمات بحق سندات الطابو عام 1859م ثم نظام الطابو في نفس العام ثم إعلان قانون الطابو عام 1861م، وملحق نظام الطابو عام 1867م، ونظام تملك الأجانب عام 1869م، وبموجب هذا القانون² تم تنظيم وتسيير العقار على حسب الفئة التي ينتمي إليها فوجدت: أراضي الملك، وأراضي الحبوس، وأراضي العرش، وأراضي المخزن، وأراضي الصحراء، وأراضي البايلك.

فمثلا أراضي الملك نقصد بها تلك الأراضي التي تخول لصاحبها حق الانتفاع، والتصرف بالشيء بصفة مطلقة، وتعني أيضا كل مال حر قابل للتحويل بإرادة مالكه، وهي أراضي ذات ملكية فردية، يحق لصاحبها فقط تسييرها، وتنظيمها، إذ أنها كانت محررة من مراقبة السلطة المركزية، ولم تخضع فعلا للعثمانيين، ونشأت أيضا أراضي ملك عن طريق الشراء بصفة منتظمة من طرف الباي أو من الخواص، أو عن طريق التنازل الممنوح من طرف البايلك، وذلك من خلال بقاء الأهالي المشتركين في الملكية بكل سهولة في الشيوخ، مع احتفاظهم مهما كان عددهم بحق التصرف المطلق في نصيبهم الشائع دو الحاجة لموافقة الشريك في الشيوخ، كما يمكنهم طلب القسمة وقت ما أرادوا.³

1. عمار علوي، المرجع السابق، ص (26-27).

2. محمد الفقي (محامي بالاستئناف العالي ومجلس الدولة)، مقال بعنوان (نظام ملكية الأراضي في الدولة العثمانية)،

منشور في منتدى الدكتور شيماء عطا الله، <http://www.shaimaatalla.com/vb/showthread.php?t=6538>

3. عمار علوي، نفس المرجع، ص (28-29).

أما أراضي الحبوس (أراضي الوقف) تميزت خلال هذه الحقبة بأنها كانت تساهم في أعمال البر والإحسان والتي عرفت وقف العديد من الأمراء والسلاطين الكثير من أملاكهم، وأيضا السكان العاديين والأشراف، وذلك لسد حاجات المسلمين اللاجئين خاصة من اسبانيا في ذلك الوقت، وأيضا للمساهمة في إعداد الثكنات للجيش الإنكشاري وذلك بهدف الدفاع عن البلاد، وأخرى لمساعدة المعوزين والفقراء، ولإعداد أيضا بعض المرافق العامة، وشملت أيضا العديد من المجالات الأخرى¹ وهذا ما هو إلا دليل على أن انتشار الوقف وازدهاره أكثر فأكثر لاسيما في أواخر العهد العثماني مع الإشارة بأن أحكامه كانت خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية،² وأصبحت الأراضي الوقفية مع مطلع القرن الثامن عشر تستحوذ على مساحات شاسعة لا تماثلها إلا أملاك الدولة، إذ أنها شملت في ذلك الوقت الأملاك العقارية كالدكاكين والفنادق وأفران الخبز والعيون والسواقي...، وقد وزعت هذه الأوقاف بين الحرمين الشريفين، وأوقاف مؤسسة سبيل الخيرات، وأوقاف الجامع الكبير، وأوقاف مؤسسة بيت المال، وأوقاف أهل الأندلس وجماعة الشرفاء، وأوقاف المرابطين والمعوزين من الجند أوقاف المرافق العامة والثكنات³، وكان يسير النظام الوقفي آنذاك المجلس العلمي المكون من المفتي الحنفي ورجال القضاء والأعيان، ومسؤول الوقف، والقاضي المالكي إذ أنه كان يتولى إدارة وتسيير الأملاك العقارية الوقفية، وتحديد كيفية استثمارها، والتصرف فيها.⁴

أما بالنسبة لأراضي العرش فكانت جلها أراضي ملك جماعي للقبائل وتمتاز بالطابع الريفي والفلاحي أكثر شيء، وأراضي المخزن فهي تلك الأراضي المخصصة للاجئين العسكريين، وأراضي البايلك هي بمفهوم القانون الحديث تعد أملاك الدولة، أي أملاك الباي في ذلك الوقت، وشملت العقار بنوعية الحضري والفلاحي.

1. أ. خير الدين موسى فنطازي، دراسات قانونية في الملكية العقارية (عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية - الوقف-)، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص 128 وما بعدها.
2. أ. محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، ص 49.
3. د. خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2006، ص (14-16).
4. أ. محمد كنازة، المرجع السابق، ص 50.

ويجب أن نشير بأن الدولة العثمانية أولت اهتماما كبيرا بالعقار الحضري من خلال العمارة، والتي تجسدت في المساجد ونحوها من زوايا، وقباب أهل التصوف والقلاع والجسور والثكنات والدور والقصور، فأحمد باي مثلا قام ببناء المسجد الأعظم بمعسكر والمدرسة المحمدية وبعض الأضرحة والقباب على الأولياء، وقصره الذي سمي باسمه في قسنطينة، وصالح باي قام ببناء المدرسة الكتانية ومد الجسور المشهور، ونسب إلى أحمد باشا بن خير الدين بناء قلعة حسن في الموضع الذي أقام فيه شارل الخامس، ومستشفى وحمام كبير، وجامع كتشاوة.....، وكانت تبنى آنذاك وفقا للشروط والمعايير والقواعد التي يفرضها الحكام وهذا بعد استشارة أهم مهندسي المعمار، الذين استوحوا طريقة البناء من العديد من الحضارات خاصة منها الأندلسية، معتمدين في ذلك على طابع جمالي معين ومحدد، ووفق مخطط موحد يستوحى منه التنظيم والتسيير المشترك للعقارات الحضارية.¹

الفرع الثاني: أثناء الاحتلال الفرنسي (1830م-1962م)

إن أهم ما يمكن ذكره في هذه المرحلة أن قطاع السكن، والعقار الحضري أهمل بدرجة كبيرة من طرف السلطات الفرنسية، فكان هدفها الأساسي هو مصادرة جميع الأراضي، وهذا وفقا لما تضمنه قانون سيناتوس كونسيلت المؤرخ في 12 أبريل 1863، ومشروع وارني الذي جاء في القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873،² وهذا بالرغم من أنها حاولت في إطار مخطط قسنطينة أن تجلب انتباه الجزائريين إليها، بأنها سعت إلى حل كافة المشاكل الاجتماعية والاقتصادية التي كانوا يعانون منها، لكن بمقابل ذلك وأثناء حرب التحرير قامت بحرق ما يقارب 8000 موقع سكني بهدف خنق المقاومة، هذا في الواقع الملموس.

1. د. أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، الجزء الثاني (1500-1830)، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، 1998، ص 445 وما بعدها.

2. عمار علوي، المرجع السابق، ص (54، 58).

إلا أنه بالرجوع إلى النصوص القانونية، التي ظهرت لتنظيم العقار الحضري والتي عكست اهتمامها الصوري بالبناء والتعمير، نجدها حددت الأحكام المتعلقة بالعقار الحضري ونذكر منها على سبيل المثال: قانون 04 أبريل 1884 والذي اشترط وضع مخطط البلدية، وتسوية الأراضي والاصطفاف على جوانب الطريق، والقانون الذي صدر في 15 فيفري 1902 الذي اشترط لكل عملية بناء في التجمعات البشرية التي يبلغ عدد سكانها 20.000 رخصة مسبقة تسلم من طرف البلدية، ثم ظهر قانون 14 مارس 1914 المتعلق بمخططات التعمير والتوسع والإعداد المناسب، بحيث اشترطت هذه المخططات لضرورة الحصول على رخصة البناء في كل تجمع سكني يزيد عدده عن 10.000 نسمة، وجاء بعد ذلك القانون المؤرخ في 15 جوان 1934 حيث ظهرت فيه لأول مرة كلمة العمران، ثم ظهر المرسوم رقم 60-1650 المؤرخ في 06 ديسمبر 1960 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة من أجل البناء.¹

الفرع الثالث: بعد الاستقلال (1962م - إلى يومنا هذا)

أولا/ الفترة بين 1960م و1970م:

وهذه المرحلة التي بقيت فيها القوانين القديمة سارية المفعول وتميزت بصدور الأمر 20-1962 المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بالأحكام الشاغرة وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الآجال المذكورة وإلى اعتبارت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.

ثانيا/ الاحتياطات العقارية:

بصدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 والمراسيم: 76-27 ، 76-28، 76-29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية للبلدية أحدثت تغييرات عقارية جذرية في المناطق الحضرية، حيث حولت بموجب هذا الأمر الأراضي الواقعة في المدن

1. صالح كريمة، علي حفصة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري وضمانات احترامها، مذكرة ليسانس قانون عقاري، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، ص 6.

والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات مع منع المواطنين من التصرف فيها،¹ وذلك من خلال إجراءات قانونية تضمن عدم المساس بحقوقهم كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه لمالكيها مع مراعاة احتياجاتهم العائلية. ومنح للبلدية الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء والقيام ببيعها على أساس تقدير أملاك الدولة سواء أكانت معلقة بالسكن أو الاستثمار بكل أنواعه.² ويمكن للبلدية التصرف فيها بناء على إجراءات معينة مقابل عوض فيجب أن يكون نقل الملكية موضوع مداولة للمجلس الشعبي البلدي الخاضع لموافقة الوالي، ويجب أن تكون كل قطعة أرض معدة للبناء موضوع تجزئة من قبل البلدية، فيمكنها أن تقوم ببيع هذه الأراضي لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الاشتراكية، وأيضا لصالح الخواص وفقا لشروط ومبلغ محدد، ووفقا للالتزامات وحقوق مدونة في دفتر الشروط الخاص بالبيع،³ مع العلم أن المشرع الجزائري خص المواطن بأحكام خاصة من خلال ترسانة قواعد تحدد كفاءات استفادته من الاحتياطات العقارية حسب الحاجات العائلية الخاصة به،⁴ كما حدد المشرع الجزائري في خضم ضبط قواعد الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية قيمة التعويض الذي تدفعه البلدية مقابل اكتسابها للوعاء العقاري، وتختلف حسب مالكيها الأصلي؛ فبالنسبة للأراضي التابعة لأملاك الدولة وأملاك الولاية تكون مقابل ثمن رمزي مقدر بدينار واحد ويمكن أن يضاف إليها فيما بعد تعويض إضافي إن اقتضت الحاجة إلى ذلك، وذلك يرجع لأسباب كثيرة أهمها أن ميزانية البلدية لا تستطيع أن تغطي جل نفقات الأوعية العقارية خاصة تلك الموجهة منها للاستثمار، كما أن الدولة لم تجد في ذلك حل أنسب من هذا خاصة، وذلك لتخفيف عبء تسييرها

1. د. برتيمة عبد الوهاب، (تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر (12)، مارس 2015، ص 72.
2. أنظر المواد (2، 7، 10)، من الأمر رقم 26/74 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، جريدة رسمية رقم عدد 19، صادرة بتاريخ 05 مارس 1974، ص (291-292).
3. المرسوم رقم 27/76 مؤرخ في 7 فبراير 1976، يتضمن تحديد الكفاءات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، جريدة رسمية عدد 17 الصادرة في 27 فبراير 1976.
4. المرسوم رقم 28/76 مؤرخ في 7 فبراير 1976، يتضمن كفاءات تحديد ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، جريدة رسمية عدد 17 الصادرة في 27 فبراير 1976.

وتكفلها بالوعاء العقاري لوحدها، فاحتاجت لتدعيم البلدية بالاحتياجات العقارية، وذلك حتى تضمن حسن التسيير والتنظيم للوعاء العقاري خاصة منه الحضري، كما يرجع سبب ذلك أيضا إلى كون أن العقار في الجزائر متنوع ومتشعب ويصعب السيطرة عليه بالكامل وقد حددت قائمة البلديات المستفاد من ذلك على سبيل الحصر بمقتضى قرار وزاري مشترك،¹ أما بالنسبة للأراضي المملوكة للخوادم الطبيعيين أو المعنويين، يتم تحديد مبلغ التعويض فيها وفقا لمعايير معينة ومحددة وحسب الوجهة التي يتخذها الوعاء العقاري، وحسب كفاءات التمويل²، وتختلف كل بلدية عن الأخرى فتراعى الكثافة السكانية وأهمية النشاط الاقتصادي، وموقعها الجغرافي، وكانت كل بلدية مقسمة إلى منطقتين وفقا للمرسوم 82-332،³ الذي ألغي بالمرسوم 86-02 هذا الأخير الذي اتبع نفس المعايير إلا أنه قسم كل بلدية إلى أربعة مناطق أساسية، وكل منطقة بها منطقة فرعية، وحدد بالدينار السعر الأساسي المتبع في كل منطقة.⁴ كما جاء في نفس السياق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 أبريل 1986 الذي وضع جدول لتحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياجاتها العقارية بالتفصيل، وذلك تطبيقا للمرسوم 86-02، مع العلم أن هذه الأسعار لا يجب أن تكون أقل من السعر الأساسي المتبع في كل منطقة.⁵ ونجد في ترسانة القوانين التي وضعت لتنظيم أحكام الاحتياطات العقارية، أن العقار الحضري كان يسير مباشرة من طرف البلدية وذلك دون مساعدة من هيئة أو مؤسسة معدة لهذا الغرض، بالرغم من صدور المرسوم رقم 83-200 المحدد لشروط

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 يونيو سنة 1979 يتضمن قائمة البلديات التي تحصل على أراضي من أملاك الدولة لتكوين احتياطات عقارية مقابل الدينار الرمزي، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 1979.
2. مرسوم رقم 29/76 يتضمن تحديد الكفاءات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 17، الصادرة بتاريخ 27 فبراير 1976.
3. مرسوم رقم 82/332 مؤرخ في 6 نوفمبر 1982، يحدد كفاءات حساب شراء البلديات للأراضي التي تدخل في إعداد الاحتياطات العقارية، وأسعار التنازل عنها، جريدة رسمية عدد 45، الصادرة بتاريخ 19 نوفمبر 1982.
4. مرسوم رقم 86/02 مؤرخ في 7 يناير 1986 يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياجاتها العقاري وأسعار بيعها، جريدة رسمية العدد الأول (1)، الصادرة في 18 يناير 1986.
5. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 أبريل 1986، يتضمن تطبيق أحكام المادة 5 من المرسوم رقم 86-02، الذي يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياجاتها العقارية، وأسعار بيعها، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 03 ديسمبر 1986.

إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الذي منح صلاحية للجماعات المحلية البلدية والولاية في نطاق تسيير مصالحها أن تنشأ مؤسسات عمومية لتخفيف العبء عليها.

