

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الوكالة العقارية في الجزائر

(دراسة حالة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية المسيلة)

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ :
محميد حميد

إعداد الطالب :
بلحجل عبد القادر

لجنة المناقشة:

1. أ. شلالي رضا رئيسا
2. أ. محميد حميد مقرا
3. أ. ضيفي النعاس مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح والديّ الكريمين رحمهما الله

وأسكنهما فسيح جنانه

وإلى زوجتي وأبنائي وبناتي

وأخي وأخواتي حفظهم الله جميعاً

وإلى كل الأصدقاء.

بل لكل عبد القادر ...

شكر وعرفان

الشكر لله من قبل ومن بعد على توفيقه في إنجاز هذا العمل والصلاة

والسلام على نبينا محمد صلى الله عليه وسلم .

أما بعد، يشرفني أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى المشرف الأستاذ

الدكتور " محميد حميد " أطال الله عمره وبارك فيه .

لقد كان لتوجيهاته ونصائحه الأثر الأكبر والطيب في إنجاز هذه المذكرة

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة على مناقشتهم

لهذه المذكرة .

في الأخير أشكر كل من قدم لي يد العون ولو بكلمة تشجيع .

بالحمل محمد القادر...

مقدمة

مقدمة

إن للعقار أهمية كبيرة في التطور الاقتصادي للدولة باعتباره العنصر الوحيد الثابت الذي لا يخضع للمتغيرات وإنما على الدولة تنظيمه وتسييره حسب مصالحها ومصالح مواطنيها لتحقيق المنفعة العامة، وخاصة العقار الحضري إذ يعتبر الأساس الذي يقاس عليه تطور الشعوب ويبرز ثقافتها وميولاتها في إطار السياسة المنتهجة، والذي تمتلكه الجماعات الإقليمية للدولة وهو ما يسمى بالرصيد العقاري للدولة أي الاحتياطات العقارية للجماعات المحلية، والتي تقوم بتسييرها وفقا لقواعد محددة بموجب التنظيم و لكن المشرع لم يترك أمر تسييرها للجماعات المحلية أو بالأحرى للبلديات، لم يجد في ذلك أنه صائبا لذا اتجه إلى إسناد هذه المهمة إلى مؤسسات عمومية نظرا لعدم تخصصها وكذا كثرة انشغالاتها بتحقيق مصالح المواطنين، عكس هذه المؤسسات التي تكون مخصصة فقط لمهنة تسيير وإدارة الاحتياطات العقارية للبلديات وتتمثل هذه المؤسسات حاليا في الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري (Agence de Wilaya de Gestion et de Régulation Foncière Urbaine) وفي هذا المجال يبرز لنا الإشكال الآتي :

ماهي المراحل التي نشأت عبرها الوكالات العقارية؟ وما المقصود بهذه الوكالات ؟ وما هو دورها في مجال تسيير العقار الحضري ؟ وهل تقوم بدورها هذا لحساب هذه البلديات أم لحسابها الخاص؟.

وللإجابة عن هذه الإشكالية لا بد من تحقق إحدى الفرضيات الآتية:

- قد تكون هذه الوكالات مرت بعدة مراحل حتى تأخذ شكلها الذي هي عليه اليوم ، وقد تكون نشأت مباشرة بالشكل الذي هي عليه اليوم.
- قد يكون للوكالة نظام قانوني خاص أو مهام مستقلة و قد تكون تابعة وخاضعة للنظام الذي تسيير عليه الجماعات المحلية.
- وقد يكون عمل خاص بالإضافة إلى تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية.



وقد اخترنا دراسة هذا الموضوع نظرا لأهميته الموضوعية والفنية حيث تتمثل هذه الأخيرة في اعتبار بحثنا موضوع جديد يستدعي البحث فيه ولا يوجد من لهم سبق الدراسة فيه، وأما قيمته الموضوعية فتتمثل في أهمية هذه المؤسسات وضرورة معرفة دورها من قبل الأفراد وخاصة نحن كحقوقيين مختصين في القانون العقاري فمن الأجدر بنا معرفة القائم بتسيير المحفظة العقارية لبلدياتنا.

وبالرغم من هذه الأهمية إلا أنه اعترضتنا مجموعة من الصعوبات فمنها ما يتعلق بضيق الوقت وأخرى بصعوبة وضع خطة متوازنة لبحثنا، إلا أن أهم مشكل هو قلة المراجع الفقهية لعدم سبق في الدراسة فيه وهذا لم يمنعنا من محاولة البحث وذلك اعتمادا على مجموعة القوانين و المراسيم التنفيذية المنظمة للوكالة العقارية كمراجع لنا في بحثنا وتمكنا من التوصل إلى هذا العمل بإتباع كلا من المنهجين الاستدلالي والتحليلي، فالاستدلالي باعتبارنا أخذنا وكالة المسيلة كعينة و طبقنا عليها ما على باقي الوكالات، أما التحليلي ذلك لأن بحثنا ما هو إلا تحليل لمجموعة من المواد القانونية لا غير وعليه درسنا الموضوع بتقسيمه إلى فصلين :

حيث نتناول في الفصل الأول : ماهية الوكالة العقارية وذلك في مبحثين

المبحث الأول: مفهوم الوكالة العقارية وفي المبحث الثاني: تنظيم الوكالة العقارية.

أما الفصل الثاني: فقسمناه إلى مبحثين أيضا .

تناولنا في المبحث الأول: صلاحية الوكالة العقارية وأعمالها وفي المبحث الثاني الأعمال

المنوطة بالوكالة العقارية .

الفصل الأول

ماهية الوكالة

العقارية

تعتبر الوكالة الولائية للتسيير وتنظيم العقار الحضري مؤسسة حديثة النشأة بهذه التسمية وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل من خلال تحديد مفهومها بوضع الخطوط العريضة التي توضح مجالها بتحديد كيفية ظهورها ونشأتها وتعريفها وتبيان الطبيعة القانونية لها انطلاقاً من خصائصها هذا في المبحث الأول ، أما في المبحث الثاني فنتعمق قليلاً في نظام تسييرها من الجانب الداخلي وكذا الخارجي وأيضاً المالي.

المبحث الأول : مفهوم الوكالة الولائية العقارية.

بالرجوع إلى مجموعة النصوص القانونية وكذا المراسيم التي صدرت في هذا الشأن انطلاقاً من الأمر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات باعتبارها أول نص قانوني يصدر في هذا المجال بعد الاستقلال إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 03-408 الذي يحكم الوكالة العقارية المحلية بالشكل الذي هي عليه. وسنتناول في هذا المبحث كل من نشأة هذه المؤسسة تبعا لمجموعة القوانين الصادرة في هذا الصدد وكذا تعريفها وذلك من خلال تحديد الخصائص القانونية.

المطلب الأول: تعريف الوكالة العقارية ونشأتها.

أصبح من السهل علينا وضع تعريف لهذه المؤسسة بالرجوع إلى كل قانون أو تنظيم يستند عليه وجود الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري الحالي وعليه سنحاول إعطاء تعريف لهذه المؤسسة بالرجوع إلى القوانين والمراسيم الآتية .

الفرع الأول: تعريف الوكالة العقارية.

- تعريفها حسب المرسوم رقم 83-200 : يعرفها على أنها : مؤسسة عمومية تنشئها الولايات والبلديات من أجل تسيير مصالحها العمومية¹ أو بتعبير آخر من أجل تسيير مرفق عام ذي طابع إداري أو صناعي وتجاري حسب الحالة² وتتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعمل المؤسسة وفقا لهذا المرسوم لمدة غير محددة أي دائمة لا تحل إلا بإلغاء المرفق العام الذي تتولى تسييره.

- وبالرجوع إلى المرسوم رقم 85-117³ : يمكن تعريفها كما يلي: هي مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات من أجل تسيير مصلحة عمومية ذات طابع إداري أو صناعي أي تنفيذ الأهداف الموكلة إلى المرفق العام الذي يتولى تسييره وبمقارنتها مع المؤسسة المنشأة بموجب المرسوم

¹ المادة الأولى من المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية، العدد 12، ص 801 .

² تنص المادة 05 من المرسوم رقم 200/83 على " تهدف المؤسسة إلى تسيير مرفق عام ذو طابع إداري أو صناعي وتجاري فهي حسب الحالة الإدارية أو الاقتصادية

³ المرسوم رقم 117/85 المؤرخ في 07 ماي 1985 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية بين البلديات وتنظيمها وعملها، مرجع سابق.

83-200 فإن الفرق الوحيد هو الإطار الإقليمي لكل المؤسساتين ، إذ أن المؤسسة العمومية المحلية نطاقها أوسع لأنها تشمل كل من الولايات والبلديات على خلاف المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات فإنها تشمل فقط البلديات.

ثم جاء المرسوم رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية حيث عرفها بالاستناد إلى المرسومين السابقين الذكر على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تنشئها البلديات إما مشتركة أو منفردة من أجل تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبما أنها تخضع لأحكام المرسومين 83-200 و 85-117 فإنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي . وبعده جاء قانون الولاية 90-09 المؤرخ في 07 افريل 1990 الذي نص كذلك على المؤسسات العمومية في الفرع الأول المعنون ب: الأملاك العقارية التابعة للولاية في المادة 110 على : تتم عمليات اقتناء الولاية ومؤسساتها العمومية للأملاك العقارية وعقود امتلاكها وفقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها في نص المواد من 126 إلى 129 حيث نص على مؤسسة عمومية جديدة هي مؤسسة عمومية ولائية وليست المحلية المنصوص عليها في المرسوم رقم 85-117 وتتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹ وقد تأخذ شكل مؤسسة ذات طابع إداريا أو ذات طابع صناعي تجاري حسب الهدف المنشود إلى إنشائها² .

