

جامعة منتوري

كلية علوم الأرض و التهيئة العمرانية

دائرة التهيئة العمرانية ماستر 1 تهيئة المدن

مقياس الرهانات العقارية

تجدون مرفق ما تبقى من البرنامج

المرسوم التنفيذي 152/09؛ الأسباب والدوافع

المتدخلون(الفاعلون) في السوق العقارية في الجزائر.

- المتدخلون العموميون.

- المتدخلون الخاص.

- الشكل الملخص لذلك

الأستاذ: م عواجة

مرسوم تنفيذي 152/09 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

نظرا لتغيير وجهة استعمال بعض قطع الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، صدر هذا المرسوم للحفاظ على هذه العقارات.

الهدف من القانون :

- تحديد شروط وكيفية منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو بالتراضي ، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص .

- تعريف المشاريع الاستثمارية المعنية بالاستفادة من منح الامتياز¹ مدة الامتياز لا تقل عن 33 سنة ولا تتجاوز 99 سنة.

المصالح المتدخلة في تسيير العقار: (تعدد المتدخلون مع سيطرة القطاع العام):

تعاني السياسة العقارية في المدينة الجزائرية من تعدد الأجهزة الرسمية المعنية التي تؤثر سلبا أو إيجابا في تعاطيها مع العقار الحضري ، لدرجة تصل إلى الازدواجية أحيانا وإلى التضارب أحيانا كثيرة ، وذلك من خلال القرارات الإدارية التي تصدرها تلك الجهات بدون الرجوع إلى الأجهزة الأخرى (مديرية أملاك الدولة - الوكالة العقارية الولائية - البلدية) أو من عدم استشارة القطاع الخاص المتأثر بها ، أو من خلال التطبيق غير العادل وغير المتساوي لهذه القرارات مما يؤدي إلى خلق ضبابية وأحيانا إلى إحجام ، وبالتالي يؤثر ذلك سلبا على المناخ الاستثماري العقاري ويمكن إبراز أهم المتدخلون في العقار الحضري فيما يلي:

1- المتدخلون العموميون

1.1- مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي ~~تعتبر~~ المستعمر الفرنسي إبان دخوله الجزائر وتحديدًا سنة 1848م، ومن ذلك التاريخ إلى يومنا لا تزال مصالح أملاك الدولة قائمة بهذا الدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تسيير العقار والأمالك الوطنية، حيث أنها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة العامة والخاصة إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية عند قيام أفرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى.

¹ الجريدة الرسمية رقم 27 بتاريخ 6 ماي 2009

1-3 مديرية مسح الأراضي: هي مديرية وطنية تحت وصاية وزارة المالية مكلفة بانجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى المسح العام للأراضي على كامل التراب الوطني وهذا وفق المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري.

يكلف مسح الأراضي بالتعرف على النطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام القانونية مسح الأراضي: هي إحصاء كل الملكيات العقارية والبحث عن مالكيها وتعريف حدود الملكية.

1-4 البلدية

بعد فترة الاستقلال ، لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار ، لكن بعد تراجع احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع التنمية او توسيع مدينة ما ، صدر امر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية.

وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية على الوكالة العقارية المحلية للتفرغ لتنفيذ مشاريع أخرى لاتقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهيكل الأساسية والتجهيز

إذ يتعين على البلدية التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ، وعلى البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات .

1-5 ديوان الترقية والتسيير العقاري

شخص معنوي، من مهامه تحديد عدد السكنات الواجب انجازها ، السعي لتوفير الارضية المناسبة، اختيار المتعامل المتقاعد (مكتب الدراسات، ومؤسسة الانجاز)، مراقبة المهام الواردة سالفًا، تسليم المشروع وضمان التسيير والبيع.

1-6 الوكالة العقارية الولائية .