ثالثا/ صدور المرسومين 03-86 و 04-86:

أمام إقبال عاتق البلدية في تسيير الوعاء العقاري الحضري، لم يكن هناك حل أمام الدولة إلا أن تنشأ مؤسسات عمومية لتشاركها في ذلك، ومن هنا ظهرت فكرة الوكالة العقارية، فصدر المرسوم 03-86 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية بصفتها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتتولى المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات قصد تحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني، وتنشط عمل الوكالات العقارية المحلية وحقوقه وتتابعه، لاسيما في مجال تأطير الاحتياطات العقارية البلدية وتسييرها.¹ و صدر أيضا المرسوم رقم 04-86 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية؛ الذي منح للبلدية صلاحية إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي بصفة منفردة أو مشتركة مع بلدية أو بلديات أخرى بهدف تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها والتي تتجسد مهمتها حسب نص المادة 2 من المرسوم المذكور أعلاه في تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع احتياطات عقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته، كما أنها تعد الملفات التقنية والإدارية المطابقة لقرارات برامج التهيئة، وتقوم أو تكلف من يقوم بالدراسات أو أشغال تهيئة المناطق السكنية والصناعية، والمناطق الخاصة طبقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته، وجميع العمليات المتعلقة بعمليات التنازل أو الشراء التي تقوم بها البلدية...² وتجدر الإشارة إلى أن هذه المؤسسة تخضع في أحكامها للمرسومين رقم 83-200، ورقم 85-117.

1. مرسوم رقم 03/86 المؤرخ في 7 يناير 1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، جريدة رسمية العدد الأول، الصادرة بتاريخ 08 يناير 1986.

2. مرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 7 يناير 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، جريدة رسمية العدد الأول، الصادرة بتاريخ 08 يناير 1986.

رابعاً/ بعد سنة 1990:

بموجب القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم تم إلغاء المرسوم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية، كما أنه نص في مادته 73 على هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة أو التي ينبغي إنشاؤها، تسيير من طرف المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية البلدية والولاية¹، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-405 الذي أعلن عن ميلاد الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وألغى بدوره المراسيم التطبيقية المتعلقة بالاحتياطات العقارية خاصة منها 86-03، و 86-04، الأمر الذي أحدث تغييراً جذرياً في تسيير الوعاء العقاري الحضري، إذ أصبح منوطاً بهذه المؤسسة، إذ يتعين على المجالس الشعبية البلدية، والمجالس الشعبية الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها إنشاؤها².

لكن وأمام صدور المرسوم التنفيذي 03-408 الذي عدل المرسوم 90-405، أصبحت المجالس الشعبية الولائية وحدها فقط المسؤولة عن إنشاء هذه المؤسسة، وكما يمكن أن تنشئ لها فروع على مستوى البلديات، إذ أن اسمها أصبح بموجب هذا التعديل "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين"³ والتي سنتناول أحكامها مفصلة في ما سيأتي بيانه لاحقاً.

1. قانون رقم 90/25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

2. المرسوم التنفيذي رقم 90/405، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية عدد 56، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990.

3. المرسوم التنفيذي رقم 03/408، مؤرخ في 5 نوفمبر 2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية عدد 68، الصادرة بتاريخ 2003/11/09.

المطلب الثاني: تعريف الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري

قبل التطرق لتعريف الوكالة العقارية رأينا أنه من الأولى أن نعرف العقار الحضري (الفرع الأول)، وذلك حتى يتسنى لنا توضيح المنحى الدقيق الذي أنشأت من أجله الوكالة الولائية لتسيير وترقية العقار الحضري، ثم بعد ذلك نتطرق إلى تعريفها التشريعي (الفرع الثاني)، والفقهية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف العقار الحضري

وسنحدد تعرفه التشريعي، والفقهية، والقضائية:

أولاً/ التعريف التشريعي للعقار الحضري:

نصت المادة 683 من القانون المدني، على أن العقار هو: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف" فالعقار هو شيء مادي يكون ثابت ومستقر بحيزه بحيث يستحيل نقله من مكان إلى آخر دون أن يتضرر ذلك الشيء أو يضيع فيتلغف.¹ ويمكن أن نستنتج مشتملات العقار الحضري من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بأنه تلك الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 03-408 نجد أنه حدد الأراضي التي يقوم بتسييرها وتنظيمها، ويمكن أن نلخصها في أنها تلك الأراضي التي تضبطها أدوات التهيئة والتعمير، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي سواء المعتمد أو الذي لم يصادق عليه بعد، ومن هذا المنطلق يمكن لنا أن نعود إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وبالضبط إلى المواد 20 وما بعدها² نجد أن المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي هي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات غير قابلة للتعمير، وبالتالي فإن العقار

1. د. علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص (347-348).

2. قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

الحضري طبقا لقانون التهيئة والتعمير¹ نقصد به تلك الأراضي المبنية، والقابلة للبناء، والتي يمكن أن تكون مشروع بناء في المستقبل، وتجدر الإشارة إلى أن المساحات الخضراء والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات تدخل في إطار العقار الحضري.

ونجد أيضا المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم عرفت العقار الحضري بأنه العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية، ويتم التعرف عليها في الجداول أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.²

ثانيا/ التعريف الفقهي للعقار الحضري:

أجمع الفقه على أن العقار كل شيء ثابت في حيزه ولا يحتمل التحويل والنقل من مكان إلى آخر وإلا هلك وضاع وتغيرت هيئته فأصبح شيئا آخر، وأن العقار الحضري هو من نوع من أنواع عقارات الملك الكائنة داخل مناطق مبنية،³ إذ هو آلية للارتقاء بالإنسان وتمتعه بحياة مستقرة وآمنة، وتسهيل قدراتهم على الحصول على متطلبات الحياة الكريمة من صحة، وبيئة وسكن لائق وسهولة الوصول إلى المنفعة العامة، والترفيه والثقافة، والتفاعل الاجتماعي، وتقوي قدراته في ممارسة حق المواطنة.⁴

وبما أن العقار الحضري يتضمن في جله الأراضي المبنية والقابلة للبناء، فإن الفقه عرف الأبنية بأنها مختلف المنشآت التي تقام على سطح الأرض من عمارات،

1. د. إقولي رايح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 71.

2. أ. وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 44.

3. الدكتور عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة)، الجزء الثاني، منشوات زين الحقوقية، 2011، ص (1،2).

4. سعود خليل، بوزيان زيد، التحسين الحضري بمدينة بئر العاتر، دراسة حالة: حي 300 سكن جماعي، مذكرة ماستر، كلية العلوم والتكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية، جامعة تبسة، 2015/2016، ص 21.

وجسور، وآبار، وخزانات للمياه، وطرق... أيا كان حجمها أو طريقة تشييدها، شرط أن تكون هذه الأبنية ثابتة ومستقرة ومتصلة بالأرض اتصالا قارا، وتكون ثابتة في مكانها يستحيل نقلها دون تلف، فبمجرد ارتباطها أو إدماجها بالأرض تصبح جزءا منها فتخضع لنفس النظام القانوني، كما انه لا يشترط الدوام في الأبنية.¹

ثالثا/ التعريف القضائي للعقار الحضري:

بدراستنا للقرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة، والمجلس الأعلى، لم نجد تعريف قضائي للعقار الحضري، لكن وجدنا بعض القرارات تضمنت نزاعات حول الاحتياطات العقارية للبلدية، والتي أكدت في جملها وفي حيثياتها بأن مساحات التعمير تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية، ومثاله ما حدده القرار رقم 22779 الصادر بتاريخ 2006/03/22، عن مجلس الدولة، غير منشور، كما تضمن الاجتهاد القضائي رقم 203024 الصادر بتاريخ 2000/06/12، عن مجلس الدولة، غير منشور، بأن الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية والتي جزئت قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 تبقى من اختصاص البلديات وليس الوكالات العقارية التي تبقى هنا مجرد مسير لصالح البلدية،² وهذا الأخير كان نقطة فاصلة للتمييز بين المرحلتين التاريخيتين أي بين التسيير المباشر للوعاء العقاري من طرف البلدية، وبين الوظيفة الأساسية التي أنشأت من أجلها الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، كما انه أزاح الغموض حول مصير الأراضي التي تم تخصيصها وقسمتها من طرف البلدية قبل ميلاد هذه الوكالة، ويبقى دائما ملزم علينا أن نشير بأن هذه الأراضي تدخل في إطار العقار الحضري، وفي إطار أدوات التهيئة والتعمير.

1. د. علي فيلاي، المرجع السابق، ص(348-349).

2. أ. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 1112.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي للوكالة الولائية

لقد منحت للجماعات المحلية سواء البلدية أو الولاية صلاحية إنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري، وهذا طبقا للمواد 153 و154 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية، والمواد 146، 147 و148 من القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 03-408 الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المتضمن إحداث وكالة محلية لتنظيم وتسيير العقار الحضري، نجد أن الوكالة الولائية تنشأ من طرف المجلس الشعبي الولائي وتكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية، وتنشأ لها فروع على مستوى البلدية أو عدة بلديات، وبالتالي فإنشاء هذه الوكالة أصبح مسؤولية الولاية فقط، مع العلم أن ذلك كان أيضا منوطا بالبلدية أيضا أو عدة بلديات مشتركة وفقا لما حدده القانون 90-405 قبل تعديله¹.

وبالتالي فالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي 03-408 أعطت تعريفا مختصرا للوكالة وفق ما سبق ورده، في حين لو رجعنا إلى القرارات الوزارية المشتركة التي تتضمن تنظيم الوكالة لمختلف الولايات عبر الوطن، فإنها تتفق في أن الوكالة الولائية هي: " مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وذمة مالية مستقلة تنشأ بموجب مداولة من طرف المجلس الشعبي الولائي، ويصادق عليها من طرف وزير الدولة ووزير الداخلية بمقتضى قرار، يمتد اختصاصها إلى مجموع بلديات الولاية، هدفها الأساسي هو تسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية."

1. المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المرجع السابق.

الفرع الثالث: التعريف الفقهي للوكالة الولائية

إن الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، الأمر الذي سيجعلنا في هذا الفرع التطرق إلى تعريف المؤسسة في حد ذاتها، ثم تعريف المؤسسة العمومية بصفة عامة، ثم تعريف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بصفة خاصة:

أولا/ تعريف المؤسسة:

لقد تعددت التعريفات الفقهية للمؤسسة، فهناك من يراها بأنها مجموعة من الطاقات البشرية، والموارد المادية، والتي تشتغل فيما بينها وفق تركيب معين قصد إنجاز وأداء المهام المنوطة بها من طرف المجتمع، أو من طرف هيئات عمومية، ويكون هدفها خاص أو عام ، صناعي أو تجاري، فلاحى أو اقتصادي،¹ وفريق آخر يرون بأن المؤسسة نظام والنظام ذاته هو مجموعة من العناصر تستخدم بغرض تحقيق أهداف، أو أهداف معينة على أساس ارتباطات وعلاقات فعالة فالمؤسسة ماهي في الواقع إلا مجموعة من العناصر البشرية والمادية.²

ثانيا/ تعريف المؤسسة العمومية:

المؤسسة العمومية هي شخص معنوي يتمتع بالاستقلال المالي الهدف من إنشائه هو التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للجماعات المحلية، أو الدولة،³ وذلك بغرض أداء منفعة عامة للجمهور حسب التخصص الوظيفي الممنوح له.

1. د. أحمد طرطار، تقنيات المحاسبة العامة في المؤسسات، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2002، ص16.

2. بن دانية عائشة، بوراس خولة، تكنولوجيا الإعلام والاتصال في المؤسسة العمومية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، قسم علوم الإعلام والاتصال، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013/2014، ص42.

3. د. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، 2007، ص 355.

ويمكن بالتالي استنتاج بأن العناصر الأساسية لتعريف المؤسسة العمومية هي التمتع بالشخصية المعنوية، والتخصص الوظيفي المنوط بها، والخضوع لرقابة جماعة عمومية، ويمكن أن تكون ذات طابع إداري، أو طابع ثقافي، أو طابع اقتصادي واجتماعي، أو طابع تجاري وصناعي.¹

ثالثا/ تعريف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري:

المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية هي المؤسسات التي تزاول نشاطا لا يختلف عن النشاط الخاص، أي أنها تمارس بصفة رئيسية نشاطا صناعيا وتجاريا بطبيعته وفقا لأحكام القانون التجاري، وأنها تخضع لنظام قانوني مختلط يجمع بين أحكام القانون العام والخاص كل في حدود معينة.

ومما سبق ورده نجد بأن الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم القانون الحضري هي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذات طابع صناعي وتجاري، تابعة للجماعات المحلية، تتولى تسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية.

الفرع الرابع: التعريف القضائي للوكالة الولائية

بالرجوع إلى القضاء الجزائري، وإلى القرارات الصادرة عن مجلس الدولة، وعن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، فإننا وجدنا أنه تناول العديد من المنازعات التي فكت اللبس حول الوظيفة الأساسية للوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، ونذكر منها على سبيل المثال القرار رقم 10979، الصادر بتاريخ 2004/04/06، عن مجلس الدولة، المنشور في مجلة مجلس الدولة في عددها الخامس لسنة 2004، وبالضبط الصفحة 2017 منها، الذي صرح بأن " التصرفات التي تقوم بها الوكالة العقارية لا

1. د. عمار بوضياف، المرجع السابق، 2007، ص 356.

تخص الجوانب التقنية والمالية فقط، وإنما كل الأعمال التي تخص بيع أو شراء عقارات أو حقوق عقارية وخاصة تحرير العقود المثبتة لنقل ملكية هذه الحقوق العقارية".¹

وأيضاً فيما يخص منح قطعة أرض للخواص من طرف البلدية، يجب أن يكون بواسطة الوكالة الولائية، وأيضاً العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة هو مخول قانوناً للوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري وليس للبلدية، وهو ما تضمنه على التوالي كل من القرار رقم 3808 الصادر بتاريخ 2002/04/08، عن مجلس الدولة، المنشور بمجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002، الصفحة 206، والقرار الصادر بتاريخ 2000/01/17 عن مجلس الدولة غير منشور.²

أما بالنسبة لولاية النظر في منازعاتها، فقد حددت بموجب القرار رقم 130998 المؤرخ في 1995/04/30، حيث تضمن أنه من المقرر قانوناً أن الوكالات العقارية المحلية هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي فإن نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص لا تكون من اختصاص الجهة القضائية الإدارية، وبالتالي فالقضاء العادي هو المختص في مثل هذه النزاعات.³

من التعاريف السابقة يمكن استنتاج خصائص الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، وهو ما سنتناوله في المطلب التالي.