وكخلاصة لما سبق يمكن تعريف الوكالة حسب قانون الولاية على أنها : مؤسسة عمومية ولائية يمكن للولاية إنشائها قصد تنفيذ عمليات اقتناء الأملاك العقارية التابعة للولاية وهي ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي .

ثم جاء القانون 90-25 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المحدد للسياسة العامة للعقار في الجزائر في مادته 73 وكذا المادة 86 . من خلالهما جاء المشرع بالجديد إذ نص على وجوب إنشاء هذه الهيئات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إذ لم تكن موجودة على خلاف المرسوم 86-04 الذي ترك أمر إنشاء هذه المؤسسة جوازيا إذ انه وحسب قانون التوجيه العقاري : على الجماعة المحلية إنشاء هيئة عمومية تتكفل بالتسيير والتنظيم

¹ المادة 126 من القانون 90/09 المتضمن قانون الولاية تنص على: " يمكن للولاية أن تحدث مؤسسات عمومية ولائية تتمتع بالشخصية المعنوية قصد تسيير مصالحها العمومية.

² تنص المادة 127 من نفس القانون: " تأخذ المؤسسة العمومية اللائحة شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري حسب الهدف المنشود " .

العقاريين ولا يترك الأمر جوازيًا مثل ما كان عليه في ظل المرسوم 86-04 ولم يتوقف عند هذا الحد بل ألغت المادة 86 منه أحكام الأمر 74-26 مما يعني إلغاء كل الأحكام المستندة إليه وبالتالي صدور قانون أو مرسوم يلغي أحكام هذا الأخير وبالفعل جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والذي جاء فعلاً ملغياً لأحكام المرسوم 86-04 بموجب المادة 29¹ منه التي ألغت أحكام مجموعة من المراسيم ولكن التي تهمنا هي أحكام المرسوم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية وكذا أحكام المرسوم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية وتعتبر هذه أهم مرحلة في إنشاء الوكالة العقارية إذ تعتبر الممر الناقل من الوكالة العقارية المحلية المحدثة بموجب المرسوم 86-04 إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

وقد جاء هذا المرسوم تنفيذاً لنص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر وعليه فإنه وبالرجوع إلى نصوص مواد هذا المرسوم لا نجد المشرع قد عرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري ولكن بالاستئناس إلى نص المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 90-405 فإنه يمكن تعريف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي مؤسسات تنشأها المجالس الشعبية الولائية إما منفردة أو مشتركة من أجل تسيير سندات العقارية الحضرية وكذا حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة وكذا نقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

ومن خلال هذا التعريف نجد أن المشرع قد حدد طابع النشاط الذي تقوم به هذه الهيئة سواء كان صناعياً وتجارياً أو إدارياً وإذا ما كانت تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي أم لا ، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 28 من هذا المرسوم نجد أنها تنص على أن تقوم الهيئات المحلية بكل ما يلزم قصد تحويل الوكالات العقارية المحدثة في إطار المرسوم 86-04 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين وبما أنها عملية تحويل وليست إلغاءً للوكالة العقارية المحلية فإنها تتمتع بنفس ما تتمتع به هذه الأخيرة وبالرجوع إلى المادة الأولى التي تعرف الوكالة العقارية فإنها ذات طابع اقتصادي ويعني هذا المرسوم هو الأساس القانوني الساري المفعول للوكالة العقارية، رغم تعديله سنة 2003 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 وبالرجوع إلى المادة 73 قانون

مرجع¹ المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، سابق، ص 805 .

التوجيه العقاري 90-25 فإنها يجب أن تكون مستقلة وهذا الاستقلال يتجسد في كل من الشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹.

وبما أن هذه الهيئة العمومية تنشأها المجالس الشعبية الولائية عن طريق مداولة يصادق عليها بقرار وزاري مشترك ولتحديد مفهومها في هذه المداولات رجعنا إلى المداولة رقم 08-2004 المؤرخة في 25 أكتوبر 2004 المتضمنة إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي الولائي لولاية المسيلة وكذا قرار وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 52-04 المؤرخ في 21 نوفمبر 2004 ويهدف هذا القرار إلى إنشاء في شكل مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري مؤسسة يشار إليها أدناه " الوكالة " وتسمى الوكالة ب" وكالة التنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية المسيلة " وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية ويتسع اختصاصها إلى مجموع بلديات الولاية تقوم بتسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية على مستوى جميع بلديات الولاية .

الفرع الثاني: نشأة الوكالة العقارية.

لم تنشأ الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم الحضري مباشرة على الشكل الذي هي عليه حاليا بل مرت بعدة مراحل نذكرها كآتي:

أولاً: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية.

يعتبر الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات أول نص قانوني يصدر في إطار تخصيص العقارات التابعة للدولة والولاية والبلدية إذ تنص المادة 02 منه على " تتكون الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا الأمر من أراضي من كل نوع أو من أرض تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد. وينبغي أن تكون هذه الأراضي داخلية في منطقة عمرانية"² من خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري بين لنا الأراضي التي تتكون منها الاحتياطات العقارية البلدية كما اشترطت أن تكون هي الأراضي الواقعة في منطقة عمرانية ولكننا عند دراستنا هذا الأمر لاحظنا أنها لم تشترط وجود

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 تنص على تعديل المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 السابق ذكره كما يأتي:

المادة 02 : يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية .

² الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر العدد.

هيئة أو مؤسسة معينة تساعد البلدية على تسيير احتياطاتها العقارية بل نجده نص صراحة في المادة 11 منه على أن البلدية تشرف بنفسها على احتياطاتها العقارية ودون مساعدتها من أي هيئة أو مؤسسة معدة لهذا الغرض¹. بالإضافة في الفقرة الثانية على أن القرار في بيع القطع الأرضية المخصصة للدولة والولاية والبلدية يعود إلى مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تدخل أي هيئة أخرى مهما كانت طبيعتها.

وبقي تسيير الاحتياطات العقارية خاضعة للإشراف المباشر. والتسيير من قبل البلدية ممثلة في هيئة المجلس الشعبي البلدي وبقي الأمر على هذا الحال إلى غاية صدور المرسوم رقم 83-200 الصادر بتاريخ 19-03-1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها. الذي نص في مادته الأولى على انه يمكن للولايات والبلديات في نطاق تسيير مصالحها العمومية أن تنشئ مؤسسات تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وللإشارة فإن هذه المؤسسة المنصوص عليها في هذا المرسوم يمكن أن تنشأ من قبل الولاية أو البلدية أو بالاشتراك بين ولايتين أو أكثر أو ولاية مع مجموعة من البلديات أو باشتراك بلديتين فأكثر وقد أعطى المشرع للمؤسسة العمومية المحلية الشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي ذات طابع إداري واقتصادي².

ولكنه لم يحدد مجال عمل هذه المؤسسة المحلية وإنما يتحدد حسب المرفق الذي أنشئت من اجله لتسييره ووفقاً لأهدافه³. وتتحدد طبيعتها القانونية حسب طبيعة المرفق العام الذي أنشئت لتسييره ومن خلال هذه المواد يستنتج أن الهدف من إنشاء هذا النوع من المؤسسات هو تخفيف الأعباء على مختلف المرافق العمومية مهما كانت طبيعتها والاهم من هذا كله انه في هذا المرسوم جاءت المؤسسة المحلية لكي تساهم في كل المجالات التي تسييرها مرافق عامة ولم تخص بالذكر الاحتياطات العقارية التابعة للبلديات ولا غيرها من أنواع الأراضي والعقارات.

¹ نص المادة 11 من الأمر 26/74 من الأمر السابق، تنص " إن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأرض المخصصة للبناء والقيام ببيعها على

أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 10 أعلاه "

² المادة 19 والمادة 20 من المرسوم رقم 200/83، ج.ر العدد 12، ص 801.

³ نص المادة 05 والمادة 06 من نفس المرسوم.

واستمرت هذه المؤسسات العمومية المحلية في العمل خصوصا بصدور المرسوم رقم 85-117¹ الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها وهي بنفس المهام الموكلة للمؤسسة المحلية العمومية وبنفس الغرض فقط مع تضيق مجال تطبيقها وذلك لأنها تنشأ إما من قبل بلدية واحدة أو بإشراك بلديتين فأكثر سواء كانت متجاورة أي أنها تنتمي إلى نفس الولاية أم لا.² ولم يغير شيئا فيما يخص اكتسابها للشخصية المعنوية وكذلك للذمة المالية المستقلة بالإضافة للطابع الإداري والاقتصادي والتجاري حسب المرفق الذي أنشئت من أجل تسييره وهي أيضا لا يخص عملها المرفق العمومي المتعلق بالعقارات فقط وإنما المرافق العامة بكل أنواعها .

ثانيا: الوكالة العقارية وكالة عقارية محلية .