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية ونظرا للتطور التي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات

العقارية ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 04/86 بتاريخ 07/11/86

والمتملق بإنشاء "الوكالات العقارية المحلية للتنظيم والتسيير العقاري"
وتتخصص اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري في ميدان العقار في
مايلي:

✓ تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع عليها التنازل لهم عنها
بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.
وتتمثل أهم مهمة لها فيما يلي:

- ✓ حيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.
- ✓ تقوم بنقل ملكيتها وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري.
- ✓ كما يمكنها أن تبادر لعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها أو التنازل عنها

1-6-1 بعد سنة 2002

وفي تطور مفاجئ قامت الدولة في سنة 2003 بحل الوكالات المحلية العقارية ، على هاجس الحد من
تلاعب المنتخبين المحليين بالعقار وما رافقه من فضائح وإشكالات قانونية وإجرائية ، وحرصا على
حماية الوعاء العقاري للمدن من التبذير ، وللتمكن من الوفاء بالطلب المتزايد على العقار الحضري من
طرف المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين الجزائريين والأجانب لإقامة المشاريع ، حيث كان مشكل
توفر العقار الحضري والصناعي احد أقوى الأسباب التي عرقلت الاستثمار الأجنبي والوطني في
البلاد ، بالتأسيس لوكالات عقارية ولاتية ، لها سلطة الضبط والسهر على تسيير و تنظيم سوق العقار
الحضري ، وتكون لها فروع على مستوى البلديات أو الدوائر ، مهمتها حشد العقار الحضري لأغراض
التنمية الحضرية والاقتصادية .

تندرج هذه المؤسسات الجديدة التي أدمجت فيها كل الوكالات المحلية العقارية في منظومة محكمة
وقوية لصناعة واتخاذ القرار في المجال العقاري تتميز بالمركزية الشديدة والهيمنة الكاملة موزعة على
ثلاثة مستويات :

أولاً- على المستوى الولائي: حيث تهيمن الوصاية على الوكالة لان مديرها يعين من وزير الداخلية
باقتراح من الوالي المعني ، وهو الذي يرأس مجلس الإدارة الذي يتكون من أغلبية ، من أعضاء الهيئة
التنفيذية الولائية وأعضاء من أقلية من المنتخبين ، هم رئيس المجلس الشعبي الولائي أو من يمثله من
رؤساء البلديات المعينين من نظرائهم في الولاية ، ومن رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية
بالمداولة، إضافة إلى اثنين من ممثلي الجمعيات المعنية بالتعمير والبيئة يعينهم رئيس مجلس الإدارة أي
الوالي .

ثانياً- على مستوى وزارة الداخلية: من خلال لجنة استشارية يرأسها وزير القطاع ، تضم ممثلين عن
وزارات الداخلية والمالية والسكن وال عمران والفلاحة والسياحة ، تفصل في حالات التنازل عن

الأراضي عالية القيمة الحضرية وفي تحويل الأراضي المخصصة للتجهيزات لاستعمال مغاير ،وكذا أراضي مخطط شغل الأراضي غير المصادق عليه ، والتوسعات الحضرية غير المهيأة .
ثالثا- على مستوى رئاسة الحكومة: في لجنة مشكلة من ممثلي الإدارات المركزية ،مهمتها حشد الأراضي الموجهة للمشاريع ذات البعد الوطني ،وتحبيدها بمنع التصرف فيها إلى حين انجاز هذه المشاريع .

وبذلك تم نقل وتحويل سلطة صناعة القرار العقاري من البلديات والوكالات العقارية الواقعة تحت مسؤوليتها ،بان اسقط حقها في التصرف في العقار الذي يشكل وعاءها الترابي ومنحه للدولة التي أصبحت المحتكر الرئيس والفاعل القوي،المتحكم في مجمل إجراءات التسيير العقاري والمتصرف الوحيد فيه.

ومع ذلك فان مشكلة العقار في الجزائر، كركيزة أساسية للتنمية الحضرية والاقتصادية والاجتماعية ،في إطار هذا التنظيم الجديد لم يحقق الأداء الذي كان منتظرا منه .

1-7 لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

أسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيمها وتشكيلتها وسيرها.
يرأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الوالي أو ممثل عنه و تضم جميع القطاعات المعنية.

وقد عدلت بتاريخ 28/03/2010 لتصبح مديرية الطاقة والمناجم هي أمانة للجنة بدل الكتابة العامة.