1. أ. جمال سايس، المرجع السابق، ص 217.

2. أ. جمال سايس، نفس المرجع، ص (874،964).

3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2002، ص (104-105).

المطلب الثالث: خصائص الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري وطبيعتها القانونية

من خلال تعريف الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، يمكننا أن نستنتج خصائصها ومميزها، كونها مؤسسة عمومية، وأنها تتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي (الفرع الأول)، ويمكن أيضا من النصوص القانونية التي تنظمها أن نستنتج طبيعتها القانونية.

الفرع الأول: خصائص الوكالة الولائية

أولا/ الوكالة الولائية مؤسسة عمومية:

من مضمون المادة 2 من المرسوم التنفيذي 408-04 السابق ورده نجد بأن الوكالة الولائية مؤسسة عمومية تنشأ بموجب مداولة من طرف المجلس الشعبي الولائي، بغرض تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية، وهي ذات طابع صناعي وتجاري.

وبالتالي بما أنها عمومية أي أنها تمارس مهم إدارية محضة وتتخذها الولاية كوسيلة لإدارة مرافقها الإدارية العامة، أي نشاطاتها العامة المتعلقة بالعقار الحضري، وذلك بهدف تقديم خدمات أساسية للمجتمع، كالسكن، والمساهمة في مساعدة الدولة في إنشاء مرافقها الأخرى كالتعليم، والصحة، والبريد، والخدمات الاجتماعية الأخرى.

وأنها ذات طابع صناعي وتجاري، أي أن تخصصها الوظيفي منصب لتحقيق أغراض محددة وهي صناعية وتجارية بحتة، إذ أن هدفها هو إشباع الحاجات العامة من خلال إدارة دواليب تجارية بحتة الشراء لأجل البيع، والبيع لأجل الشراء المتعلق بالعقار الحضري، وخضوعها بذلك لاقتصاد السوق العقارية وبالضبط العقار الحضري، والمساهمة بذلك في تطوير الاستثمار.¹

1. د. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (التنظيم الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2002، ص (27،31).

وتجدر الإشارة بأنها تخضع دائماً لهيأة عمومية أو لجماعة عمومية هي الجماعات المحلية، الولاية والبلدية، الأمر الذي ينتج عنه تمتعها بامتيازات الإدارة العامة، وذلك من خلال إصدارها للقرارات الإدارية، وإبرامها للعقود الإدارية، وتخضع في منازعاتها مع أشخاص القانون العام للقانون الإداري، أي ولاية الفصل في المنازعة هو القضاء الإداري، أما في منازعاتها مع أشخاص القانون الخاص وكاستثناء يخص المرافق الصناعية والتجارية تخضع للقانون الخاص، وذلك حتى يتسنى لها الصمود لمنافسة المشروعات الخاصة التي تؤدي ذات الخدمات، وبالتالي ولاية الفصل في هكذا منازعات هو القضاء العادي، وبالأخص القسم التجاري¹.

ثانياً/ الوكالة الولائية تتمتع بالشخصية المعنوية:

بما أن الوكالة الولائية مؤسسة عمومية فإن ذلك ينتج عنه تمتعها بالشخصية المعنوية، الأمر الذي يجعلها لها استقلالية عضوية ووظيفية، وينجر عن هذه الاستقلالية ثلاثة عناصر أساسية هي:

- وجود إرادة ذاتية وسلطة اتخاذ قرار تؤدي إلى ذاتية التصرف الإداري والمالي.
- وجود هياكل خاصة بها تتجسد في مجلس الإدارة، والمدير، ومصالح تسييرها، وعلاقات مع إدارات أخرى.
- التمتع بالاستقلال المالي.

وهذا يؤدي إلى تمتعها بالحقوق، والالتزامات، والأهلية القانونية للتصرف في شؤونها بشكل مستقل، وممارسة حقها في التقاضي بواسطة مديرها أو من يمثلها قانوناً، وحقها في مقر مستقل تمارس فيه مهامها.

1. د. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث (أموال الإدارة العامة وامتيازاتها)، دار الفكر العربي، مصر، 1979، ص 78.

ثالثا/ الوكالة الولائية تتمتع بالاستقلال المالي:

إن تمتع الوكالة بالشخصية المعنوية يترتب عنه اكتسابها لذمة مالية مستقلة، أي أن لها أموال خاصة بها، وميزانية سنوية من إيرادات ونفقات تقوم بدراستها، فالوكالة لها رأس مال أصلي كما لها موارد مالية تتجسد في الأملاك العقارية، والمنقولة التي اقتنتها من جراء ممارستها لمهامها.¹

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الولائية

إن دراسة الطبيعة القانونية للوكالة يقتضي منا أن نلقي نظرة على النصوص المنشأة لها أي من سنة 1986 إلى غاية اليوم:

أولا/ الطبيعة القانونية للوكالة في ظل المرسومين 03-86، و04-86:

لقد نصت المادة 2 صراحة من المرسوم 03-86 في تعريفها للوكالة العقارية الوطنية عن طبيعتها القانونية بنصها بأن الوكالة الوطنية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري.... وعليه فإنها ذات طابع إداري، وذلك لكون أن مهمتها تتمثل في الإشراف على الوكالات المحلية على مستوى الوطن، ومتابعتها في مجال تأطير الاحتياطات العقارية للبلدية، وتكون هذه الوكالة تحت الوصاية المباشرة لوزير السكن والعمران.

أما فيما يخص الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم 04-86 فهي مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، وذلك ناتج عن طبيعة نشاطها إذ هي تساهم في تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية، وتنفيذ العمليات الخاصة بها، التي هي ذات طابع اقتصادي بحت، إذ أنها تتم سواء عن طريق الشراء أو النزع للمنفعة العمومية، والتنازل.... فإن هذه العمليات تقتضي أن تكون الوكالة المحلية ذات طابع اقتصادي وذلك حتى يتسنى خضوعها للقانون العادي ونزولها مرتبة الأفراد، والتقاضى بحرية.²

1. أ. علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، الجزء الأول (التنظيم الإداري)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2009، ص 41.

2. أنظر في ذلك للمرسومين 03/86، و04/86، المرجع السابق.

ثانيا/ طبيعتها القانونية في ظل المرسومين التنفيذيين 90-405، و 03-408:

بصدور المرسوم 90-405 الذي ألغى المرسومين 86-03، و 86-04، أضيف طابع جديد للوكالة المحلية، ومهام أوسع، ويرجع سبب ذلك توسع المعاملات العقارية، وتوسع السوق الخاصة بها، وإلغاء قانون تأميم الأراضي، فلم تعد الوكالة المحلية بصفقتها السابقة قادرة على مجازاة جميع المعاملات خاصة أنها أصبحت تتسم بالسرعة، حيث نص هذا المرسوم في مادته 5 على ان الوكالة تمسك حساباتها على الشكل التجاري، كما نصت المادة 3 منه على وجود دفتر أعباء للوكالة يحدد حقوق الوكالة وواجباتها تجاه الجماعات المحلية، خاصة أنها كانت تنشأ بموجب مداولة من طرف المجلس الشعبي الولائي، أو من طرف المجلس الشعبي الولائي، هذا الأمر جعل أنه الأنسب أن تكون الوكالة الولائية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

وهذا ما أكدته التعديل 03-408، إذ أن أنه بموجب المادة 2 منه غير اسم الوكالة المحلية إلى وكالة ولائية لتنظيم وتسيير العقار الحضري، فأصبح المجلس الشعبي الولائي هو المسؤول عن نشأتها بموجب مداولة، مصادق عليها من طرف وزير الداخلية ووزير الدولة، وبالرجوع إلى جميع القرارات الوزارية المشتركة التي نظمت التنظيم الداخلي لهذه الوكالة وجدناها نصت على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.¹

1. أنظر المرسومين: 90/405، و 03/408، المرجع السابق.

المبحث الثاني: علاقة الوكالة الولائية لتسيير

وتنظيم العقار الحضري بغيرها من الإدارات

بما أن الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري تعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فهي تتمتع بعدة علاقات مع أكثر من مؤسسة واحدة كالمبديات، المحافظة العقارية، ومديرية التعمير والبناء، وذلك بحكم طبيعة وظيفتها التي تحتاج فيها، إلى هيئات وصية، وهيئات استشارية، ولمعرفة ما مدى علاقة الوكالة الولائية بهذه المؤسسات سننظر لذلك و بالتفصيل في ما يأتي:

■ **المطلب الأول: علاقتها بالبلدية**

■ **المطلب الثاني: علاقتها بالمحافظة العقارية**

■ **المطلب الثالث: علاقتها بمديرية التعمير والبناء**

المطلب الأول: علاقتها بالبلدية.

تمتم العلاقة بين الوكالة الولائية و البلدية بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المعدل والمتمم، وبموجب القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، من خلال إعداد دفتر للأعباء يتضمن الواجبات والحقوق المترتبة على كل واحد منها، دون أن تخرج عن التنظيم المعمول به،¹ أي المرسوم 90-405، ومن هذا المنطلق سنبين مجالات تدخل الوكالة في البلدية (الفرع الأول)، ومجالات تدخل البلدية في الوكالة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مجالات تدخل الوكالة في البلدية.

تتدخل الوكالة في البلدية من خلال تكوين وتسيير الأملاك العقارية الحضرية داخل المحيط العمراني، وذلك من خلال حيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب البلدية، وتقوم بنقلها من خلال بيعها أو إيجارها، وتهيئتها وتجهيزها، وترقيتها، والقيام بمساعدة البلدية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها، وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها.²

الفرع الثاني: مجالات تدخل البلدية في الوكالة.

بما أن البلدية هي الجماعة القاعدية الإقليمية للامركزية، فإن من أهم مهامها الحفاظ على أملاك الدولة، ووعائها العقاري، وتسهر في إطار التهيئة والتعمير على عمليات البناء، ومطابقتها لأدوات التهيئة والتعمير،³ حيث تلتزم البلدية طبقا بتزويد الوكالات بجميع المخططات والوثائق المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذا كل الملفات التقنية والإدارية والمالية المتعلقة بجميع العمليات المنطلق فيها وغير المنتهية بعد، وتحويل الأراضي التي أدخلت ضمن الاحتياطات العقارية، المناطق المختلفة الأنشطة وغيرها من البرامج السكن المنطلقة قبل صدور القانون رقم 90-25 التي كانت محل مداوات موافق

1. المادة 5 من المرسوم التنفيذي 90-405 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

2. المادة 3، نفس المرجع.

3. د.محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2004، ص

عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة أو إنشاء الأراضي، تلتزم الوكالة بضمان تسيير هذه الأراضي ولاسيما إجراءات عمليات التسوية، وفي هذا الباب تتعامل الوكالة مباشرة مع المستفيدين أو المستثمرين وتقبض الوكالة المبالغ المستحقة وتدفع المبالغ العائدة للأطراف المعنية (أملاك الدولة، خواص، اعتمادات السكن).

وفي حالة ما إذا سبق وأن قبضت البلدية مبالغ مالية مستحقة ولم تحولها فتلتزم بتحويلها إجماليا لحساب الوكالة ثم تأخذ هذه الأخيرة على عاتقها كل إجراءات التسوية الخاصة بها إلى غاية تسليم عقد تحويل الملكية. إذا بقيت الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية جرداء مخصصة وغير مسددة ماليا فعلى الوكالة أن تضمن إجراءات الاقتناء لحساب البلدية، هذه الأخيرة تعمل جاهدة على توفير المبالغ اللازمة لمختلف التسديدات. وتلتزم البلدية بتحويل ملكية المحفظة العقارية أي أنها تحول ملكية كل الأراضي الجرداء المقتناة من طرف البلدية في إطار الأمر رقم 74-26 لفائدة الوكالة بقوة القانون ويتم ذلك وفقا لإجراءات محددة.¹

المطلب الثاني: علاقتها بالمحافظة العقارية

تكمن علاقة بين الوكالة الولائية والمحافظة العقارية في إيداع الوكالة الوثائق الخاضعة للشهر لدى المحافظة العقارية، لأن الشهر العقاري يهدف إلى تنظيم هوية العقار، ومن هذا المنطلق لا بد أن نخرج باختصار على أهم الإجراءات التي تقوم بها الوكالة العقارية حتى يتم نقل الملكية نهائيا.

هذا وبالرجوع إلى المادة 793 ق مدني والتي تنص على "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، ومن خلال هذه المادة نرى أن المشرع أوجب شهر حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ونظم إجراءات الشهر في قوانين خاصة الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح

1. فلة بن قطار، سهام سعيود، النظام القانوني للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، مذكر تخرج لنيل شهادة ليسانس تخصص عقاري، كلية الحقوق لجامعة يحي فارس المدينة، ص (37-39).

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أما فيما يتعلق بإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية وبالرجوع للمادة 90 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري نجدها تنص على ما يلي "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة لإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إدارة الأطراف".

ومن خلال هذه المادتين نجد أن المشرع أوجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر سواء كانوا موثقين أو كتاب الضبط أو سلطات إدارية، أن يبادروا إلى شهر جميع العقود أو القرارات القضائية عن طريق إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة، وذلك في الآجال القانونية المحددة لذلك.

إن عملية إيداع هذه الوثائق قد يكون قانونيا، أي يتم الالتزام في إعدادها جميع الشروط الموضوعية و الشكلية المطلوبة فيها، وبالتالي يترتب على ذلك قيام المحافظ العقاري بقبول الإيداع والذي تترتب عليه عملية تنفيذ إجراء الشهر، وقد يحدث أن يكشف المحافظ العقاري أثناء فحصه للعقود والوثائق المودعة قصد الشهر أنها ناقصة أو تحتوي على أخطاء، فيفرض الإيداع وبالتالي الإجراء ويخطر محرر العقد أو الوثيقة بذلك، وذلك بإعداد النسخة المودعة قصد تنفيذ الإجراء بعد أن يضع عليها تأشيرة المحافظة العقارية، موضحا عليها تاريخ قرار الرفض والمبرر لهذا القرار.¹

كما تجدر الإشارة إلى أنه يجب على محرري العقود و الوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع المختصة إقليميا، وذلك في الآجال المحددة قانونا²

1. مجيد خلفوني، نظام الشهر في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 122 وما بعدها.

2. أ. دوة آسيا، أ. رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2007، ص(71-72).

عند انتهاء الأشخاص المخول لهم قانوناً تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية يقوم هؤلاء بإيداعها سواء بأنفسهم أو بواسطة أعاونهم لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك من أجل شهرها، وبالتالي ترتيب آثارها القانونية.