بالاستناد إلى القوانين السابقة الذكر التي كلها اعتبرت مؤشرات لإنشاء الوكالة العقارية المحلية، استصدر المشرع المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07-01-1986³ المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية إذ نصت المادة الأولى منه على: " تنشأ وكالة عقارية وطنية " . واعتبرت مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لها شخصية معنوية وكذا ذمة مالية مستقلة ومن مهامها الرئيسية مساعدة البلديات على تحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني⁴. وتوجد وكالة عقارية وطنية واحدة على مستوى الوطن يقع مقرها في الجزائر العاصمة ولهذه الوكالة نظام تسيير خاص، إذ يشرف عليها مجلس توجيه ويسيرها مدير⁵. مع العلم أن مدير هذه الوكالة يعين بمرسوم بناء على اقتراح من السلطة الوصية كما تنهي مهامه بنفس الكيفية، ولهذه الوكالة نظام داخلي خاص يعده مجلس التوجيه كما أن للمدير في إطار وظيفته مهام إدارية محضة. كما صدر المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07-01-1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية الذي نص في مادته الأولى على: "يمكن للبلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها أن تنشئ كل واحدة منها منفردة أو مشتركة،

¹ المرسوم 117/85 الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، المؤرخ في 07 ماي 1985، ج.ر العدد 21 ص 682 .

² نص المادة الأولى من المرسوم 117/85 السابق الذكر .

³ المرسوم رقم 86/03 المؤرخ في 07 يناير 1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، ج.ر العدد الأول، ص 08 .

⁴ المادة 02 من نفس المرسوم.

⁵ المادة 05 من المرسوم نفسه .

مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تخضع لأحكام المرسومين رقم 83-200 المؤرخ في 14-1983 و رقم 85-117 المؤرخ في 07-05-1985 المذكورين أعلاه"، من خلال نص هذه المادة نستنتج أن هذا المرسوم قد جاء بأحكام جديدة في ما يخص الوكالة العقارية المحلية اعتبرها مؤسسة ذات طابع اقتصادي وليست ذات طابع إداري مثلما هي عليه الوكالة العقارية الوطنية، ذلك لان الطبيعة القانونية لكل مؤسسة تتحدد من خلال مهامها. ومهام الوكالة العقارية الوطنية المنشأة بموجب المرسوم رقم 86-03 تقتصر على الإدارة والإشراف على عمل الوكالات العقارية المحلية¹ وذلك بالرغم من أنها تقوم بمساعدة هذه الأخيرة في كل مهامها، إلا أنه لا يمكن اعتبارها ذات طابع اقتصادي لأنه ليس من مهامها بصفة رئيسية ومباشرة وتخضع الوكالة العقارية الوطنية لوصاية وزير التعمير والبناء والإسكان².

أما عن الوكالة العقارية المحلية فهي تخضع لوصاية المجلس الشعبي البلدي إن كانت منشأة من قبل بلدية واحدة أو لوصاية الوالي إن أنشئت من قبل بلديتين من ولاية واحدة وأما إن أنشئت باشتراك بلديتين فأكثر من ولايتين مختلفتين فهي تخضع لوصاية وزير الداخلية والجماعات المحلية وهو ما يستتف بالرجوع إلى المادة الأولى من المرسوم 86-04 والتي تحيل بدورها إلى نصوص المرسومين رقم 83-200 وكذا 85-117 وبالتحديد في نص المادة 07 من المرسوم 83-200 فهي تخضع لوصاية وزير الداخلية بالإضافة إلى الوزير المعني أي وزير التعمير والبناء والإسكان. وقد أرجعنا المشرع إلى هذين المرسومين بالتحديد باعتبار أن الوكالة هي مؤسسة عمومية والمرسوم رقم 83-200 يحدد شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية والمرسوم 85-117 يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها وتمثل مهام هذه المؤسسة في ما يلي:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع احتياطات عقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته.
- تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.
- تقوم أو تكلف من يقوم بالدراسات وأشغال تهيئة المناطق السكنية والصناعية والمناطق الخاصة طبقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته.

¹ نص المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم رقم 86/03 السابق الذكر.

² المادة 04 من المرسوم 86/03 المؤرخ في 07 يناير 1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، مرجع سابق.

- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عليها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.
- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين والبناءات الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة .
- تسهر على برمجة الأعمال المنسقة بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها¹.
ومن كل هذا يستنتج أن أول نص قانوني اقر صراحة بإنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تتكفل بتسيير الاحتياطات العقارية للبلديات وغيرها من النشاطات العقارية هو المرسوم رقم 04-86 في نص مادته الثانية في فقرتها الأولى على ما يلي: "تتمثل مهمة المؤسسة العمومية المذكورة في المادة السابقة التي تدعى الوكالة العقارية المحلية".
- كما نلاحظ أن نص المادة الأولى من المرسوم رقم 04-86 لم تلزم البلديات على إنشاء وكالة عقارية محلية سواء كانت فردية أو مشتركة وإنما تركت لها الخيار في إنشائها من عدمه. باعتبار أن المهام المنوطة بهذه المؤسسة العمومية من المفروض أن يقوم بها المرفق العام المختص والمرفق المختص في هذه الحالة هو البلدية في حد ذاتها وقد جاءت مثل هذه المؤسسات لتخفيف الضغط والعبء الملغى على عاتق المرافق العامة وبالخصوص على البلديات.

ثالثا: الوكالة العقارية وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

واستمر وضع الوكالة المحلية على حاله إلى غاية سنة 1990 أين صدرت عدة قوانين وتنظيمات مهمة تمس العقار وتنظيمه. والمؤسسات العمومية المسيرة له ولعل أهم هذه القوانين التي سنتطرق إليها وفق تسلسل تاريخ صدورها كما يلي:

قانون البلدية رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 رغم انه لم يأت بالجديد في مجال الوكالة العقارية المحلية بل وحتى انه لم ينص على وجودها صراحة فقط نجده أشار في نص المادة 09 منه على انه يمكن أن تنشئ المجالس الشعبية البلدية لبلديتين أو أكثر مؤسسة مشتركة مع أن هذه المؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وترك شأن تنظيم هذه المؤسسة للتنظيم².

¹ المادة من المرسوم 04/86 المؤرخ في 07 يناير 1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج.ر العدد 01، ص 11 تنص صراحة على اعتبار الوكالة العقارية المحلية مؤسسة عمومية .

² المادة 09 الفقرة 01، قانون 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، ج.ر، العدد 15 ص 489 .

أما قانون الولاية رقم 90-09 المؤرخ في 07 أفريل 1990 فنجد نص على مؤسسة أخرى حديثة النشأة لم يسبق ذكرها في باقي القوانين وهي المؤسسة العمومية الولائية حيث يمكن للولاية من أجل تلبية احتياجات مواطنيها،¹ إنشاء مصالح عمومية ولأينية وهذه المؤسسات ورد ذكرها في العديد من المواقع ولكن باعتبار المؤسسة التي تهمنا هي التي تنشط في مجال العقار فإن المادة 11 من قانون الولاية تنص على: "تتم عمليات اقتناء الولاية ومؤسساتها العمومية للأموال العقارية وعقود امتلاكها وفقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها". وعليه فإنه ومن خلال هذه المادة فإن مهام المؤسسة العمومية الولائية تتمثل في اقتناء الأملاك العقارية .

ونشأ هذا النوع من المؤسسة بموجب مداولة المجلس الولائي² ونظرا لأهمية هذه المؤسسة العمومية الولائية فقد خصص لها الفقرة الثانية من الفرع الثاني الذي يحمل عنوان طرق تسيير المصالح العمومية و تنص أحكامه على أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويمكن أن تكون إما ذات طابع صناعي أو تجاري، وإنشائها جوازي إذ يمكن للولاية عدم إنشائها وبمقارنتها مع المؤسسة العمومية المحلية المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-200 فإنه تنشأ المؤسسة العمومية المحلية إما عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي والمجالس الشعبية الولائية أو المجالس البلدية المعنية مع المصادقة عليها حسب الحالة³، وليست محصورة على مداولة المجلس الشعبي الولائي فقط والمؤسسة العمومية الولائية لا يمكن إنشائها بصفة مشتركة بين البلديات أو الولايات وكذا فإنها ذات طابع إما تجاري أو صناعي فقط على خلاف المؤسسة العمومية المحلية التي يمكن أن تنشأ بالاشتراك بين عدة بلديات أو ولايات بالإضافة إلى إمكانية كسبها للطابع الإداري ثم جاء القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي تنص المادة 73 منه في فقرته الأولى على: "تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار المادة 71 السابقة هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشائها"⁴ .

¹ المادة 119 من القانون رقم 90/09 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية، ج.ر، العدد 15، ص 513 .

² المادة 120 من القانون السابق

³ المادة 07 من المرسوم 200/83 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

⁴ القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، ص 560 .