1-7-1 مهامها:

- ✓ إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- ✓ مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
- ✓ المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني.
- ✓ تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- ✓ اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
- ✓ ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

1-7-2 إجراءات الحصول على قطعة أرض لاستقبال الاستثمارات

يقدم كل مرشح للاستفادة من قطعة أرض للاستثمار، طلبا إلى الوالي المختص إقليميا يكون مرفقا بملف يشمل خاصة دراسة تقنية و اقتصادية، تدرس اللجنة طلبات تعيين الأراضي التي من شأنها استقبال مشاريع استثمارية و تفصل فيها في أجل أقصاه ثلاثون (30)يوما.

1-8 الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (انيراف):

وهي وكالة ذات طابع مؤسسية عمومية صناعية وتجارية لها فروع إقليمية عبر ولايات الوطن، وقد أنشئت طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 119/07 الموافق لـ 2007/04/23 وقد أسندت إليها مهمة تسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي وتتحصر اختصاصات فيما يلي:

- ✓ تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار.
- ✓ الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه.
- ✓ إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.
- ✓ نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين.
- ✓ وضع بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.
- ✓ القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها وإبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بها.
- ✓ تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بنشاطها.
- ✓ وقد منحت حق الامتياز بالنسبة لـ 53 عقارا، موزعة عبر كامل التراب الوطني، وذلك بتنظيم 15 عملية للمزاد العلني منذ انطلاق العمل بالتدابير الجديدة ابتداء من شهر أكتوبر من سنة 2009 وتتوفر الوكالة حسب الإحصائيات الأولية المقدمة من هذه الأخيرة على 736 عقار صناعي سيمنح الامتياز الخاص به، في انتظار نشر العقارات التي هي في قيد الدراسة.¹

2- الفاعلون الخواص :

2-1 التعاونيات العقارية: ظهرت بموجب الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها ، على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي انجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية . تتأسس التعاونيات القارية وفق إصدار قانون أساسي ، بعقد توثيقي يحضره المؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها ، يرأسها رئيس ولها أعضاء وكيفيات الانخراط والانسحاب ، الحقوق والواجبات وشروط البيع ، ولكل تعاونية اسم ، اعتماد ، مقر وقانون أساسي .

¹ جريدة الخبر العدد 5961 بتاريخ 2010/04/09

2-2 الوكلاء العقاريون :وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء ، تتلقى مقابل ذلك نسب فوائد حسب صنف المعاملة ، المبلغ المحدد ، وفي الجزائر وضع الاتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولا لتعيين قيمة الأتعاب التي تستفيد منها الوكالات.

2-3 المرقون العقاريون: ظهرت بموجب القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04

وتتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن ،في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا ، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

2-4 المواطن :

وذلك من خلال العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم و رخصة التجزئة أو انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشعري حول أو داخل المدن.

2-5 مكاتب التوثيق:

والتي يشرف عليها موثقين الذين يتلقون العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها وتسجيلها وإشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لإعطائها الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير. ويمر عقد ملكية العقار ب3 مراحل :

2-5-1 وظيفة التوثيق: يمكن تجسيد وثيقة التوثيق في النقاط التالية:

- ✓ إتمام ركن من أركان العقد بالنسبة للعقود التي يتطلب المشرع إفراغها في قالب رسمي.
- ✓ تمكين المتعاقد من سند تنفيذي يغنيه عن رفع دعوى صحة التعاقد ، باعتبار ان العقد الرسمي عنوانا للحقيقة فيما ورد امام الموثق.
- ✓ يعتبر ماورد في العقد الموثق حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.
- ✓ تنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف المقبلان على إبرامه.
- ✓ أن أحكام عقد البيع تترتب بمجرد توثيق العقد ، عدا الاثر العيني: أي ان عقد البيع الموثق وقبل شهره بالمحافظة العقارية ،فانه وان كان لاينقل الملكية الى المشتري لكنه ينشئ التزامات في مواجهة كل من البائع والمشتري. فيلتزم بموجبه البائع ان ينقل الملكية الى المشتري ويتسلم المبيع وبضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفيه

2-5-2 **وظيفة التسجيل:** إضافة الى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة، اشترط على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا ، وذلك ليحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها.

2-5-3 **وظيفة الشهر :** إن الإشهار العقاري يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما، فضلا على انه يلعب دور مهم في التشريع الجزائري يتمثل أساسا في إتمام نقل الملكية حتى بين الطرفين المتعاقدين

مخطط توضيحي للمتدخلين على العقار الحضري