ولكي يتم قبول إيداع هذه العقود والوثائق من قبل المحافظ العقاري يجب أن يكون مراعيًا في إعدادها الشروط القانونية المطلوبة لذلك حسب التشريع المعمول به، فإن تأكيد ذلك للمحافظة العقاري قبل الإيداع وتسجيله بالسجل المخصص بذلك، قام بعد ذلك بتنفيذ إجراء الشهر، هذا الإجراء يتم بشكل موحد بالنسبة للحقوق العينية الأصلية أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية خاصة الامتيازات والرهن العقاري، فإنه يتم شهرها عن طريق اتخاذ إجراءات خاصة بها.

المطلب الثالث: علاقتها بمديرية التعمير والبناء

بما أن الوكالة العقارية الولائية لها وظيفة المهياً و المرقي العقاري فإنها تقوم بتشبيد المحلات السكنية، ومحلات ذات طابع صناعي وتجاري وللقيام بذلك يستلزم إصدار رخصة البناء وكذا رخصة والتجزئة من البلدية، ولكي تصدر هذه الأخيرة الرخص تقوم بإرسالها إلى مديرية التعمير و البناء باعتبارها هيئة فنية و تقنية لدراسة طلب رخصة البناء، أو رخصة التجزئة ومدى مطابقتها للمسح العام والأرض التي سيقوم إنجاز المشروع عليها وفقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي وأما في حالة غياب هذه الأدوات تلجأ إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، بعد ذلك تقوم مديرية البناء والتعمير بإرسال تقريرها للبلدية لتقوم هذه الأخيرة بإصدار رخصة البناء ورخصة التجزئة سواء كان بالقبول أو الرفض، مستندة في ذلك إلى قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، والمرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.¹

1. د. إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص (157، 175).

الفرع الأول: رخصة البناء

حسب المادة 52 من القانون 90-29 تشترط رخصة البناء من أجل تشييد
البنائات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس
الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب
للتدعيم أو التسييج، وحسب المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 والذي تنص على
" يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد
49 و52، 55 من القانون 90-29..." ، وتنص المادة 50 من القانون 90-29 على
ما يلي: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية
والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض..."

وبصدور المرسوم التنفيذي 91-176 محدد تصفيات تحرير رخصة البناء وتسليمها
وتحديد في الفقرة الأولى التي تنص على ما يلي: " ينبغي بطلب رخصة البناء والتوقيع
عليه من المالك أو وكيله أو المتاجر لديه المرخص لها قانوناً أو الهيئة أو المصلحة
المخصصة لها قطعة أرض أو البناء..."

نرى أن هذه المادة لم تنص صراحة عن الحائز ولكن العاشرة وعليه نستخلص من
خلال الفقرة الثانية من هذه المادة التي تنص على مايلي: " يجب أن يقدم صاحب الطلب
لدعم طلبه الوثائق التالية: إما نسخة من عقد الملكية ، أو نسخة من شهادة الحيازة على
النحو المنصوص عليه في القانون المتضمن التوجيه العقاري... " يجب أن تشمل رخصة
البناء على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها عندما تقتضي
البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو تبلغ السلطة المختصة المقررة قانوناً
المتعلق بطلب الرخصة مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وعلى مصلحة الدولة
المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف
الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة
من المقرر تعد رخصة البناء لاغية إذ لم يكتمل البناء في الآجال المحددة في القرار¹

1. أ. رمزي حوجو، (رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر)، العدد الرابع، كلية الحقوق
والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2000، ص 218 وما بعدها.

المتضمن رخصة البناء، وحسب المادة 53 من الرسوم التنفيذية 91-176 التي تنص على ما يلي: " يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب عند الاقتضاء بلا مقابل، من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير " على مستوى الولاية إجراء دراسة لرخص البناء التي لديه بشأنها صلاحية الفصل".

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

حسب المادة 57 من القانون 90-29 فغنها تنص على ما يلي : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع عن ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان نوعها..."، وتحضر رخصة التجزئة في الإشكال وبالشروط والآجال التي حددها المرسوم التنفيذي 91-176 وقد حدد هذا الأخير الأجل بثلاثة أشهر موائية لتاريخ إيداع الطلب، المادة 17 من مرسوم تنفيذي 93-176 وبالرجوع إلى المادة 58 من القانون 90-29 فإنه يدعم طلب رخصة التجزئة بتقديم ملفا يتضمن دفتر شروط الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بانجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البيانات المزمع تشييدها، وتسلم لمالك العقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى عدة أقسام كما لا تصلح شهادة للتعمير. كما أنه لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة للمخطط شكل الأراضي المصادق عليه المادة 18 من نفس المرسوم، وتسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة وهذا ما حددته المادة 23 من نفس المرسوم.¹

1. ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، معهد العلوم القانونية والإدارية، مذكرة دكتوراة، المركز الجامعي سوق أهراس، 2007-2008، ص 97 وما بعدها.

المبحث الثالث: دور الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري

يخضع نشاط الوكالة الولائية لنظام قانوني متميز على خلاف المؤسسات التي هي من نفس طبيعتها، فالمبادئ التي أنشأت على إثرها منحت لها ذلك، هذا الأمر جعل لها دور كبير في العديد من القطاعات، بل أكثر من ذلك إذ على إثر ممارستها لمهامها منحت لها صفات لتكتسب بذلك مرونة التصرف، وأيضا حرية التقاضي، فنجدها تلعب دور كبير جدا في الترقية العقارية خاصة وأن صفة المرقى العقاري منحت لها، وكونها أيضا تعد الوسيلة التي تسيير بها البلدية احتياطاتها العقارية، فإن لها مردودية جد مهمة في هذا الإطار، وباعتبارها ذات طابع صناعي وتجاري فإن الاستثمار وجهتها، وهذا ما سنبرزه في هذا المبحث كالتالي:

■ المطلب الأول: دورها في الترقية العقارية

■ المطلب الثاني: دورها في إطار تسوية

الاحتياطات العقارية

■ المطلب الثالث: دورها في إطار سير الاستثمار

المطلب الأول: دورها في إطار الترقية العقارية

إن الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، لها دور كبير ومهم في الترقية العقارية، الأمر الذي جعلنا نتطرق لوضع مفهوم بسيط لهذه الأخيرة (الفرع الأول)، واكتساب الوكالة لصفة المرقى العقاري (الفرع الثاني)، والآثار المترتبة عن ذلك (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المقصود بالترقية العقارية

المقصود بالترقية العقارية في إطار القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وحسب نص المادة الثالثة منه أنها: " مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية."

أما المرقى العقاري فقد عرفته المادة على أنه " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".¹

الفرع الثاني: اكتساب الوكالة لصفة المرقى العقاري

ولكي يبرز دور الوكالة في الترقية العقارية منحت لها صفة المرقى العقاري، وذلك يرجع لطبيعة عملها في حد ذاته إذ أنه ذو طابع ترقوي بحت، فبالرجوع إلى مهمة الوكالة الولائية نجدها تتمثل في حيازة جميع العقارات المحلية للولاية والبلدية بالإضافة على العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري، وبما أنها تقوم بحيازة العقارات والحقوق العقارية فهنيئاً تقوم في هذا الصدد بعمل ترقوي أي تقوم باقتناء هذه العقارات وتقوم بالتصرف فيها، ونص المشرع صراحة على ذلك في المادة الرابعة² من المرسوم 90-405 على أنها تقوم بترقية الأراضي المفروزة والأراضي المختلفة النشاطات طبقاً لأدوات التعمير والتهيئة مباشرة أو تقوم بتكليف شخص آخر للقيام بهذه الترقية (بطريقة غير مباشرة).

1. بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 50 وما بعدها.

2. المرسوم التنفيذي 405/90، المرجع السابق.

فالوكالة تقوم بصفة عامة في كامل الميدان اختصاصها الإقليمي بتسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية، فتمارس وظيفة المهياً والمرقي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولية.

اقتناء لحساب الجماعة المحلية كل العقارات غير المنقولة وكذا الحقوق الموجهة التعمير وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محددة في دفتر الأعباء.

وقيام الوكالة بمبادرة بعملية الاقتناء، امتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحساب نص خاص.

الفرع الثالث: آثار اكتساب الوكالة لصفة المرقي العقاري:

ويترتب على اكتساب الوكالة لصفة المرقي العقاري قيامها بالمهام التالية:

- إنجاز برامج سكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والمرافق الضرورية لتسيير هذه المجمعات.
- اقتناء وتهيئة الأراضيات من أجل البناء.
- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات¹ وطبقاً للمادة 16 من نفس المرسوم فإن على الوكالة العقارية باعتبارها مرقي يبادر مشروع عقاري فإنها ملزمة بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بينها وبين المقول بموجب عقد مقاوله شريطة الحصول على عقود التعمير المطلوبة.²

1. بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 68.

2. المرسوم التنفيذي 405/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

المطلب الثاني: دورها في إطار تسوية الاحتياطات العقارية

بموجب القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، وخاصة المادة 73 والتي سبق وأن أشرنا لها سابقا، و المرسوم التنفيذي 90-405 المعدل والمتمم، فإن دور الوكالة الولائية ظهر جليا في تنظيم السوق العقارية، من خلال تسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية (الفرع الأول)، وتقرير حق الشفعة الإدارية لها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تسيير المحفظة العقارية للبلدية

لقد كلفت الوكالة الولائية بحياسة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحساب البلدية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، ولقد حددت المادة 73 من قانون التوجيه العقاري، على أن التصرف الذي تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة أشخاص القانون العام يعد باطلا وعدم الأثر¹، وعليه يجب التمييز بين حالتين:

أولا/التصرف في المحفظة العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص:

بصدور قانون التوجيه العقاري، والمرسوم التنفيذي 90-405 المعدل والمتمم، حظر على البلدية التصرف في أملاكها العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص، إذ أوكلت هذه المهمة للوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية، التي تعد في حكم الوكيل القانوني لإتمام عملية تسيير سندات العقارية الحضارية.²

ويثور التساؤل هنا حول الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية قبل صدور قانون التوجيه العقاري، إلى من يؤول تسييرها؟

لقد صدر في هذا الشأن القرار رقم 203024 المؤرخ في 12/06/2000، الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الأولى، غير منشور، وأكد بأن الأراضي المدمجة في

1. - المرسوم التنفيذي 405/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

- القانون 25/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

2. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص(281-282).

الاحتياطات العقارية قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 تبقى من اختصاص البلديات وليس الوكالات العقارية التي تبقى هنا مجرد مسير لصالح البلديات.¹

ثانيا/ التصرف في الحفظة العقارية لصالح أشخاص القانون العام:

رغم أن المشرع اعتبر المعاملات التي تبرمها الجماعات المحلية مباشرة مع الخواص باطلة وعديمة الأثر، إلا أنه سمح لها بالتصرف مباشرة في محفظتها العقارية لفائدة الأشخاص العمومية المكلفة بتسيير المرافق العمومية أو مصلحة عامة كالدولة، الولاية، البلدية، أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، أو استبدالها بأراضي أخرى من أجل إنشاء منشآت عمومية.

الفرع الثاني: إنشاء حق الشفعة الإدارية

تمارس الوكالة لحساب البلدية حق الشفعة لجميع الاحتياطات العقارية، التي تعد أداة السياسة العقارية الحضرية المحلية، وذلك لتلبية متطلبات سياسة التهيئة العمرانية من أجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لإنجاز، وتشبيد تجهيزات عمومية أو اجتماعية.²

1. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 28.

2. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص (283-284).

المطلب الثالث: دورها في إطار سير الاستثمار

قبل التطرق إلى دور الوكالة في إطار الاستثمار لابد لنا أن نحدد معنى الاستثمار (الفرع الأول)، ثم نعالج الأعمال المنوطة بها في إطار الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم الاستثمار

يقصد بالاستثمار إنفاق الأموال بغية الحصول على مداخيل مستقبلية، وهو يحتاج إلى معايير يركز عليها، فالمستثمر لا يغامر بأمواله، إلا إذا توقع استرجاع ما ينفقه خلال فترة حياة المشروع وتحقيق ربح معين، مع الأخذ في الحسبان جميع المخاطر المحتملة والتي هي مخاطر السوق، ومخاطر التطور التكنولوجي، وما هو معروف تاريخيا، وعبر مخططات التنمية التي عرفها الاقتصاد الجزائري، هو هيمنة الاستثمار العمومي الذي دام أكثر من عقدين، وبالرغم من اتجاه الاقتصاد الجزائري لخصوصية المؤسسات، إلا أن ذلك لم يمنع دور المؤسسات العمومية خاصة ذات الطابع الاقتصادي، وذات الطابع الصناعي والتجاري في ترقية الاستثمار وتطوره.¹

الفرع الثاني: أعمال الوكالة في إطار ترقية الاستثمار:

إن توفير العقار يعتبر عاملا أساسيا لإنجاح عملية الاستثمار وعاملا مساعدا على جلبه، لذلك فإن الوكالة الولائية وبحكم طابعها الصناعي والتجاري، ووظيفتها تسيير العقار الحضري، فإنها تساهم بشكل كبير في ترقية الاستثمار وتطوره، فنجد في تشكيلة مجلس الإدارة للوكالة الولائية ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.²

وهذا دليل على أهمية الوكالة في هذا المجال، وبالتالي فإن الوكالة تخضع في هذا الصدد إلى الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأرض التابعة

1. محمود شحات، قانون الخصوصية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007، ص (17،18).

2. المادة 08 من المرسوم 405/90، المعدل والمتم.

للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، فهي بالتالي لها الحق في أن تستفيد من المشاريع الاستثمارية عن طريق عقد الامتياز سواء بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني... .