من خلالها نلاحظ أن هذه المادة جاءت بالجديد إذ نصت على وجوب إنشاء هذه الهيئات للتسيير والتنظيم العقاريين إن لم تكن موجودة على خلاف المرسوم 86-04 الذي ترك أمر إنشاء هذه المؤسسة جوازيًا إذ أنه وحسب قانون التوجيه العقاري على الجماعة المحلية إنشاء هيئة عمومية تتكفل بالتسيير والتنظيم العقاريين وعبارة " التي ينبغي إنشاؤها " وكذا عبارة " التي ستحدث " من المادة 86¹ توحى إلى استصدار قانون أو تنظيم جديد يوجب إنشاء هيئات عمومية للتسيير والتنظيم العقاريين ولا يترك الأمر جوازيًا مثلما كان عليه في ظل المرسوم 86-04 وبالتالي توقع صدور قانون أو مرسوم يلغي أحكام هذا الأخير ولم يتوقف عند هذا الحد بل ألغت المادة 88 منه أحكام الأمر 74-26 مما يعني إلغاء كل الأحكام المستندة إليه وبالفعل جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والذي جاء فعلاً ملغياً لأحكام المرسوم رقم 86-04 بموجب المادة 29 منه² التي ألغت أحكام مجموعة من المراسيم ولكن التي تهمنا هي أحكام المرسوم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية السابق ذكره وكذا أحكام المرسوم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية وتعتبر هذه أهم مرحلة في إنشاء الوكالة العقارية إذ تعتبر الممر الناقل من الوكالة العقارية المحلية المحدثة بموجب المرسوم رقم 86-04 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين وهو ما جاء في نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 90-405 على وجوب القيام بكافة الإجراءات اللازمة بمراعاة الأحكام الضرورية قصد إنجاح عملية التحويل³. وابتداءً من تاريخ نشر هذا المرسوم أصبح المقصود بالوكالة : الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، ويتم إنشاؤها طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90-405 من قبل المجالس الشعبية البلدية أو الولائية فقط أو بإشرافها وكذا وفقاً لنص المادة 86 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري فإنه يجب أن تحول المحفظة العقارية للجماعة المحلية إلى ذمة

¹ المادة 86 فقرة 03 ضمن القانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري تنص: " وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات

العمومية الموجودة أو التي ستستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقاً للمخططات المقررة و الكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطعة الأرضية السالفة الذكر وبيعها هي تلك المنصوص عليها لتطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المذكور أعلاه .

² المادة 29 من المرسوم رقم 90/405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين

الحضريين، ج.ر، العدد 56، ص 805 .

³ تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 90/405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على "يجب أن تحدد الجماعات المحلية جميع الأحكام الضرورية قصد تحويل الوكالات العقارية المحلية المحدثة في إطار المرسوم 86/04 المؤرخ في 07

جانفي 1986 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تبعاً لترتيب هذا المرسوم" .

الوكالة الواقعة في المنطقة المعمرة وتتمثل المهمة العامة للوكالة طبقا لهذا المرسوم حيازة كافة العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية كما تنفذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري مع مراعاة أحكام التنظيم الجاري به العمل .

رابعاً: الوكالة العقارية وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

وبهذا فإن المرسوم التنفيذي 90-405 يعتبر الأساس القانوني الحالي الذي تمارس الوكالة العقارية بالاعتماد عليه نشاطاتها بالرغم انه خضع للتعديل بأحكام المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك¹. إذ نجده احدث تعديلات هامة في هذا المرسوم انطلاقا من نشأة هذه الوكالة إذ أصبح إنشاؤها يتم من قبل المجالس الشعبية الولائية فقط دون البلدية مع إمكانية إحداث فروع لها على مستوى البلديات أو الدوائر الواقعة في الولاية نفسها.²

ويفهم من هذا انه لا يمكن لا للمجالس الشعبية البلدية منفردة ولا مشتركة إنشاؤها ويجب أن يشمل نطاق نشاطها للولاية الواحدة دون أن يمتد إلى باقي الولايات. ولكن السؤال الذي يطرح نفسه هنا ماذا عن العقارات الواقعة في حدود ولايتين أو المشتركة بين ولايتين فأى وكالة تحكمها؟.

وتبعا للتعديل الذي حصل في إنشائها الذي أصبح حكرا على الولاية فقط فقد عدلت تسميتها أيضا حيث أصبحت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبار أن تسميتها بالمحلية يرجع إلى مصدر نشأتها أي كل من الولاية والبلدية أو الجماعات المحلية للدولة ، وبما أن مصدرنا العملي في بحثنا هذا كان الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري لولاية المسيلة فمن الجدير معرفة كيفية تحولها من الوكالة العقارية المحلية إلى وكالة عقارية ولائية للتسيير والتنظيم

¹ المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 405/90 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج.ر، العدد 68، ص 13 .

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المعدلة لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 " يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية، وذلك لاحكام المادة 73 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990 المذكور أعلاه . يمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر في داخل الولاية نفسها . تدعى المؤسسة المسماة " الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين " في صلب النص " الوكالة " .

العقاري ولكن لكون إنشاء الوكالة العقارية المحلية في ظل المرسوم 86-04 كان جوازيا فإن لا ولاية المسيلة ولا بلدياتها لم تنشئ الوكالة المحلية لكن بعد صدور قانون التوجيه العقاري وكذا المرسوم 90-405 كان لزاما على البلديات والولايات القيام بما يلزم من إجراءات وتدابير لتسهيل عملية تحويل المحفظة العقارية التابعة لها إلى ذمة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين هذه الأخيرة التي ألزم المشرع الولايات والبلديات إلى إنشائها وهذا ما جاء في نص المادة 86 قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وهذا ما حصل بالفعل على مستوى ولاية المسيلة حيث أبرمت اتفاقية تحويل المحفظة العقارية لولاية المسيلة وبلدياتها إلى ذمة الوكالة .

أما عن باقي التعديلات التي أوردها المرسوم التنفيذي 03-408 فقد استوجبها تعديل نص المادة 02 وهو التعديل الأساسي كنتيجة ، لذلك الغي نص المادة 28 السابق ذكرها من المرسوم التنفيذي 90-405 التي حولت الوكالة العقارية المحلية إلى وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وعدلت بموجب المادة 08 إذ حولت هي الأخرى هذه الأخيرة إلى وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين وعلى كل من المجالس الشعبية البلدية و الولائية القيام بالإجراءات اللازمة .

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وخصائصها.

أخذت الوكالة العقارية طيلة مراحل نشأتها بعدة أنواع من النشاطات تحددت حسبها طبيعتها القانونية ولهذا سندرس الطبيعة القانونية للوكالة بالرجوع إلى كل قانون أو تنظيم يحكمها.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية في ظل المرسومين: 83-200¹ و 85-117².

حسب نص المادة 05³ من المرسوم 83-200 فإن الطبيعة القانونية للوكالة تتحدد حسب المرفق العام الذي تسييره فقد تكون ذات طابع إداري أو صناعي أو تجاري فيكون طابعها إداريا إذا أوكلت لها مهمة إدارية مرفق معين كإحدى مديريات الولاية والبلدية وكمديرية الصحة فهنا تنشئ وكالة تسيير وتدير قطاع الصحة ومجالها ينحصر في الإدارة والإشراف على المرفق العام لا أكثر.

¹ المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط نشأة المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيورها .ج.ر، العدد 12 .

² المرسوم رقم 117/85 المؤرخ في 07 ماي 1985 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها، ج.ر، العدد 21 .

³ نص المادة 05 من المرسوم 200/83 السابق ذكره " تهدف المؤسسة الى تسيير مرفق عام ذو طابع اداري او صناعي او تجاري .

كما قد تكون ذات طابع صناعي إذا قامت الوكالة من اجل تسيير مرفق صناعي عمومي ينتج أي نوع من المواد مثل صناعة الأدوية ففي هذه الحالة تكون مهمة الوكالة المساهمة في تحسين وتطوير إنتاج وصناعة المرفق العام الذي تسييره. كما قد تكون ذات طابع تجاري مهمتها بيع وشراء أي نوع من أنواع المواد التي يمكن تسويقها فقد تتكفل ببيع وشراء الأوعية العقارية بالنيابة عن البلدية التي تعتبر مرفق عمومي وقد تكون هذه الوكالة أو بالأحرى غالبا ما تكون ذات طابع صناعي وتجاري وعندما نعود إلى نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 83-200 فنجد أنه قد جمع كل من الطابع الصناعي والتجاري في الطابع الاقتصادي .

وتحديد الطبيعة القانونية للوكالة طبقا لهذا المرسوم أهمية بالغة تتمثل في تحديد النظام المالي الذي تخضع له هذه المؤسسة أو الوكالة.

- فإذا كانت ذات طابع إداري فإنها تخضع للقواعد المقررة في مجال ميزانية البلدية وتسيير مصالحها.¹

- أما إذا كانت ذات طابع اقتصادي ، صناعي وتجاري فإنه يكون لهذه الوكالة ميزانية مستقلة تفتح في أول جانفي وتغلق في 31 ديسمبر من كل سنة² كما على هذه المؤسسة العمومية الموازنة بين إيراداتها ومصاريفها بالرغم من أن عملية تحديد الأسعار للخدمات التي تقدمها تتم عن طريق المجالس الشعبية الولائية أو المجالس الشعبية البلدية وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 22 و24 من المرسوم 83-200 وما نلاحظه هنا هو أنها تخضع لنفس قواعد تسيير عمل المؤسسات الاقتصادية العادية حيث أنه لديها أيضا ميزانية احتياطية ترجع إليها في حالة الظروف الاستثنائية . أما عن الطبيعة القانونية للوكالة في ظل المرسوم 85-117 فإنه لم يغير من الطبيعة القانونية للوكالة أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها حيث يمكن أن تكون ذات طابع إداري أو اقتصادي حسب المرفق العام الذي تتولى تسييره.³ ويترتب على الطبيعة القانونية نفس الآثار التي رتبها في ظل

¹ نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 200/83 المؤرخ في 13 مارس 1983 على " تكون القواعد المالية والمحاسبية المطبقة في

المؤسسة ذات الطابع الإداري هي القواعد المقررة في مجال ميزانية البلدية وتسيير مصالح البلدية ."

² تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 200/83 على " تفتح السنة المالية للمؤسسة ذات الطابع الاقتصادي في أول يناير وتغلق في 31 ديسمبر من كل سنة ."

³ المرسوم التنفيذي رقم 117/85، المرجع السابق المادة 04 .