الفصل الثاني:

وكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري لولاية

إن النظام القانوني للوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري لم يغنيا للخروج إلى الميدان، والتوجه إلى وكالة تبسة، وملاحظة أعمالها وتسييرها وتنظيمها، وتحديد مهامها وأيضاً اختصاصها المحدد لها بمقتضى مداولة المجلس الشعبي الولائي والمصادق عليه من تشكيلة من الوزراء، وصدوره بموجب قرار، الذي يحيل إلى مجلس الإدارة الخاص بها لإعداد نظامها الداخلي، وتوزيع مصالحها حسب المهام الموكلة لها، وحسب الاحتياجات الميدانية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، ومن هذا المنطلق، أفادت وكالة تبسة بأهم أعمالها والتي اخترنا منها نماذج، وقمنا بالتعليق عليها، وإبصالها بلغة بسيطة حتى يسهل للقارئ فهمها، وهذا ضمن ثلاث مباحث، وكل مبحث يحتوي على مطالب لتفصيله، كالتالي:

■ المبحث الأول: اختصاص وكالة تبسة

■ المبحث الثاني: تنظيم وكالة تبسة

■ المبحث الثالث: نماذج عن عمل وكالة تبسة

المبحث الأول: اختصاص وكالة تبسة

ونقصد باختصاص الوكالة السلطة الممنوحة بموجب القانون لتسيير الوكالة، الممتدة على نطاق جغرافي معين ومحدد، وبالتالي فوكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري، لها اختصاص إقليمي، يوضح لها الإمتداد المحلي الذي تدير من خلاله الأوعية العقارية، وإختصاص نوعي يبرز أهم المهام والصلاحيات المنوطة بها، وهو ما سنعالجه في هذا المبحث معتمدين في ذلك على النظام الداخلي لوكالة تبسة، وأيضاً القرار الوزاري المشترك رقم 21/04، وأيضاً المرسوم 90-405 المعدل والمتمم كالتالي:

■ **المطلب الأول: الاختصاص الإقليمي لوكالة تبسة**

■ **المطلب الثاني: الاختصاص النوعي لوكالة تبسة**

المطلب الأول: الاختصاص الإقليمي لوكالة تبسة

لا بد لنا أن نخرج أولاً على معنى الاختصاص الإقليمي للوكالة (الفرع الأول)، ثم تحديد الفروع التابعة لها، مع تحديد البلديات التابعة لكل فرع (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المقصود بالاختصاص الإقليمي لوكالة تبسة

يمتد اختصاص وكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري، إلى مجموع بلديات الولاية وتمارس مهامها تحت وصاية الوالي المختص إقليمياً.

يقع مقر الوكالة بالبلدية مقر الولاية ويمكن تحويله إلى بلدية أخرى تابعة لميدان اختصاصها الإقليمي وذلك بموجب مداولة لمجلس الإدارة والتسيير.

كما يمكنها إنشاء، كلما اقتضت الضرورة، ملحقات ميدان اختصاصها الإقليمي وذلك بموجب مداولة لمجلس الإدارة والتسيير مصادق عليها من طرف الوالي¹.

الفرع الثاني: فروع وكالة تبسة

لوكالة تبسة أربعة فروع قسمت بموجب مداولة عن مجلس الإدارة، حددت حسب الاختصاص الإقليمي لكل بلدية كالتالي:

أولا/ المديرية الفرعية لبلدية تبسة:

ويمتد اختصاصها لبلدية تبسة، بلدية بولحاف الدير، بلدية الماء لبيض، بلدية بكارية، بلدية الحويجات، بلدية الحمامات،

1. المواد: 2، 3، 7 من القرار الوزاري المشترك رقم 21/04 المؤرخ في 17 أبريل 2004 المتضمن المصادقة على المداولة رقم 01-2004 المؤرخة في 28 جانفي 2004 المتضمنة إنشاء وكالة ولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري المتخطة من طرف المجلس الشعبي لولاية تبسة.

ثانيا/ المديرية الفرعية لبلدية الشريعة:

ويتمد اختصاصها لبلدية الشريعة، بلدية بئر مقدم، بلدية العقلة، بلدية سطح قننتيس، بلدية عين زقيق، بلدية فم المطلق، بلدية تليجان... .

ثانيا/ المديرية الفرعية لبلدية بئر العاتر:

ويتمد اختصاصها الإقليمي لبلدية بئر العاتر، بلدية العقلة المالحة، بلدية نقرين، بلدية فركان، بلدية صفصاف الوسرى، بلدية أم علي...¹.

1. مقابلة شخصية مع الأستاذ باشا محمد، رئيس مصلحة العقار والمنازعات لوكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري، بتاريخ: 2017/04/11.

المطلب الثاني: الاختصاص النوعي لوكالة تبسة

ويتجسد الاختصاص النوعي لوكالة تبسة، في صلاحياتها (الفرع الأول)، وصلاحيات مديرتها (الفرع الثاني)، والذي سنتناوله في التالي:

الفرع الأول: صلاحيات وكالة تبسة

إن مهام الوكالة العقارية محددة في المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري إضافة إلى القرار الوزاري المشترك التضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

بالرجوع إلى نص المادة 3 من المرسوم المذكور أعلاه نجده أعطى للوكالة مهمة حيابة الأراضي والعقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير ولحساب الجماعة المحلية كما تقوم بنقل الملكية وأسند لها تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل، وبالرجوع إلى نص المادة 4 من نفس المرسوم نجدها تنص على: " تساعد الوكالة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها، وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها.

ويمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المفروزة والمناطق المختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك.

كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيابة العقارات أو الحقوق العينية العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها.¹

كما تنص المادة 05 من نفس المرسوم المذكور أعلاه على: " يحدد دفتر الأعباء يعد طبقا للتنظيم الجاري العمل به، حقوق الوكالة وواجباتها إزاء الجماعة المحلية المعنية".

1. المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدل والمتمم بموجب المرسوم 408/03، المرجع السابق.

وبنص المادة 06 من نفس المرسوم " تتدخل الوكالة حسب القواعد المعمول بها طبيعياً ووفق الأعراف والعادات الممارسة حين إتمام الحيازة أو التنازل العقاري، ماعدا الأحكام المخالفة لدفتر الأعباء المذكور في المادة 5 أعلاه.¹

ومن خلال المواد السابقة الذكر، والمادة 04 من قرار الوزاري المشترك إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية تبسة تقوم الوكالة بصفة عامة في كالم ميدان اختصاصها الإقليمي بتسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية ففي هذا الصدد تقم ب:

- ممارسة وظيفة المهياً والمرقي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة.
- اقتناء لحساب الجماعات المحلية كل العقارات غير المنقولة وكذا الحقوق الموجهة للتعمير وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محددة في دفتر أعباء.
- القيام بعملية التنظيم العقاري وذلك طبقاً للتنظيم المعمول به.
- المساعدة في حدود إمكانياتها هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع وتطبيق أدوات التعمير والتهيئة.
- ترقية التجزئات والمناطق مهما كانت طبيعته نشاطها وذلك تطبيقاً لأدوات التعمير والتهيئة المتخذة.
- المبادرة بعمليات اقتناء، امتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص، وحسب المادة 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه:
- يحدد دفتر أعباء حقوق والتزامات الوكالة تجاه الولاية والبلديات.
- توضع الوكالة تحت وصاية الوالي.²

1. المرسوم التنفيذي 405/03 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

2. القرار الوزاري المشترك رقم 21/04، الرجوع السابق.

الفرع الثاني: صلاحيات مدير الوكالة

أولاً/ كيفية تعيين المدير:

حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 408-03 فإن مدير الوكالة يعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية بناء على اقتراح من الوالي، من بين الموظفين والأعوان المنتمين لأسلاك المتصرفين الإداريين أو المهندسين أو الأسلاك المماثلة والحائزين على شهادة التعليم العالي والذين لهم أقدمية لا تقل عن (05) خمس سنوات في ميدان نشاط الوكالة،¹ و تنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها، أي بموجب قرار وزاري.

ثانياً/ مهام مدير الوكالة.

طبقاً للمرسوم رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 وفي إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول وتحت سلطة مجلس الإدارة والتسيير وحسب المادة 12 منه يعد مدير الوكالة جداول أعمال الاجتماعات التي يضبطها رئيس مجلس الإدارة والمادة 17 كذلك من نفس المرسوم يتولى مدير الوكالة كتابة مجلس الإدارة، أما المادة 19 من المرسوم أعلاه فقد حددت مهام المدير في تسيير الوكالة العقارية فإنه يقوم بالمهام التالية: ينفذ قرارات مجلس الإدارة ويمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويرافع عنها أمام العدالة ويمارس السلطة السلمية على مجموع المستخدمين، وينفذ الحالات التقديرية للإيرادات والنفقات للوكالة ويلتزم بالنفقات ويأمر بصرفها ويبرم جميع العقود والاتفاقيات، وينفذ الميزانية.²

1. المرسوم التنفيذي 408/03، المرجع السابق.

2. المرسوم التنفيذي 405/90، المرجع السابق.

المبحث الثاني: تنظيم وكالة تبسة

إن وكالة تبسة كغيرها من المؤسسات لها تنظيم خاص بها، إذ لها هياكل تشبّوها باجتماع مجلس الإدارة، إذ منح لها المرسوم 405/90 المعدل والمتمم، وأيضاً القرار الوزاري المشترك، الحرية في تحديد المصالح التابعة لها على أن لا تخرج على الإطار القانوني والنظام العام، ولها تنظيم مالي تقوم من خلاله دراسة ميزانيتها بترشيد نفقاتها، وتحصيل إيراداتها، كل هذا سنحاول إبرازه في هذا المبحث كالاتي:

■ المطلب الأول: التنظيم الداخلي لوكالة تبسة

■ المطلب الثاني: التنظيم المالي لوكالة تبسة

المطلب الأول: التنظيم الداخلي لوكالة تبسة

إن التحدث عن النظام الداخلي لوكالة تبسة، يأخذنا لدراسة الهيكل التنظيمي المتجسد في الهياكل والدوائر والمصالح (الفرع الأول)، ومجلس الإدارة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: هيكل الدوائر والمصالح:

يرتكز الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية على الأدوات التالية:

أولا/ المدير:

طبقا للمرسوم رقم 408/03 المعدل والمتمم يعد المدير أهم أداة لتسيير الوكالة، وتم النص على مهامه في المادة 19 من المرسوم المذكور أعلاه.¹

ثانيا/رئيس الدائرة الإدارية والمالية:

وهو مكلف بالتنسيق والمتابعة لمجموع النشاطات الإدارية والمالية للوكالة، كما أنه يمثل المدير لدى الإدارات والهيئات الخارجية، ومن أهم صلاحياته:

- يطلع المدير عن طريق عرض حال بكل النشاطات والمهام الموكلة إلى دائرته.
- يضمن تنسيق، تنشيط ومراقبة مصالح المالية والمحاسبة والرسائل العامة وكذا الصفقات العمومية والتحصيل.
- يساهم في تعريف وضع سياسة تسيير المستخدمين.
- يساهم في وضع وتحسين المحفزات التي تهدف إلى تحسين النتائج.
- ينسق ويجري متابعة برامج التشغيل والتكوين.²
- يسهر على إبقاء الجو الاجتماعي المناسب على مستوى المصالح المرتبطة به.
- يخطط للموارد المالية الخاصة بالوكالة ويسهر على تطبيق التنظيم في المجال المالي، المحاسبي، الضريبي والتجاري.

1. المرسوم التنفيذي 408/03، المرجع السابق.

2. النظام الداخلي لوكالة تبسة، المحدد بموجب مداولة لمجلس إدارة الوكالة، لسنة 2011.

- يضع هيكل إجرائي للتنظيم مكيف مع نشاط الوكالة.
- يعد إجراءات الجرد المادي للمخزون المادي والمحاسب.
- يضمن متابعة المنازعات ويسهر على احترام القواعد وتوصيات النظافة والوقاية.

1. رئيس مصلحة المالية والمحاسبة والوسائل العامة:

وهو يأخذ في السلم الإداري مرؤوس رئيس الدائرة والمالية، وتتجسد مهامه في

الآتي:

- دوره المحاسبي والمالي:

ينجز جميع أشغال المحاسبة والمالية التي تدخل في إطار نشاط الوكالة، ويراقب الوثائق والمدونات الخاصة بها، ويحلل إثباتاتها، ويسهر على إدارتها، كما يقوم بكل الأشغال التي يمكن أن تؤدي إلى إعداد الوثائق المحاسبية سواء تلك المتعلقة بالميزانية، والتقارير السنوية، وحصائل المحاسبة، كما يسهر على احترام مقاييس العمل المعتمدة في القطاع المالي، ويتأكد من مطابقة مختلف العمليات المعالجة، ويسهر أيضا على إنجاز العمليات التجارية، والمالية للوكالة ويتابع تسيير العقود.

- دوره الجبائي:

يشغل ويطبق جميع النصوص والنظم في المجال الجبائي، ويراقب الأشغال الضريبية ويسهر دوريا على إصدار الجداول الضريبية الشرعية، وتجدر الإشارة بأن الضريبة نقصد بها مساهمة نقدية تفرض على الوكالة بصفتها مكلفة بها حسب قدراتها التساهمية بتحويل أموالها المحصلة، وبشكل نهائي ودون مقابل محدد،¹ نحو تحقيق الأهداف المحددة من طرف السلطة العامة. كما يقوم رئيس مصلحة الدائرة المالية² بإعداد التصريحات الشهرية الجبائية، ودفع حقوق وتكاليف الضرائب المباشرة، وغير المباشرة، ويضمن نشر النشرات الجبائية (تحريرات النتائج)، كم أنه وفي حال وقوع مشاكل جبائية فإنه يسهر على حلها، كما يتابع النزاعات القانونية ويراقبها مع الإدارة الجبائية.

1. محمد عباس محرز، اقتصاديات الجبائية والضرائب، دار هومة، الجزائر، 2003، ص13.

2. النظام الداخلي لوكالة تبسة، المرجع السابق.

• رئيس المستخدمين والوسائل العامة:

يضمن تسيير المستخدمين من خلال متابعة كل مستخدم من الناحية المهنية والاجتماعية (تكوين، تحسين، ترقية)، يعد رواتب المستخدمين، ويشارك في إعداد التصريحات الاجتماعية، الشهرية والسنوية، يشمن المتابعة اليومية لحضور العمال للمؤسسة، كما يعد كل الوثائق الإدارية المتعلقة بتسيير المستخدمين، ويمسك ويحرر الدفاتر القانونية ذات الطابع الاجتماعي، كما يقوم بتسيير المخزون، المواد والأدوات القابلة للاستهلاك، ويعد برنامج التموين، ويوزع للهيكل المعنية قطع الغيار والأدوات الأخرى القابلة للاستهلاك.

• رئيس مكتب المالية والمحاسبة:

يسهر على تطبيق مبادئ المحاسبة، ويضمن مسك محاسبة المؤسسة، يراقب الكتابات المحاسبية، ويضمن تحديد الأرصدة والاقتطاعات، وبعد الميزانية بالتعاون مع القطاعات المعنية، كما يسهر على وضع ومسك يوميا الوثائق البنكية والصناديق.

• رئيس مكتب المحاسبة التحليلية والتدقيق المحاسبي:

يعد جدول جمع المعلومات من مختلف المصالح، ويجري تحليل الكشوف المالية والمحاسبية، ويقوم بعلاقات مع مراكز الأسعار بواسطة النشر وجمع المعلومات، و يشارك مجموعة المصالح في تحديد أسعار الربح، يعد بطاقات تقنية، وتحليلية لمختلف العمليات التجارية، ويقوم بتقسيم إجراءات التنظيم، وتسيير المؤسسة، ويعرض ويقترح الحلول لمختلف هيئات المؤسسة.¹

2. رئيس مصلحة الصفقات والتحصيل والمنازعات:

وهو موضوع تحت سلطة رئيس الدائرة الإدارية والمالية، ينسق ويتابع المهام والنشاطات المرتبطة بمصلحته، كما يصادق على الصفقات والاتفاقيات، ويسهر على احترام الإطار القانوني الخاص بإبرام الصفقات والاتفاقيات، يضمن مراقبتها، ويضمن

1. النظام الداخلي لوكالة تبسة، المرجع السابق.

متابعة ويعين ملفات التحصيل، ويضمن متابعة المنازعات الناجمة عن التحصيل للزبائن، ومتابعة مختلف المنازعات التي تكون المؤسسة طرفاً فيها، يحصي التنسيق مع المصلحة التجارية الديون المحصلة، ويضمن تناسق مختلف القياسات مع الصفقات المبرمة.

• **رئيس مكتب الصفقات:**

يكون ملف المناقصات المتعلقة بالأشغال المراد إنجازها، ويتابع تناسق مختلف القياسات مع الصفقات المبرمة، ويراقب ويضمن تطبيق قانون الصفقات، وينسق مع المصلحة التقنية لتنفيذ الصفقات.

• **رئيس مكتب التحصيل:**

يمسك ملفات الديون المحصلة، ويعد بطاقة الديون، ويتابع الزبائن غير الملتزمين، ويلتزم بإجراءات تحصيل الديون عن طريق التراضي، ويشارك في إعداد حصيلة نشاط المصلحة.

• **رئيس مكتب المنازعات:**

يضمن متابعة المنازعات الناتجة عن تحصيل ديون الوكالة، ومختلف المنازعات المرتبطة بنشاط المؤسسة، ويساهم في إعداد حصيلة نشاط الوكالة.¹

ثالثاً/ رئيس الدائرة التقنية والتجارية:

وهو مكلف بالتنسيق والمتابعة لمجموع النشاطات التقنية والتجارية للوكالة:

يمثل المدير لدى الإدارات والهيئات الخارجية، و يطلع المدير عن طريق عرض حال بكل النشاطات والمهام الموكلة إلى دائرته، كما يضمن التنسيق بين المصلحة التقنية وكذا المصلحة التجارية، يساهم في وضع الإستراتيجية التجارية في مجال الحياة والتنازل عن العقار الحضري الصناعي والسياحي، ويعد ويتابع تنفيذ إجراءات تسيير الممتلكات العقارية، يسهر على تطبيق التنظيم في مجال الحياة والتنازل عن الممتلكات، كما يقوم

1. النظام الداخلي لوكالة تبسة، المرجع السابق.

بدراسة وفحص السوق العقارية المحلية من أجل المحافظة العقارية، و يتكفل بمختلف العمليات المرتبطة بالإنجاز في إطار الترقية العقارية، ويسهر على مختلف الملفات التقنية لمختلف البرامج، وعلى متابعة الأشغال على مستوى الورشات، ويضمن التنسيق مع مختلف المصالح المعنية(المصالح التقنية الخارجية، مكاتب الدراسات، مؤسسات الانجاز وهيئات المراقبة).

1. رئيس المصلحة التقنية:

ينشط وينسق ويراقب المستخدمين الموضوعين تحت سلطته، ويساهم في تحضير التقارير الدولية، وفي وضع الملفات التقنية لمختلف البرامج، ومتابعتها، كما يساهم مع الهيئات المختصة في إعداد مختلف مخططات التهيئة والتعمير، و في وضع مختلف برامج الترقية العقارية، يسهر على متابعة ورشات الانجاز، وعلى احترام آجال ونوعية الانجاز، كما يصادق على وضعيات الأشغال.

• رئيس مكتب دراسات التهيئة والبناء:

يساهم في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، وتحضير مختلف الرخص (رخصة التجزئة، رخص التقسيم)، ووضع برامج للدراسات التقنية.¹

• رئيس مكتب الترقية العقارية:

يساهم في وضع برامج الترقية العقارية، وينسق مع مكاتب الدراسات وهيئات الرقابة في إعدادها، كما يعمل على اقتراح حلول التحكم في تكاليف الانجاز، وأيضا يتابع تحضير رخص البناء مع الهيئات المختصة، ينسق مع مكتب الصفقات وكذا المتابعة والمراقبة التقنية.

• رئيس مكتب المتابعة والمراقبة التقنية:

يتابع انطلاق الأشغال في الورشات، و يعد ويخطط برامج المتابعة واستلام الأشغال، كما يسهر على احترام آجال التنفيذ، ويراقب وضعيات الأشغال، وينسق مع مكتب

1. النظام الداخلي لوكالة تبسة، المرجع السابق.

الصفقات في إعداد الصفقات، ومع مكتب التهيئة والتعمير وكذا الترقية العقارية لتسجيل العمليات وانطلاق إنجازها.

2. رئيس المصلحة التجارية والإعلام الآلي:

ينشط، ينسق، ويراقب نشاط المستخدمين الموضوعين تحت سلطته، كما يساهم في تحضير التقارير الدورية، ويضع الإستراتيجية التجارية في مجال الحياة والتنازل، وأيضا المخططات الإشهارية لمختلف العمليات التجارية، و يمسك المحفظة العقارية للوكالة، كما يساهم في وضع مختلف البرامج المتعلقة بنشاط الوكالة، و يتابع صيانة تطوير أنظمة الإعلام الآلي في المؤسسة، ويساهم أيضا في وضع واقتراح برامج إعلام الآلي لتسيير مختلف المصالح، و في إحداث شبكة داخلية للإعلام الآلي، كما يدرس ويفحص السوق العقارية المحلية من أجل إثراء المحفظة العقارية، ويسهر على متابعة الفواتير وأوامر الدفع، وبعد البطاقات المالية للعمليات، ويسهر على احترام الإجراءات الخاصة بالبيع بالمزاد العلني.

• رئيس مكتب تسيير المحفظة العقارية:

يمسك سجل جرد الأملاك العقارية، وبطاقة التنازل عن الأملاك، ويشارك في إعداد حصيلة نشاط المصلحة، كما يضمن التحقق من ملفات المستفيدين.¹

• رئيس مكتب تسيير الممتلكات:

يشارك في أشغال لجان تعيين الأراضي المخصصة للمشاريع، ويحضر الطلبات المتعلقة بالدراسات الخاصة بمنح الأراضي، ويعمل على متابعة ملفات حياة الأراضي إلى غاية الحصول على عقود الملكية، وينسق مع الموثقين في إطار التحويل القانوني للأملاك.

• رئيس مكتب الإعلام الآلي:

1. النظام الداخلي لوكالة تبسة، المرجع السابق.

يتابع صيانة أجهزة الإعلام الآلي لمختلف مصالح المؤسسة، ويساهم في وضع خطة لتحديث أنظمتها لمختلف المصالح، وفي إيجاد حلول للمشاكل التي تعترض تسيير مختلف العمليات المتعلقة بها، و في وضع شبكة داخلية لها.

رابعاً/ الفروع:

1. رئيس الفرع:

وهو مكلف بمجموعة من المهام والمتمثلة في المهام الآتية:

مكلف بالتنسيق والمتابعة مع مختلف الدوائر والمصالح بالوكالة، و ينشط وينسق ويراقب مجموع نشاط الفرع، كما يقوم الأعمال ويراقب الحضور ويعاين نشاطات المستخدمين، ويسهر على حماية ممتلكات الفرع (العقار، العتاد)، كما يمثل المؤسسة لدى مختلف الهيئات بناء على طلب المديرية، وينسق مع مختلف الهيئات محليا، ويراقب ويعاين الوثائق المتعلقة بالعقارات المتواجدة بإقليم الفرع، كما يتابع مختلف المشاريع المتواجدة بإقليم الفرع.

2. رئيس القسم التقني:

يساهم في إعداد الملفات التقنية، ويتابع ورشات الإنجاز المتواجد في إقليم الفرع، ويراقب وضعية الأشغال، كما يحين التقارير الدورية لسير مختلف الورشات، ويحرص على احترام آجال التنفيذ.¹

3. رئيس القسم التجاري:

يساهم في إعداد الملفات التجارية، و متابعة العمليات التجارية ضمن إقليم الفرع، وتحضير ملفات الزبائن محليا، كما يراقب تطابق قوائم المستفيدين مع القوائم الواردة من المصالح، ويتابع عملية التحصيل محليا، ويساهم في وضع التقارير الدورية لسير الفرع.

1. النظام الداخلي لوكالة تبسة، المرجع السابق.

الفرع الثاني: مجلس الإدارة والتسيير

أولاً/ التشكيلة:

يتشكل مجلس الإدارة من: الوالي أو ممثله رئيساً، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، والمدير المكلف بالإدارة المحلية، والمدير المكلف بالتقنين والشؤون العامة، والمدير المكلف بالمصالح الفلاحية، ومفتش البيئة، والمدير المكلف بالتخطيط والتهيئة العمرانية للإقليم، والمدير المكلف بالسكن والتجهيزات العمومية، والمدير المكلف بالتعمير، والمدير المكلف بالمنافسة والأسعار، وممثل الوكالة الوطنية للتنمية الاستثمارات، والمدير المكلف بالسياحة، وممثلين الجمعيات التي هدفها حماية الإطار المعيشي والبيئة، إضافة إلى رئيسين إثنين منتخبين من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية تعويضيين، دائمين.

يحضر رؤساء المجالس الشعبية البلدية اجتماعات مجلس الإدارة والتسيير كل ما تكون بلديتهم معنية بموضوع الاجتماع، كما يمكن لمجلس الإدارة والتسيير الاستعانة بصفة استشارية بكل شخص بحكم تخصصه أو مؤهلاته قصد تنوير مداورات المجلس.¹

ثانياً/ المهام والتسيير:

إن مجلس الإدارة والتسيير يعد نظامه الداخلي ويصادق عليه، كما أنه ينشط الوكالة، وينسقها ويوجهها، ويراقبها، كما يداول مجلس الإدارة والتسيير بناء على تقرير مدير الوكالة في: تنظيم وتسيير الوكالة، والنظام والجدول السنوي للمستخدمين، ومخططات التسيير وكذا حصيلة نشاط السنة المالية المنصرمة، والبرنامج التوقعي لنشاط الوكالة، والميزانية والحسابات لاسيما الحالات التقديرية لإرادات والنفقات وكذا الحوصلة المالية، وتحديد الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات، والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الوكالة، وبرامج الاستثمار، والقروض وكذا قبول الهيئات والوصايا.

ثالثاً/ عمل مجلس الإدارة:

1. المادة 9 من القرار الوزاري المشترك رقم 21/04 المؤرخ، المرجع السابق.

يجتمع مجلس الإدارة والتسيير أربع مرات في السنة وفي دورات عادية باستدعاء من رئيسه كما يمكنه أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو ثلث أعضائه أو بطلب من مدير الوكالة ويعد الرئيس جدول الأعمال باقتراح من المدير وتوجه الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال في مدة خمسة عشر يوم على الأقل قبل تاريخ انعقاد الاجتماع كما يمكن تقليص هذه المدة إلى ثمانية أيام بالنسبة للدورات غير العادية.

رابعاً/ نظام مداوات المجلس:

لا يمكن لمجلس الإدارة والتسيير التداول بصفة صحيحة إلا بحضور ثلثي 2/3 من أعضائه وإذا لم يكتمل النصاب القانوني ينظم اجتماع ثاني في مدة ثمانية (08) أيام وفي هذه الحالة تكون كل المداوات صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، يصادق على قرار المجلس بالأغلبية العادية لأعضاء الحاضرين.

وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت وترسل المداوات ولوائح المجلس للوصاية خلال الثمانية (08) أيام التي تلي الموافقة عليها.¹

تصبح المداولة قابلة للتنفيذ خمسة عشر (15) يوماً بعد إيداعها في الولاية حيث أنها لا تنفذ إلا بعد لمصادقة عليها من طرف الوالي المداوات المتضمنة: الميزانيات والحسابات، القروض، تحويل أو توسيع النشاط بما فيه إنشاء الملحقات وتدوين مداوات مجلس الإدارة والتسيير أثناء الجلسة في محاضر مسجلة في سجل خاص، مؤشر وموقع عليه من طرف رئيس مجلس الإدارة والتسيير ويمضي أعضاء المجلس الحاضرين في الجلسة على المحاضر.²

1. المواد: 10، 11، 12، 13، 14، 15، المرجع السابق.

2. المواد: 16، 17، 18، 19، المرجع السابق.

المطلب الثاني: التنظيم المالي لوكالة تبسة

حدد النظام المالي في الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي 90-405 المتضمن إحداه وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين، وكذا القرار الوزاري المشترك والذي حدد إيرادات (الفرع الأول) ونفقات وكالة تبسة (الفرع الثاني) في الباب الثالث المتعلق بنظام المالي والمحاسبي الفصل الأول بعنوان محاسبة الوكالة.

الفرع الأول: الموارد المالية للوكالة

تتكون الموارد المالية للوكالة وحسب المادة 21 من المرسوم التنفيذي 90-405 وحسب المادة من القرار الوزاري مما يأتي:

- الإعانات المخصصة طبقا لدفتر الأعباء والممنوحة من طرف الولاية.
- عائد الخدمات أي الإيرادات الناتجة عن نشاطات الوكالة نسبة لمهامها.
- فائض القيمة المنجزة.
- القروض الممنوحة والمحصل عليها بموافقة مجلس الإدارة والتسيير.
- السلفيات والتسيقات الممنوحة إليها لانجاز العمليات المكلفة بها.
- الهبات والوصايا.¹

الفرع الثاني: نفقات الوكالة

و نقصد بنفقات الوكالة هي صرفها لمبالغ معينة ومحددة بغرض سد حاجاتها العامة،² حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي والمادة 25 من القرار الوزاري تشتمل نفقات الوكالة ما يأتي:

- تكاليف المستخدمين والعتاد وجميع النفقات الضرورية للتسيير.
- جميع النفقات المرتبطة بانجاز المهام الموكلة إليها.

1. المرسوم 405/90، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

2. د. محمد الصغير بعلي، د. يسري أبو العلا، المالية العامة، دار العلوم، الجزائر، 2003، ص 25.

- تسديد القروض المبرمة.
- نفقات التجهيز والاستثمار.
- ضرائب ورسوم.
- المصاريف المالية.
- مشتريات مستهلكة.

الفرع الثالث: محاسبة الوكالة

تفتح السنة المالية للوكالة في كل أول جانفي من السنة وتقف في كل 31 ديسمبر من نفس السنة كما تمسك المحاسبة في شكل تجاري طبقا للمخطط الوطني للمحاسبة.