المرسوم رقم 83-200 فإذا كانت هذه المؤسسة ذات طابع إداري فإنها تخضع لنفس قواعد الميزانية والمحاسبة المطبقة على البلدية ومصالحها.

أما إذا كانت ذات طابع اقتصادي فإنها تخضع لقواعد ميزانية خاصة ولها نفس أحكام المؤسسة العمومية المحلية المنشئة بموجب المرسوم 83-200¹ وما يلاحظ في هذا الصدد بأنه لا يمكن الجزم بهذه الطبيعة القانونية المنصوص عليها في المرسومين السابقين لأن المشرع لم يخص بالذكر في مضمونها الوكالات العقارية وإنما لكل المؤسسات العمومية التي تسير المرافق العامة فإلى أي من هذه المؤسسات تنتمي الوكالة العقارية؟ فهل هي تنتمي إلى المؤسسات ذات الطابع الإداري أم إلى المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي؟.

أولاً: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وفقاً لأحكام المرسومين رقم 86-03² و 86-04³.

لقد نصت المادة 02 صراحة في تعريفها للوكالة العقارية الوطنية عن طبيعتها القانونية بنصها على: الوكالة العقارية الوطنية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري..... وعليه فإنها ذات طابع إداري بالرغم من أن الوكالة العقارية المحلية هي ذات طابع اقتصادي⁴ وكما سبق القول فإن الطبيعة القانونية تتحدد حسب مهام هذه الوكالة ويعود سبب اعتبار الوكالة الوطنية العقارية ذات طابع إداري إلى طبيعة مهامها حيث تتمثل في الإشراف على الوكالات العقارية المحلية على مستوى الوطن وذلك بتنشيطها وتقويمها ومتابعتها خصوصاً في مجال تأطير الاحتياطات العقارية للبلدية وتسييرها كما تساعدها في جميع الميادين الداخلة في اختصاصها وتقوم بإعداد برامج تكوين المستخدمين التابعين للوكالات المحلية حسب نص المادة 03 من المرسوم 86-03 . وتكون هذه الوكالة العقارية الوطنية تحت الوصاية المباشرة لوزير السكن والعمران⁵. ومن خلال كل هذه المهام نستنتج أن الوكالة الوطنية هي ذات طابع إداري بحت.

¹ تتمثل هذه الأحكام في تلك الواردة في نص المادتين 23 و 25 افتتاح سنة مالية خاصة لضرورة خلق توازن بين الإيرادات والمصاريف بالرجوع إلى الميزانية الاحتياطية في الظروف الاستثنائية .

² المرسوم رقم 86/03 ، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية ، المرجع السابق ، ص 08 .

³ المرسوم رقم 86/04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ، المرجع السابق، ص 11 .

⁴ نص المادة الأولى من المرسوم 86/04 " يمكن للبلديات بغية تنفيذ عملية تكوين احتياطات عقارية وبيعها ان تنشأ كل واحدة منها او مشتركة مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي " .

⁵ المادة 04 من المرسوم 86/03 ، السابق الذكر .

أما في ما يخص الوكالات العقارية المحلية التي جاء بها المرسوم 04-86 فهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي¹ ونستنتج هذا من خلال مهامها الواردة في نص المادة 02 من المرسوم 04-86 المتعلق بالوكالة والتي من بينها تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع احتياطات عقارية ويقصد بهذه العمليات هنا كل عملية اقتناء سواء عن طريق الشراء أو النزاع للمنفعة العامة كما تقوم وتساعد الجماعات المحلية على عمليات التنازل عن الأوعية العقارية الخاصة بالدولة .

ثانيا: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي 90-405 .

قبل النظر في الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري أو المرسوم التنفيذي 90-405 كان من الأولى القيام بإطلالة على طبيعتها في كل مرة من قانوني الولاية والبلدية باعتبارهما أساسا اعتمد عليهما المشرع في سن المرسوم 90-405 وعليه فإن الوكالة العقارية وفقا لقانون البلدية وبالخصوص نص المادة 112² التي لم تنص صراحة على الطبيعة القانونية للوكالة ولكن من خلال استقراءها نلاحظ أنها منحت لها حق اكتساب الأملاك العقارية التابعة للبلديات وكذا التصرف فيها وهكذا التصرف يكون إما بالبيع أو بالشراء ولا يمكن لأي شخص معنوي إداري القيام بالتصرف في الأملاك إلا إذا كان ذا طابع تجاري وصناعي أو بالأحرى اقتصادي³ .

وعليه فإن الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وفقا لقانون 90-08 المتضمن قانون البلدية فإنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وبالرجوع إلى أحكام قانون 90-09 المتضمن قانون الولاية في المادة 110⁴ منه نجدها تنص على نفس ما نصت عليه المادة 112 من قانون البلدية بوجود باختلاف النطاق الإقليمي لنشاط الوكالة ففي قانون الولاية نجدها تقوم باقتناء الأملاك العمومية عن طريق الولاية ومؤسساتها العمومية التي من بينها الوكالة العقارية . إذن الوكالة هي مؤسسة

¹ المادة 01 من المرسوم 04/86 ، السابق الذكر .

² المادة 112 من القانون رقم 08/90 المتعلق بالبلدية .

³ نص المادة 12 من القانون 08/12 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بالبلدية " تكتسب البلديات والمؤسسات التابعة لها الأملاك العقارية وتتصرف فيها طبقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها .

⁴ نص المادة 110 من القانون 09/90 المتعلق بالولاية، سابق الذكر " تتم عمليات اقتناء الولاية ومؤسساتها العمومية للأملاك العقارية وعقود امتلاكها وفقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها .

عمومية ذات طابع اقتصادي أما عن طبيعتها في قانون التوجيه العقاري فهي مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي وهذا طبقا لنص المادة 86 من قانون 90-25 التي لم تنص صراحة على الطابع الاقتصادي للوكالة ولكننا نجدها قد أشارت إليه من خلال النقطة الثانية عن طريق الاعتراف لها بحق اقتناء القطع الأرضية العادية التي اقتنيت بمقتضى الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 إلى هيئات عمومية محلية متخصصة تتولى تسييرها حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم . وبالفعل جاء المرسوم التنفيذي 90-405 منظمًا للوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ولكن دون تحديد صريح لطبيعتها القانونية ولم يأت بغير نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي التي حولت الوكالات العقارية المحلية المحدثة في إطار المرسوم 86-04 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين¹ وبما أنها عملية تحويل فإن الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم الحضري ستحل محل الوكالة العقارية المحلية بكل خصائصها دون إحداث أي تغيير في طبيعتها وخصائصها.

وباستقراء مضمون نصوص مواد المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين نجد نص المادة 03 منه تنص على أن: تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات والحقوق المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية وكذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 90-405 على : يحدد دفتر للأعباء يعد طبقا للتنظيم الجاري به العمل حقوق الوكالة وواجباتها إزاء الجماعة المحلية المعنية كما نجد أيضا نص المادة 24 تنص على : تمسك حسابات الوكالة على الشكل التجاري طبقا للأمر رقم 75-35 المؤرخ في 29 افريل 1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية . وما يلاحظ من نصوص هذه المواد في المادة 03 تقوم بنقل الملكية ولا يمكنها نقل الملكية إلا إذا كانت ذات طابع صناعي و تجاري في المادة 05 دفتر الأعباء، فما الهدف من وجود دفتر الأعباء؟ إذا لم تكن ذات طابع صناعي وتجاري وما يشير صراحة إلى الطابع التجاري فهي ذات طابع تجاري ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية

¹ المادة 28 من المرسوم التنفيذي 90/405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك " يجب أن تحدد هيئات الجماعات المحلية جميع الأحكام الضرورية قصد تحويل الوكالات المحلية المحدثة في إطار المرسوم رقم 86/04 المؤرخ في 07 يناير 1986 الى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تبعا لترتيب هذا المرسوم .

للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك الذي ألغت المادة 08 منه نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي وعدلتها بالمادة 28 منه الذي تنص على وجوب اتخاذ الإجراءات اللازمة قصد إعلان حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتحول أموالها إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مع نفس الطبيعة القانونية أي ذات طابع صناعي وتجاري وهذا ما أكد عليه القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة في مادته الأولى إذ أكد على أنها ذات طابع صناعي وتجاري وعليه نستنتج أن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري .

الفرع الثاني: خصائص الوكالة العقارية.

سنتناول في هذا الفرع مجموعة من الخصائص التي تتميز بها الوكالة العقارية باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وعليه سندرس كل خاصية على حدى.

أولاً: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية.

إن اعتبار الوكالة العقارية مؤسسة عمومية أمر ضروري ذلك لأن مجموع العقارات التي تملكها هذه المؤسسة يحق لها التصرف فيها هي ملك للبلدية أي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للأفراد التي على البلدية تسخيرها لخدمة سكان البلدية إما مباشرة أو بطريق غير مباشر ويكون مباشرة عن طريق السماح باستغلالها مباشرة من قبل الجمهور مثلاً: جعل قطعة ارض مملوكة للبلدية موقف عمومي للسيارات وإما بطريق غير مباشر فتكون مثلاً باستغلال قطعة ارض من أجل تسهيل عمل البلدية أو أية مرافق عمومية أخرى نظراً لهذه الضرورة باعتبار الوكالة مؤسسة عمومية نجد أن المشرع الجزائري طيلة مراحل إنشاء هذه الوكالة في النصوص المنظمة لها قد أعطى للوكالة وصف المؤسسة العمومية إما صراحة وإما بالإشارة إلى أنها هيئة عمومية من خلال مهامها وعليه ارتأينا إبراز مدى تجسيد المشرع لهذه الصفة خلال جل القوانين المنظمة لها .

ثانيا: الوكالة العقارية تتمتع بالشخصية المعنوية .

طبقا للمرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1406 هـ الموافق ل 07 يناير 1986 يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية في مادته الثانية التي نصت على ما يلي:
تتولى الوكالة العقارية الوطنية المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات قصد تحقيق الأهداف المسطرة في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني كما تتولى تطبيق ذلك .

يستخلص من هذه المادة أن الوكالة العقارية تتمتع بالشخصية المعنوية وبالتالي فإن هذه الأخيرة ينتج عنها مجموعة من الآثار من بينها:

- تكتسب الوكالة العقارية الأهلية والتي يقصد بها صلاحياتها باكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات كما ينتج عنها أيضا أحقيتها في التقاضي بحيث يمكن أن تكون مدعي ومدعى عليه كما يكون للوكالة العقارية الاستقلال المالي ، وهذا العنصر لن يفصل فيه في هذا الفرع على اعتبار أننا سنتناوله كخاصية مستقلة بذاتها .

وبالرجوع إلى المرسوم 86-04 المؤرخ في 07 يناير 1986 يتعلق بالوكالة العقارية المحلية في المادة الأولى منه التي نصت انه يمكن للبلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها أن تنشئ كل واحدة منها منفردة أو مشتركة مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تخضع لأحكام المرسومين رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 ، ورقم 85-117 المؤرخ في 07 ماي 1985 والملاحظ على هذه المادة أن الوكالة العقارية بموجب هذا القانون اكتست الطابع الاقتصادي بالإضافة إلى اعتبارها مؤسسة عمومية أي من الأشخاص المعنوية العمومية ، وهذا ما يدل على تمتع الوكالة العقارية بالشخصية المعنوية.

وللإشارة فإن قانون التوجيه العقاري 90-25 بموجب المادة 73 منه التي نصت على: " تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها. وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون في فائدة الشخصية العمومية يعد باطلا وعديم الأثر " .

قد استحدثت تسمية جديدة للوكالة العقارية والتي أطلق عليها هيئات التسيير والتنظيم التي تتولى تسيير المحفظة العقارية وبالتالي فإن المراسيم السابقة الذكر والتي تولت تنظيم الوكالة العقارية قد ألغيت.

ثم بعد ذلك جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك الذي لم يتم التصنيف فيه على تمتع هذه الأخيرة بالشخصية المعنوية ، لكن بالرجوع للمادة 03 التي نصت على حق هذه الوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية كما تقوم بنقل ملكية هذه العقارات حقوقا عقارية . بالإضافة إلى توليها تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري وهذا ما يدل على أن للوكالة العقارية حق التصرف بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 04 في فقرتها الثالثة على انه يمكن للوكالة أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العينية لحسابها الخاص والتنازل عنها و ما يمكن استخلاصه من هذه الأخيرة انه يمكن للوكالة تملك الأراضي وبالتالي لها حق التملك .

وان من كل هذا قد ينشئ منازعات وبالتالي فإن لهذه الأخيرة حق التقاضي ، وبالتالي فإن صلاحية الوكالة العقارية في التملك والتصرف والتقاضي ماهي إلا نتائج لتمتعها بالشخصية المعنوية حتى وان لم يكن القانون قد نص عليها صراحة وهو نفس ما ذهب إليه المشرع في تعديل هذا المرسوم حيث لم يتم التصنيف على تمتع الوكالة بالشخصية المعنوية في المرسوم التنفيذي رقم 03-405 وبالرجوع إلى المصدر العملي المتمثل في القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة حيث نصت المادة 02 منه¹ على تمتع هذه الوكالة بالشخصية المعنوية مما يرتب مجموعة من الآثار من بينها : حق التقاضي ، الأهلية ، استقلالها المالي.

ثالثا: الوكالة العقارية تتمتع بالاستقلال المالي .

إن تمتع الوكالة بالاستقلال المالي ما هو إلا نتيجة عن تمتعها بالشخصية المعنوية ويقصد بالاستقلال المالي حصول المؤسسة على ميزانية خاصة تتمثل في نفقاتها وإيراداتها وعليه يمكن توضيح مدى تمتع هذه الوكالة بالاستقلال المالي من خلال النصوص التي جاءت منظمة لها وبالرجوع إلى كل من المرسومين 86-03 و 86-04 نجد أن المشرع نص صراحة في المادة الثانية من المرسوم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وبالطبع تبعا لاكتساب الوكالة الوطنية لهذه الصفة فإن الوكالة العقارية المحلية

¹ المادة 02 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 14 ديسمبر 2004 ، المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .

تكتسب هذه الصفة أيضا لأنها خاضعة لإشرافها وتسييرها المنشأة بموجب المرسوم 86-04 ثم جاء قانون التوجيه العقاري الذي لم يحدد إذا ما كانت هذه الوكالة تتمتع بالاستقلال المالي وإنما أحالت طرق وكيفية تسييرها للتنظيم . وبالرجوع إلى هذا التنظيم أي المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد وإحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لا نجده أشار صراحة على تمتعها بالاستقلال المالي ولكن ذلك نستنتجه من خلال موادها التي تنظم نظامها المالي حيث يجب أن تزود هذه الوكالة برأسمال أصلي كما أن لها موارد مالية تتمثل في ما يلي:

- الإعانات المخصصة طبقا لدفتر الأعباء.
- عائد الخدمات.
- فائض القيمة المنجزة.
- القروض الممنوحة.
- الهبات والوصايا.
- كما أن لها نفقات تتمثل في تكاليف المستخدمين والعتاد وجميع النفقات الضرورية للتسيير .
- جميع النفقات المرتبطة بإنجاز المهام الموكلة إليها.
- تسديد القروض المبرمة¹.

كما أن هذه الوكالة لها صفة التاجر طبقا لنص المادة 24 حيث تمسك حساباتها على الشكل التجاري وكل هذه العناصر لا يمكن إيجادها إلا عند شخص يتمتع بالاستقلال المالي.

وبالرجوع إلى نص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة نجد نص صراحة في هذه المادة على تمتعها بالذمة المالية بالإضافة إلى باقي النصوص المنظمة للنظام المالي حيث تنص المادة 22 من نفس القرار على أن (تفتح السنة المالية للوكالة في كل أول جانفي من السنة وتقف في كل 31 ديسمبر من نفس السنة) كما أن لها إيرادات ونفقات وبما أن لها ذمة مالية مستقلة فإن لها حق التملك حسب نص المادة 28 من نفس القرار وتتكون ممتلكات الوكالة من :

- الأملاك المنقولة والغير المنقولة التي اقتنتها الوكالة.

¹ نصت عليها المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 ، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، وتنظيم ذلك ، مرجع سابق .

• الأملاك المنقولة والغير المنقولة وحقوق والتزامات الوكالات البلدية ووكالات مابين البلديات للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المحلية.

رابعاً: الوكالة العقارية غير محددة المدة .

المشروع الجزائري في القوانين السابقة لم يتطرق لهذه الخاصية لكن وبالرجوع إلى المرسوم رقم 83-200 الذي يحدد شروط إنشاء مؤسسة عمومية محلية وتنظيمها وسيرها في الباب الرابع ضمن أحكام خاصة للفصل الاول تحت عنوان ديمومة المؤسسة حيث نصت المادة 26 منه :
تنشأ المؤسسة دون تحديد أي مدة لها وتحل قانوناً بإلغاء المرفق العام الذي تتولى تسييره غير انه في ما يتعلق بالمؤسسة الاقتصادية فإنه عندما يبرز استقلالها عجزاً من انه يضر بمستقبل التوازن المالي للولاية أو للبلدية المعنية يمكن أن يسحب الترخيص باستقلال حسب الإجراء المحدد في المادة 134 من الأمر 69-38 المؤرخ في 23 ماي 1969 .

فما يمكن استخلاصه من هذه المادة أن المشروع قد نص صراحة على أن الوكالة العقارية تنشأ لمدة غير محددة وبالرغم من إلغاء هذا المرسوم إلا أن تعديله بالمرسوم 90-405 لم يتناول فيه المشروع أي إشارة إلى هذه الخاصية ، وبالرجوع إلى المصدر العملي للقرار الوزاري المتضمن إنشاء وكالة عقارية ولائية لولاية المسيلة في الفصل الثالث في المادة 29 حيث أشار إلى هذه الخاصية صراحة بنصها على : (تنشأ وكالة بمدة غير محدودة طبقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول)¹.

المبحث الثاني: تنظيم الوكالة العقارية.

بعدما تطرقنا في المبحث الاول إلى مفهوم الوكالة العقارية الولائية ، سنتطرق في هذا المبحث إلى تنظيم الوكالة العقارية داخلياً من حيث الهيكل التنظيمي ومجلس الإدارة وهذا في المطلب الاول أما المطلب الثاني فسنتناول فيه التنظيم الخارجي وعلاقتها مع مؤسسات عمومية ذات شخصية معنوية.

¹ المادة 29 من القرار الوزاري المشترك ، المتضمن إنشاء وكالة عقارية ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة ، مرجع سابق.

المطلب الأول: التنظيم الداخلي.

سنتناول في هذا المطلب التنظيم الداخلي من هياكل ودوائر المصلحة ومهام كل مصلحة في الوكالة الولائية العقارية وفروعها .

الفرع الأول: الهيكل التنظيمي.