تسند مهمة تسجيلات المحاسبية وإدارة الأموال إلى عون محاسب ويقوم بالإثبات عليها في نهاية كل سنة مالية محافظة للحسابات للوظيفة بالإثبات عليها في نهاية كل سنة مالية محافظ للحسابات الموظف يعقد محدود المدة في إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول وهذا بعد استشارة مجلس الإدارة والتسيير.

ترحل الجدول التوقعية لإيرادات ونفقات الوكالة مرفوعة بالمدولة الخاصة بها للإدارة الوصية قصد المصادقة عليها، في حالة عدم المصادقة عليه في بداية السنة المالية المعنية، يمكن للمدير أن يأمر بصرف النفقات الضرورية لسير الوكالة في حدود الإثني عشر 1/12 من المبلغ الإجمالي للسنة المالية المنصوص عليها للسنة المالية المنصرمة.

كما يمكن تزويد الوكالة من صرف الولاية برصيد مالي أولي أو التجهيز، بموجب مداولة للمجلس الشعبي الولائي.¹

1. المواد 24 وما بعدها، من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

المبحث الثالث: نماذج عن عمل وكالة تبسة

وبصدد بحثنا عن الأحكام القانونية التي تنظم وكالة تبسة، فإننا لجأنا إلى هذه الأخيرة، ومكنتنا من نماذج عن عملها التي رأينا أنها مهمة، لذلك محنا لها مبحث خاص بها، وحاولنا أن نعالجها وأن نعلق عليها بالرغم أن بعض منها تقني بحت، إلا هذا لا يمنعنا من تناوله كونه يدخل في تحديده مراعاة لأدوات التهيئة والتعمير، وهذا في المطالب التالية:

■ **المطلب الأول: مخطط تخصيص لقطعة أرض**

■ **المطلب الثاني: دفاتر شروط**

خاصة بالوكالة

المطلب الأول: مخطط تخصيص لقطعة أرض

بقد اقتناء وكالة تبسة للأراضي سواء عن طريق البيع أو التنازل، فغن لها الحرية في التصرف في هذه القطعة حسب الوجهة التي ستحددها، و أكثر ما هو معمول به لدى الوكالة أنها تقوم بعملية تخصيص الأراضي، فما المقصود بها (الفرع الأول)، وكيف تتم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المقصود بمخطط التخصيص

إن مخطط التخصيص هو وقبل كل شيء مسألة تقنية تتعلق في أصلها بالمختصين بالبناء والمعمار من مهندسين وتقنيين، إلا أن له علاقة كبيرة برخصة البناء والتجزئة التي سبق وأن تتولنا علاقتهم مع الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، فاقتناء الوكالة لقطعة أرض معينة تدرسها من جميع النواحي، القانونية، والفنية، والتقنية، والفوائد التي تجنيها، وموقعها، فتستعين بذلك إلى هيئات أخرى لاتخاذ قرارها خاصة الإدارات العمومية، كشركة الكهرباء والغاز، والحماية المدنية، وغيرها... إذ أن باستخراجها لرخصة البناء والتجزئة لا بد أن تمر على هذه الغدارات وأخذ موافقتها.

فهذا المخطط يضع المجال الوصفي، ويقسم القطعة الأرضية إلى بنايات سكنية، مؤسسات خاصة، محلات تجارية... وغيرها، وبعدها تعرض للبيع كل واحدة على حدا.

الفرع الثاني: نموذج لمخطط التخصيص

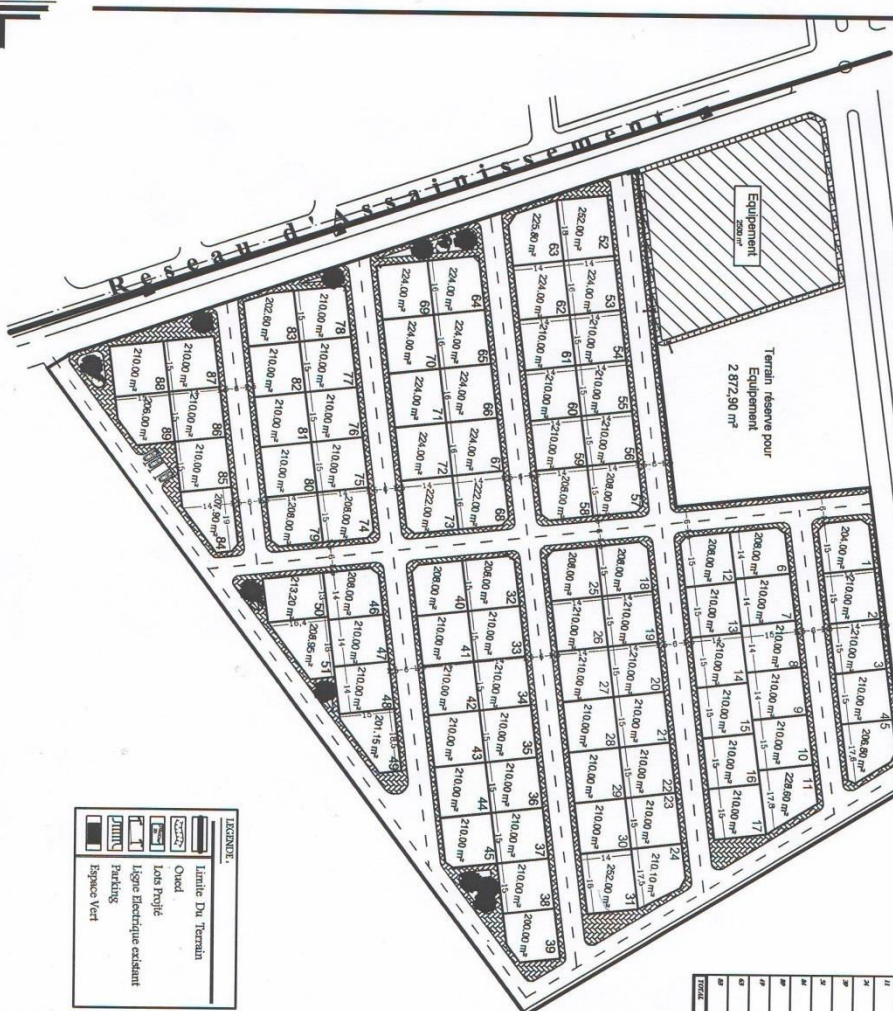
ف نجد في مخطط التخصيص المبين أدناه، يظهر لنا قطعة أرضية مقسمة إلى قطع أرضية مختلفة المسافات، ويبين الطرق المؤدية لها، والإنارة العمومية، والمناطق الخضراء، وموقف للسيارات، ومنطقة مخصصة لبناء مرفق عام.

وتجدر الإشارة أن هذه القطع تباع كل منها على حدا فيما بعد، والملاحظ أن الوكالة بإعدادها لهذا المخطط قد راعت المعايير المثلى والجمالية، والخدماتية المحددة في قانون التهيئة والتعمير، والتي يتميز بها العقار الحضري.

كما أن مخطط التخصيص هذا يشترط فيه عدم مخالفته لأدوات التهيئة والتعمير خاصة منها مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.¹

¹. مقابلة شخصية، المرجع السابق.

PLAN PARCELLAIRE



LEGENDE:

- Limite Du Terrain
- Canal
- Lots Profilé
- Ligne Electrique existant
- Parking
- Espace Vert

— Limite du Site
SURFACE DÉTUDÉ = 31,91,00 m²

LEGENDE : AMENAGEMENT

DESIGNATION	SURFACE m²	%
LOTS	18,9118 m²	66.63
PASSAGES / PASSAGES	588.51 m²	1.86
ESPACES VERDS	558.14 m²	1.77
PARKINGS & PARKINGS	6,094.25 m²	19.54
ESPACE Vert	31,170.00 m²	100

TABLEAU EXPLICATIF 09 LOTISSEMENTS A USAGE PHARMACTION

N° LOTISSEMENT	ARRIANT N° TERRESSA		NOM/PROFIL
	PROFONDEUR	SURFACE	
01	14.43	51.125	19,904 m²
02	20.00	21.125	2,284 m²
03	14.43	20.00	2,880 m²
04	20.00	14.43	2,880 m²
05	14.43	14.43	2,083 m²
06	14.43	14.43	2,083 m²
07	14.43	14.43	2,083 m²
08	14.43	14.43	2,083 m²
09	14.43	14.43	2,083 m²
10	14.43	14.43	2,083 m²
11	14.43	14.43	2,083 m²
12	14.43	14.43	2,083 m²
13	14.43	14.43	2,083 m²
14	14.43	14.43	2,083 m²
15	14.43	14.43	2,083 m²
16	14.43	14.43	2,083 m²
17	14.43	14.43	2,083 m²
18	14.43	14.43	2,083 m²
19	14.43	14.43	2,083 m²
20	14.43	14.43	2,083 m²
21	14.43	14.43	2,083 m²
22	14.43	14.43	2,083 m²
23	14.43	14.43	2,083 m²
24	14.43	14.43	2,083 m²
25	14.43	14.43	2,083 m²
26	14.43	14.43	2,083 m²
27	14.43	14.43	2,083 m²
28	14.43	14.43	2,083 m²
29	14.43	14.43	2,083 m²
30	14.43	14.43	2,083 m²
31	14.43	14.43	2,083 m²
32	14.43	14.43	2,083 m²
33	14.43	14.43	2,083 m²
34	14.43	14.43	2,083 m²
35	14.43	14.43	2,083 m²
36	14.43	14.43	2,083 m²
37	14.43	14.43	2,083 m²
38	14.43	14.43	2,083 m²
39	14.43	14.43	2,083 m²
40	14.43	14.43	2,083 m²
41	14.43	14.43	2,083 m²
42	14.43	14.43	2,083 m²
43	14.43	14.43	2,083 m²
44	14.43	14.43	2,083 m²
45	14.43	14.43	2,083 m²
46	14.43	14.43	2,083 m²
47	14.43	14.43	2,083 m²
48	14.43	14.43	2,083 m²
49	14.43	14.43	2,083 m²
50	14.43	14.43	2,083 m²
51	14.43	14.43	2,083 m²
52	14.43	14.43	2,083 m²
53	14.43	14.43	2,083 m²
54	14.43	14.43	2,083 m²
55	14.43	14.43	2,083 m²
56	14.43	14.43	2,083 m²
57	14.43	14.43	2,083 m²
58	14.43	14.43	2,083 m²
59	14.43	14.43	2,083 m²
60	14.43	14.43	2,083 m²
61	14.43	14.43	2,083 m²
62	14.43	14.43	2,083 m²
63	14.43	14.43	2,083 m²
64	14.43	14.43	2,083 m²
65	14.43	14.43	2,083 m²
66	14.43	14.43	2,083 m²
67	14.43	14.43	2,083 m²
68	14.43	14.43	2,083 m²
69	14.43	14.43	2,083 m²
70	14.43	14.43	2,083 m²
71	14.43	14.43	2,083 m²
72	14.43	14.43	2,083 m²
73	14.43	14.43	2,083 m²
74	14.43	14.43	2,083 m²
75	14.43	14.43	2,083 m²
76	14.43	14.43	2,083 m²
77	14.43	14.43	2,083 m²
78	14.43	14.43	2,083 m²
79	14.43	14.43	2,083 m²
80	14.43	14.43	2,083 m²
81	14.43	14.43	2,083 m²
82	14.43	14.43	2,083 m²
83	14.43	14.43	2,083 m²
84	14.43	14.43	2,083 m²
85	14.43	14.43	2,083 m²
TOTAL	31,170.00	100.00	31,170.00

TABLEAU EXPLICATIF 89 LOTISSEMENTS A USAGE D'HABITATION
***ARRAMI* TEBESSA**

N° DES LOTS	DIMENSION	SURFACE	NOMBRE	S TOTALE
02-03-04-07-08-09-10-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-26 27-28-29-30-33-34-35-36-37-38-41-42-43-44-45-47-48-54 -55-56-59-60-61-75-76-77-78-80-81-82-85-86-87-88	14x15	210 m ²	52 LOTS	10 920.00 m ²
6-12-18-25-32-40-46-57-58-74-79	/	208 m ²	11 LOTS	2 288.00 m ²
31-52	14x18	252 m ²	02LOTS	504.00 m ²
53-62-64-65-66-67-70-71-72-69	14x16	224 m ²	10 LOTS	2 240.00 m ²
68-73	/	222 m ²	02 LOTS	444.00 m ²
50	16.40x13	213.20 m ²	01LOTS	213.20 m ²
01	/	204m ²	01LOTS	204m ²
05	/	206.80m ²	01LOTS	206.80m ²
11	/	228.60m ²	01LOTS	228.60m ²
24	/	210.10m ²	01LOTS	210.10m ²
39	/	200m ²	01LOTS	200m ²
51	/	208.95m ²	01LOTS	208.95m ²
84	/	207.90m ²	01LOTS	207.90m ²
89	/	206.00m ²	01LOTS	206.00m ²
49	/	201.15m ²	01LOTS	201.15m ²
63	/	225.80 m ²	01LOTS	225.80 m ²
83	/	202.60 m ²	01LOTS	202.60 m ²
TOTAL			89 LOTS	18 911.10 m²

LEGENDE : AMENAGEMENT

DESIGNATION	SURFACE M ²	%
LOTS	18 911.10 m²	60,63
PASSAGE PIETONS	5635.51 m²	18,06
ESPACES VERTS	550.14m²	1,77
VOIRIES & PARKING 05 Places De Parking	6 094.25 m²	19,54
TOTAL	31 191,00 m²	100

المطلب الثاني: دفاتر شروط خاصة بالوكالة

وسنحاول في هذا المطلب التطرق إلى أهم نموذجين لدفاتر الشروط الخاصة والمعتمدة في وكالة تبسة، والتعليق عليهما فيما يسمح به القانون، فاكتساب وكالة تبسة لصفة المرقى العقاري بموجب القرار الوزاري المشترك، معناه أن تضع هذه الأخيرة دفتر شروط يتضمن التزاماتها، ومسؤولياتها المهنية في إطار هذه الصفة (الفرع الأول)، كذلك وفي إطار ممارستها لمهامها خاصة اقتناء الوعاء العقاري، وبيعه للمستفيدين يحتاج منها إلى إعداد دفتر شروط يتضمن البنود الخاصة بهذه العملية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دفتر شروط يحدد التزامات الوكالة بصفتها مرقى عقاري

رأينا فيما سبق بأن الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري لها صفة المرقى العقاري، طبقا لطبيعة وظيفتها، وطبقا لما تم استنتاجه من المرسوم التنفيذي 90-405 المعدل والمتمم، وعلى هذا الأساس تم تحرير دفتر شروط من طرف وكالة تبسة حدد فيه التزاماتها بصفتها مرقى عقاري.