أولاً: هيكل الدوائر والمصالح.¹

يرتكز الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية المصادق عليه من طرف رئيس مجلس الإدارة والتسيير في جلسته بتاريخ 2005/12/07 على الأدوات الآتية:

1/ المدير: طبقاً للمرسوم رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المعد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري فان صلاحياته المنصوص عليها في المادة 19 منه محددة لا سيما المهام التي يقوم بها، والتي سنتطرق إليها بالتفصيل في المبحث الثاني من الفصل الثاني.

2/ رئيس الدائرة الإدارية و المالية :

- مكلف بالتنسيق والمتابعة لمجموع النشاطات الإدارية والمالية للوكالة.
- يمثل المدير لدى الإدارات والهيئات الخارجية .
- يطلع المدير عن طريق عرض حال بكل النشاطات والمهام الموكلة إلى دائرته.
- يضمن تنسيق، تنشيط ومراقبة مصالح المالية والمحاسبة والوسائل العامة وكذا الصفقات والتحصيل والمنازعات.
- يساهم في تعريف ووضع سياسة تسيير المستخدمين .
- يساهم في وضع وتحسين نظام المحفزات التي تهدف إلى تحسين النتائج .
- ينسق ويجري متابعة برامج التشغيل والتكوين .
- يسهر على إبقاء الجو الاجتماعي المناسب على مستوى المصالح المرتبطة به .

¹ الهيكل التنظيمي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة ، مصادق عليه من طرف مجلس الإدارة و التسيير في جلسة 07 ديسمبر 2005 ، ص 01 .

- يخطط للموارد المالية الخاصة بالوكالة ويسهر على تطبيق التنظيم في المجال المالي، المحاسبي، الضريبي والتجاري.
- يضع هيكل إجرائي للتنظيم مكيف مع نشاط الوكالة.
- يعد إجراءات الجرد المادي للمخزون والاستثمار الذي انتهت مدته .
- يجري مراقبة التقارب بين المخزون المادي والمحاسبي .
- يضمن متابعة المنازعات ويسهر على احترام القواعد وتوصيات النظافة والوقاية .

1-2 رئيس مصلحة المالية والمحاسبة والوسائل العامة¹ :

وهو موضوع تحت سلطة رئيس الدائرة الإدارية والمالية وهو مكلف بما يلي:

- يشغل ويطبق جميع النصوص والنظم في المجال الجبائي .
- ينجز جميع الأشغال المحاسبية والمالية التي تدخل في إطار نشاط الوكالة.
- يسهر على احترام مقاييس العمل الساري به العمل في القطاع المالي .
- يتأكد من مطابقة مختلف عمليات المعالجة .
- يسهر على انجاز العمليات التجارية والمالية للوكالة ويتابع تسيير العقود .
- يراقب الوثائق والمدونات المحاسبية.
- يحلل إثباتات الحسابات .
- يسهر على إدارة محاسبة الوكالة .
- يراقب الأشغال الضريبية ويسهر دوريا على إصدار الجداول الضريبية الشرعية .
- يضمن نشر النشرات الجبائية (تحريات النتائج) .
- القيام بكل الأشغال التي يمكن أن تؤدي إلى إعداد الوثائق المحاسبية (الميزانية،التقرير السنوي، حصيلة المحاسبة) .
- يتابع النزاعات القانونية ويراقبها مع الإدارة الجبائية .
- يحل كل المشاكل المرتبطة بالجبائية (المنازعات القانونية، العقوبات) .
- يسهر على إعداد التصريحات الشهرية الجبائية .
- يسهر على دفع حقوق وتكاليف الضرائب المباشرة والغير مباشرة.

¹ المرجع السابق، ص 02 .

2-1-1 رئيس المستخدمين والوسائل العامة¹:

- يضمن تسيير المستخدمين من خلال متابعة كل مستخدم من الناحية المهنية والاجتماعية (تكوين، تحسين، ترقية).
- يعد رواتب المستخدمين .
- يشارك في إعداد التصريحات الاجتماعية، الشهرية والسنوية.
- يضمن المتابعة اليومية لحضور العمال إلى المؤسسة .
- يعد كل الوثائق الإدارية المتعلقة بتسيير المستخدمين.
- يمسك ويحرر الدفاتر القانونية ذات الطابع الاجتماعي .
- يقوم بتسيير المخزون، المواد والأدوات القابلة للاستهلاك .
- يعد برنامج التموين .
- يوزع للهياكل المعنية قطع الغيار والأدوات الأخرى القابلة للاستهلاك .

2-1-2 رئيس مكتب المالية والمحاسبة :

- يسهر على تطبيق مبادئ المحاسبة .
- يضمن مسك محاسبة المؤسسة .
- يراقب الكتابات المحاسبية .
- يضمن تحديد الأرصدة والاقتطاعات .
- يعد الميزانية بالتعاون مع القطاعات المعنية .
- يسهر على وضع و مسك يوميا الوثائق البنكية والصناديق .

2-1-3 رئيس مكتب المحاسبة التحليلية والتدقيق المحاسبي:

- يعد جدول جمع المعلومات من مختلف المصالح .
- يجري تحليل الكشوف المالية والمحاسبية .
- يقوم بعلاقات مع مراكز الأسعار بواسطة النشر وجمع المعلومات .
- يشارك مجموعة المصالح في تحديد أسعار الريح .
- يعد بطاقات تقنية وتحليلية لمختلف العمليات التجارية .

¹ المرجع السابق ، ص 03 .

- يقوم بتقسيم إجراءات التنظيم وتسيير المؤسسة .
- يعرض ويقترح الحلول لمختلف هيئات المؤسسة .

2-2 رئيس مصلحة الصفقات والتحصيل والمنازعات:¹

وهو موضوع تحت سلطة رئيس الدائرة الإدارية والمالية وهو مكلف بما يلي:

- ينسق ويتابع المهام والنشاطات المرتبطة بمصلحته .
- يصادق على الصفقات والاتفاقيات .
- يسهر على احترام الإطار القانوني الخاص بإبرام الصفقات والاتفاقيات .
- يضمن مراقبة الصفقات، الاتفاقيات.
- يضمن متابعة وتعيين ملفات التحصيل .
- يضمن متابعة المنازعات الناجمة عن التحصيل مع الزبائن .
- يضمن متابعة مختلف المنازعات التي تكون المؤسسة طرفاً فيها.
- يحصي التنسيق مع المصلحة التجارية الديون المحصلة .
- يضمن تناسق مختلف القياسات مع الصفقات المبرمة .

2-2-1 رئيس مكتب الصفقات :

- يكون ملف المناقصات المتعلقة بالأشغال المراد إنجازها .
- يتابع تناسق مختلف القياسات مع الصفقات المبرمة .
- يراقب ويضمن تطبيق قانون الصفقات.
- ينسق مع المصلحة التقنية لتنفيذ الصفقات .

2-2-2 رئيس مكتب التحصيل :

- يمسك ملفات الديون المحصلة .
- يعد بطاقة الديون .
- يتابع الزبائن غير الملتزمين .
- يلتزم بإجراءات تحصيل الديون عن طريق التراضي .

¹ المرجع ذاته ، ص 04 .

- يشارك في إعداد حصيلة نشاط المصلحة .

2-2-3 رئيس مكتب المنازعات :

- يضمن متابعة المنازعات الناتجة عند التحصيل .
- يضمن متابعة مختلف المنازعات المرتبطة بنشاط المؤسسة .
- يساهم في إعداد حصيلة نشاط الوكالة .

3- رئيس الدائرة التقنية والتجارية :

مكلف بالتنسيق والمتابعة لمجموع النشاطات التقنية والتجارية للوكالة:

- يمثل المدير لدى الإدارات والهيئات الخارجية .
- يطلع المدير عن طريق عرض حال بكل النشاطات والمهام الموكلة الى دائرته .
- يضمن التنسيق بين المصلحة التقنية وكذا المصلحة التجارية .
- يساهم ويضع الإستراتيجية في مجال الحيازة والتنازل عن العقار الحضري، الصناعي والسياحي .
- يعد ويتابع تنفيذ إجراءات تسيير الممتلكات العقارية .
- يسهر على تطبيق التنظيم في مجال الحيازة والتنازل عن الممتلكات العقارية .
- يدرس ويفحص السوق العقارية المحلية من اجل المحفظة العقارية.
- يتكفل بمختلف العمليات المرتبطة بالإنجاز في إطار الترقية العقارية .
- يسهر على مختلف الملفات التقنية لمختلف البرامج .
- يسهر على متابعة الأشغال على مستوى الورشات .
- يضمن التنسيق مع مختلف المصالح المعنية (المصالح التقنية الخارجية، مكاتب الدراسات، مؤسسات الانجاز وهيئات المراقبة) .

3-1 رئيس المصلحة التقنية¹ :

- ينشط، ينسق ويراقب المستخدمين الموضوعين تحت سلطته.
- يساهم في تحضير التقارير الدورية .

¹ المرجع السابق ، ص 06 .

- يساهم في وضع الملفات التقنية لمختلف البرامج .
- يساهم مع الهيئات المختصة إعداد مختلف مخططات التهيئة والتعمير .
- يساهم في وضع مختلف برامج الترقية العقارية .
- يسهر على متابعة الملفات التقنية .
- يسهر على متابعة ورشات الإنجاز .
- يسهر على احترام آجال ونوعية الإنجاز .
- يصادق على وضعيات الأشغال .

3-1-1 رئيس مكتب دراسات التهيئة والبناء :

- يساهم في إعداد مخططات التهيئة والتعمير .
- يساهم في إعداد وتحضير مختلف الرخص (رخص التجزئة، رخص التقسيم) .
- يساهم في وضع برامج الدراسات التقنية .