تضمن نموذج دفتر الشروط 33 مادة، جاءت على شكل قواعد أمر، وتتجسد أهم الالتزامات التي احتوتها في: يجب على الوكالة أن تتحلى بأخلاقيات مهنة المرقى العقاري، المنصوص عليها في القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

كما يتعين عليها ممارسة مهامها في ظل الاحترام الصارم للقوانين والأنظمة، التي تنظم النشاط التجاري، كما يتعين عليها اكتتاب تامين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليتها المدنية، والمهنية، والسعي الدائم إلى تحسين راحة زبائنها، كما يجب عليها السهر على جمال الإطار المبني، واحترام المعايير العمرانية المعمول بها، واحترام القواعد العامة لقواعد التهيئة والتعمير، كما تلتزم بعدم استغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال، ويجب عليه أن تفي بالتزاماتها اتجاه الدولة، واتجاه زبائنها....¹

1. دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد التزامات ومسؤوليات وكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري بصفتها مرقى عقاري.

الفرع الثاني: دفتر شروط لبيع قطع أرضية بالمزاد العلني

إن وكالة تبسة وفي إطار تسييرها للمحافظة العقارية للولاية، جعلت لها دفتر شروط خاص ببيع قطع أرضية بالمزاد العلني ضمن التحاصيل التجارية، أو السكنية، الذي تضمن البنود التالية:

أولاً/ واجهة دفتر الشروط:

تتضمن واجهة دفتر الشروط أطراف العقد، أي بين الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري تبسة والمستفيد، ومحل العقد، أي الوعاء العقاري الذي سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني، والعنوان الموجود فيه.

ثانياً/ الشروط العامة للدخول في عملية المزيدة للاستفادة من قطعة الأرض:

وحددها دفتر الشروط في الجنسية الجزائرية، والسن القانوني، وإيداع مبلغ الضمان عن طريق صك قابل للتسديد أو أمر بالدفع لحساب الوكالة الولائية تبسة، على أن يحجز مبلغ الضمان نهائياً ويحول لحساب الوكالة البائعة في حالة تنازل الراسي عليه المزاد بعد رسو المزاد عليه، ويسترجع في حالة عدم قبول عرضه خلال 60 يوماً، كما يشترط أنه لا يمكن للمترشح أو المترشحة الاستفادة إلا من قطعة واحدة لا غير بنفس التحصيل موضوع هاته المزيدة، وفي حالة المزيدة على أكثر من قطعة يتم إلغاء كافة مزيدات المكتتب.

ثالثاً/ الوثائق المرفقة بالعروض:

- وصل تسديد لمبلغ سحب دفتر الشروط.
- وصل تسديد مبلغ الضمان (الأصلي + نسخة طبق الأصل).
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.
- دفتر شروط البيع موقع من طرف المكتتب ومصادق على الإمضاء من البلدية¹

رابعاً/ تعيين القطع الأرضية المعروضة للبيع:

ويتم ذلك عن طريق جدول كالتالي:

¹. نموذج دفتر الشروط لبيع قطع أرضية بالمزاد العلني ضمن التحاصيل التجارية أو السكنية الخاص بوكالة تبسة.

الفصل الثاني: وكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري

التحصيل	رقم القطعة	المساحة	عدد الواجهات	التحصيل	السعر الإجمالي المقترح خارج الرسم	القطعة المطلوب اقتناؤها
المنطقة الحضرية رقم 1				تجاري		
المنطقة الحضرية رقم 1				تجاري		
المنطقة الحضرية رقم 1				تجاري		

خامسا/ تحديد البيانات المتعلقة بالقطعة الأرضي، والبيانات المتعلقة بالمستفيد:

• البيانات المتعلقة بالقطعة الأرضية:

البلدية التي تقع فيها القطعة الأرضية محل البيع، التحصيل، رقم القطعة، مساحتها، أصل ملكيتها؛ ملك للبلدية، للخواص....، السعر الإجمالي المقترح من طرف المكتب لاقتناء قطعة الأرض رقم....، الأرقام تحدد أيضا بالأحرف.

• البيانات المتعلقة بالمكتب او المكتبة:

الاسم واللقب، ومكان وتاريخ الميلاد، رقم بطاقة التعريف الوطني، أو رخصة السياقة، مكان الإقامة، رقم الهاتف، المهنة، العنوان.¹

¹. المرجع السابق.

سادسا/ كيفية المزايدة، ودراسة العروض، والالتزامات والشروط:

ويتضمن أيضا دفتر الشروط كيفية المزايدة من خلال كيفية إيداع الوثائق، والعروض، والمدة المحددة لذلك، وكيفية دراسة العروض إذ تتم باجتماع اللجنة المشكلة قانونا لدراستها وترتيبها وفق أعلى الشروط بحضور محضر قضائي، ويتعين عليها التأكد عند فتح الأظرفة من كونها مغلقة بإحكام، ووردت وفق الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط، بالإضافة إلى أحكام أخرى تتعلق برسو المزداد، ومباشرة إجراءات نقل الملكية، وإيداع رخصة البناء، والشروع في عملية البناء، والمدة القانونية الممنوحة لذلك، والأحكام المتعلقة بفسخ العقد وغيرها.¹

¹. المرجع السابق.

الخدماتية

إن العلاقة بين التعمير والعقار وثيقة جداً، ولما كبة التخطيط العقاري للتخطيط العمراني يستوجب وضع آليات لضبط المعاملات المتعلقة بالعقار، بهدف تقييم صلاحيات الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير وتبيان مدى كفاءتها للتكفل بمشاكل المواطنين خاصة منها تسوية ملكية العقار التي تعد أبرزها خاصة على مستوى الاستثمار، فبنشأة الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري ضببت العديد من المعاملات وحلت أبرز المشاكل في مجال العقار الحضري إلا أن هذا لم يمنع من تفاقم بعض المشاكل، وظهور أخرى.

وإنه لأكبر دليل على ذلك المنازعات المطروحة أمام مختلف الهيئات القضائية بشأن المساحات المهيأة للبناء والتي هي في تزايد مستمر، وذلك بسبب عدم التحكم في مسار النمو العمراني من طرف الجماعات المحلية، بواسطة الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، وهذا ناتج عن اتساع رقعة السكن العشوائي وانتشار الأحياء القصديرية، وعدم تحكم الوكالة في تسيير التراث العقاري وغياب مسح دقيق للأراضي خاصة التي تحولت من أراضي فلاحية إلى حضرية، وأيضاً وجود مضاربة تقوم بها الجهات الخاصة، الأمر الذي أثقل عاتق المواطن في اللجوء للوكالة واقتناء سكن حضري، فيكتفي بالبناء الفوضوي، كما أن نشاط الوكالة فيما يتعلق بالتوسع العمراني على حساب المساحات الزراعية، وعلى حساب المحيطات الطبيعية، أصبح يهدد مصادر الغذاء في المستقبل، ولهذا وجب على الدولة التدخل في هذا النطاق لوضع حد لذلك، وتكثيف آليات الرقابة خلاف أدوات التهيئة والتعمير، لأن الواقع العملي نجدها تتغير على حسب المشاريع المقترحة من طرف الوكالة، وليس تغير المشاريع على حسبها، وأيضاً ضمان تسهيل الحصول على العقار الحضري، وذلك لكون الوكالة الولائية وكونها ذات طابع صناعي وتجاري، فإن هدفها الأساسي الربح السريع، ولا يهتمها بذلك القدرة الشرائية للمواطن البسيط، أمام الغلاء الفاحش للعقار، وبالتالي خلق توازن للتنمية الاقتصادية أو

الاجتماعية وعامل البيئة، إضافة إلى ذلك وضع ترسانة قانونية دقيقة تتحكم باختصاص الوكالة، وليس إحالتها على النظام الداخلي الذي تنشؤه الأمر الذي يفتح مجال أكبر في استخدام سلطتها، ونفوذها كإدارة، ويجعلها تتعسف في استخدام سلطتها اتجاه المواطن خاصة.

ومن هذا المنطلق نجد أن العقار الحضري بالمفهوم الحديث يحتاج إلى توعية أكثر في الجزائر، للمحافظة عليه، وللمحافظة على الوعاء العقاري بصفة عامة، إذ لا يستقيم التطور والتنمية على حساب تراث ثقافي، سياحي، أو تاريخي، أو على حساب المساحات الزراعية.

فتحقيق التوازن في الحصول على العقار بمختلف أنواعه فلاحي، صناعي، تجاري، أو حضري، يحقق أهداف التنمية المستدامة وإقامة مجتمعات عمرانية ناجحة وجاذبة للسكان ذات طابع جمالي وفقا للمعايير الدولية.

قائمة المصادر والمراجع

أولا/ قائمة المصادر:

I. الأوامر:

- الأمر رقم 26/74 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، جريدة رسمية رقم عدد 19، صادرة بتاريخ 05 مارس 1974.

II. القوانين:

- 1- قانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- 2- قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-90 المؤرخ في 01/12/1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

III. المراسيم:

- 1- المرسوم رقم 27/76 مؤرخ في 7 فبراير 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، جريدة رسمية عدد 17 الصادرة في 27 فبراير 1976.
- 2- المرسوم رقم 28/76 مؤرخ في 7 فبراير 1976، يتضمن كيفيات تحديد ضبط الاحتياجات العائلية للخوادم المالكين للأراضي فيما يخص البناء، جريدة رسمية عدد 17 الصادرة في 27 فبراير 1976.
- 3- المرسوم رقم 29/76 يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 17، الصادرة بتاريخ 27 فبراير 1976.
- 4- المرسوم رقم 332/82 مؤرخ في 6 نوفمبر 1982، يحدد كيفيات حساب شراء البلديات للأراضي التي تدخل في إعداد الاحتياطات العقارية، وأسعار التنازل عنها، جريدة رسمية عدد 45، الصادرة بتاريخ 19 نوفمبر 1982.

- 5- المرسوم رقم 02/86 مؤرخ في 7 يناير 1986 يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقاري وأسعار بيعها، جريدة رسمية العدد الأول (1)، الصادرة في 18 يناير 1986.
 - 6- المرسوم رقم 03/86 المؤرخ في 7 يناير 1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، جريدة رسمية العدد الأول، الصادرة بتاريخ 08 يناير 1986.
 - 7- المرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 7 يناير 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، جريدة رسمية العدد الأول، الصادرة بتاريخ 08 يناير 1986.
 - 8- المرسوم التنفيذي رقم 405/90، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية عدد 56، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990.
 - 9- المرسوم التنفيذي رقم 408/03، مؤرخ في 5 نوفمبر 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية عدد 68، الصادرة بتاريخ 09/11/2003.
- IV. القرارات الوزارية:

- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 يونيو سنة 1979 يتضمن قائمة البلديات التي تحصل على أراضي من أملاك الدولة لتكوين احتياطات عقارية مقابل الدينار الرمزي، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 1979.
- 2- القرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 أبريل 1986، يتضمن تطبيق أحكام المادة 5 من المرسوم رقم 86-02، الذي يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية، وأسعار بيعها، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 03 ديسمبر 1986.
- 3- القرار الوزاري المشترك رقم 21/04 المؤرخ في 17 أبريل 2004 المتضمن المصادقة على المداولة رقم 01-2004 المؤرخة في 28 جانفي 2004

المتضمنة إنشاء وكالة ولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي لولاية تبسة.

ثانيا/ المراجع:

1. الكتب:

- 1- د. أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، الجزء الثاني (1500-1830)، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، 1998.
- 2- د. أحمد طرطار، تقنيات المحاسبة العامة في المؤسسات، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2002.
- 3- د. إقلولي رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 4- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- 5- أ. خير الدين موسى فنطازي، دراسات قانونية في الملكية العقارية (عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية - الوقف-)، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011.
- 6- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، منشورات كلبيك، الجزائر، 2013.
- 7- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2002.
- 8- أ. خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملك الوقفية في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2006.
- 9- أ. دوة آسيا، أ. رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 10- د. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث (أموال الإدارة العامة وامتيازاتها)، دار الفكر العربي، مصر، 1979.

- 11- د. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة)، الجزء الثاني، منشورات زين الحقوقية، 2011.
- 12- أ. علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، الجزء الأول (التنظيم الإداري)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2009.
- 13- علي فيلالي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
- 14- د. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، 2007.
- 15- أ. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006.
- 16- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 17- مجيد خلفوني، نظام الشهر في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 18- د. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (التنظيم الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2002.
- 19- د. محمد الصغير بعلي، د. يسري أبو العلا، المالية العامة، دار العلوم، الجزائر، 2003.
- 20- د. محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2004.
- 21- محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 22- أ. محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر.
- 23- وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007.

II. المذكرات:

- 1- ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2007-2008.
- 2- محمود شحماط، قانون الخصوصية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007.
- 3- سعود خليل، بوزيان زيد، التحسين الحضري بمدينة بئر العاتر، دراسة حالة: حي 300 سكن جماعي، مذكرة ماستر، كلية العلوم والتكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية، جامعة تبسة، 2015/2016.
- 4- بن دانية عائشة، بوراس خولة، تكنولوجيا الإعلام والاتصال في المؤسسة العمومية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، قسم علوم الإعلام والاتصال، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013/2014.
- 5- صالح كريمة، علي حفصة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري وضمانات احترامها، مذكرة ليسانس قانون عقاري، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة.
- 6- فلة بن قطار، سهام سعيود، النظام القانوني للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، مذكر تخرج لنيل شهادة ليسانس تخصص عقاري، كلية الحقوق لجامعة يحي فارس بالمدينة.

III. المقالات:

- 1- محمد الفقي (محامي بالاستئناف العالي ومجلس الدولة)، مقال بعنوان (نظام ملكية الأراضي في الدولة العثمانية)، منشور في منتدى الدكتور شوما عطا الله،

<http://www.shaimaaatalla.com/vb/showthread.php?t=6538>

- 2- د. برتيمة عبد الوهاب، (تطور الأحكام المؤطرة للاحتياجات العقارية وتأثيرها على الاستثمار)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر (12)، مارس 2015.

3- أ. رمزي حوحو، (رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر)، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2000.

IV. مقابلات شخصية:

1- مقابلة شخصية مع الأستاذ باشا محمد، رئيس مصلحة العقار والمنازعات لوكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري، بتاريخ: 2017/04/11.

V. مراجع أخرى:

- 1- النظام الداخلي لوكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري لسنة 2011.
- 2- نموذج عن مخطط تخصيص لقطعة أرض.
- 3- دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد التزامات ومسؤوليات وكالة تبسة لتسيير وتنظيم العقار الحضري بصفتها مرقي عقاري.
- 4- نموذج دفتر الشروط لبيع قطع أرضية بالمزاد العلني ضمن التخصيص التجارية أو السكنية الخاص بوكالة تبسة.

الفه رس