3-1-2 رئيس مكتب الترقية العقارية :

- يساهم في وضع برامج الترقية العقارية .
- ينسق مع مكاتب الدراسات وهيئات المراقبة في إعداد البرامج .
- يعمل على اقتراح حلول التحكم في تكاليف الانجاز .
- يتابع تحضير رخص البناء مع الهيئات المختصة .
- ينسق مع مكتب الصفقات وكذا المتابعة والمراقبة التقنية.

3-1-3 رئيس مكتب المتابعة والمراقبة التقنية¹ :

- يتابع انطلاقا لأشغال في الورشات .
- يعد ويخطط برامج المتابعة واستلام الأشغال .
- يسهر على احترام آجال التنفيذ .
- يؤثر على وضعيات الأشغال .
- ينسق مع مكتب الصفقات في إعداد الصفقات .

¹ المرجع ذاته ، ص 07 .

- ينسق مع مكتب التهيئة والتعمير وكذا الترقية العقارية لتسجيل العمليات وانطلاق إنجازها.

2-3 رئيس المصلحة التجارية والإعلام الآلي :

- ينشط، ينسق ويراقب نشاط المستخدمين الموضوعين تحت سلطته.
- يساهم في تحضير التقارير الدورية .
- يضع الإستراتيجية التجارية في مجال الحيازة والتنازع .
- يضع المخططات الاشهارية لمختلف العمليات التجارية .
- يمسك المحفظة العقارية للوكالة .
- يساهم وينسق في وضع مختلف البرامج المتعلقة بنشاط الوكالة .
- يتابع صيانة تطوير أنظمة الإعلام الآلي في المؤسسة.
- يساهم في وضع واقتراح برامج الإعلام الآلي لتسيير مختلف المصالح .
- يساهم في إحداث شبكة داخلية للإعلام الآلي .
- يدرس ويفحص السوق العقارية المحلية من أجل إثراء المحفظة العقارية.
- يسهر على متابعة فواتير وأوامر الدفع .
- يعد البطاقات المالية للعمليات .
- يسهر على احترام الإجراءات الخاصة بالبيع بالمزيدة¹.

1-2-3 رئيس مكتب تسيير المحفظة العقارية:

- يمسك سجل جرد الأملاك العقارية.
- يمسك بطاقة التنازل عن الأملاك .
- يشارك في إعداد حصيلة نشاط المصلحة .
- يضمن التحقيق في ملفات المستفيدين مع القوائم المعدة.

2-2-3 رئيس مكتب تسيير الممتلكات:

- يشارك في أشغال لجان تعيين الأراضي المخصصة للمشاريع.
- يحضر الطلبات المتعلقة بالدراسات الخاصة بمنح الأراضي.

¹ الهيكل التنظيمي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة المصادق عليه من قبل مجلس الإدارة والتسيير في جلسة 07 ديسمبر 2005، ص 07 .

- يتابع ملفات حيازة الأراضي إلى غاية الحصول على عقود الملكية.
- يضمن التنسيق مع الموثقين في إطار التحويل القانوني للأموال

3-2-3 رئيس مكتب الإعلام الآلي:

- يتابع صيانة أجهزة الإعلام لمختلف مصالح المؤسسة.
- يساهم في وضع خطة لتحديث أنظمة الإعلام الآلي لمختلف المصالح .
- يساهم في إيجاد حلول للمشاكل التي تعترض تسيير مختلف العمليات في إطار أنظمة الإعلام الآلي.
- يساهم في وضع شبكة داخلية للإعلام الآلي .

4- الفروع:

- 1- **رئيس الفرع¹:** وهو مكلف بمجموعة من المهام والمتمثلة في المهام الآتية:
 - مكلف بالتنسيق والمتابعة مع مختلف الدوائر والمصالح بالوكالة.
 - ينشط وينسق ويراقب مجموع نشاط الفرع.
 - يقيم الأعمال ويراقب الحضور ويعاين نشاطات المستخدمين.
 - يسهر على حماية ممتلكات الفرع (العقار، العتاد).
 - يمثل المؤسسة لدى مختلف الهيئات بناء على طلب المديرية.
 - ينسق مع مختلف الهيئات محليا.
 - يراقب ويعاين الوثائق المتعلقة بالعقارات المتواجدة بإقليم الفرع .
 - يتابع مختلف المشاريع بإقليم الفرع .

2- رئيس القسم التقني :

- يساهم في إعداد الملفات التقنية .
- يتابع ورشات الإنجاز المتواجدة في إقليم الفرع .
- يؤثر على وضعية الأشغال.
- يضع التقارير الدورية لسير مختلف الورشات .

¹ المرجع السابق ، ص 08 .

- يحرص على احترام آجال التنفيذ.
- 3- رئيس القسم التجاري :**
- يساهم في إعداد الملفات التجارية.
- يساهم في متابعة العمليات التجارية ضمن إقليم الفرع.
- يساهم في تحضير ملفات الزبائن محليا .
- يراقب تطابق قوائم المستفيدين مع القوائم الواردة من المصالح.
- يتابع عملية التحصيل محليا .
- يساهم في وضع التقارير الدورية لسير الفرع .¹

الفرع الثاني: مجلس الإدارة والتسيير.²

أولا: التشكيلة ، المهام والتسيير.

1- التشكيلة:

يتشكل مجلس الإدارة والتسيير من :

- الوالي أو ممثله رئيسا .
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله .
- المدير المكلف بالإدارة المحلية .
- المدير المكلف بالتقنين والشؤون العامة .
- المدير المكلف بأمالك الدولة .
- المدير المكلف بالمصالح الفلاحية .
- مفتش البيئة .
- المدير المكلف بالتخطيط والتهيئة العمرانية للإقليم.
- المدير المكلف بالسكن والتجهيزات العمومية .
- المدير المكلف بالتعمير .

¹ المرجع السابق ،ص 08

² المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 / 12 / 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ،ج.ر ، العدد 56 .

- المدير المكلف بالمنافسة والأسعار .
 - ممثل الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمارات .
 - المدير المكلف بالسياحة .
 - ممثلين الجمعيات هدفها حماية الإطار المعيشي والبيئة.
 - إضافة إلى رئيسين اثنين منتخبين ومن طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية تعويضين.
 - دائمين في المجالس يحضر رؤساء المجالس الشعبية البلدية اجتماعات مجلس الإدارة.
 - والتسيير كل ما تكون بلديتهم معنية بموضوع الاجتماع.¹
- كما يمكن لمجلس الإدارة والتسيير الاستعانة بصفة استشارية بكل شخص بحكم تخصصه أو مؤهلاته قصد تنوير مداورات المجلس.

2- المهام والتسيير:²

إن مهام مجلس الإدارة والتسيير يعد نظامه الداخلي ويصادق عليه ، كما انه ينشط مجلس الإدارة وتسيير الوكالة وينسقها ويوجبها ويراقبها ، كما يضمن مدير الوكالة الأمانة التقنية للمجلس وفي إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول يداول مجلس الإدارة والتسيير بناء على تقرير مدير الوكالة في :

- تنظيم وتسيير الوكالة.
- النظام والجدول السنوي للمستخدمين.
- القوانين الأساسية والشروط الخاصة بمرتبات المستخدمين.
- مخططات التسيير وكذا حصيلة نشاط السنة المالية المنصرمة .
- البرنامج التوقعي لنشاط الوكالة.³
- الميزانية والحسابات لاسيما الحالات التقديرية للإدارات والنفقات وكذا الحوصلة المالية.
- الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات، الصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الوكالة.
- برامج الاستثمار .

¹ المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 05 /11/ 2003 يعدل أحكام م ت رقم 405/90 ، ج.ر، العدد 68 .

² قرار وزاري مشترك يتضمن انشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .

³ مرسوم تنفيذي رقم 405/90، مرجع سابق .

- القروض وكذا قبول الهبات والوصايا .

3- تبعية عمل مجلس الإدارة :¹

يجتمع مجلس الإدارة والتسيير أربع (04) مرات في السنة وفي دورات عادية باستدعاء من رئيسته كما يمكنه أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب الرئيس أو ثلث أعضائه أو بطلب من مدير الوكالة ويعد الرئيس جدول الأعمال باقتراح من المدير وتوجه الإستدعاءات مرفقة بجدول أعمال في مدة خمسة عشر (15) الأقل قبل تاريخ انعقاد الاجتماع كما يمكن تقليص هذه المدة إلى ثمانية (08) أيام بالنسبة للدورات غير العادية .

ثانيا: نظام مداوات المجلس.

لا يمكن لمجلس الإدارة والتسيير التداول بصفة صحيحة إلا بحضور ثلثي $\frac{2}{3}$ 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 قرارات المجلس بالأغلبية العادية لأعضاء الحاضرين .

وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت وترسل المداوات ولوائح المجلس للوصاية خلال الثمانية (08) أيام التي تلي الموافقة عليها.²

تصبح المداولة قابلة للتنفيذ خمسة عشر (15) يوما بعد إيداعها في الولاية حيث أنها لا تنفذ إلا بعد المصادقة عليها من طرف الوالي المداوات المتضمنة : الميزانيات والحسابات، القروض، تحويل أو توسيع النشاط بما فيه إنشاء الملحقات وتدون مداوات مجلس الإدارة والتسيير أثناء الجلسة في محاضر مسجلة في سجل خاص، مؤشر وموقع عليه من طرف رئيس مجلس الإدارة والتسيير بمضي أعضاء المجلس الحاضرين الجلسة على المحاضر.³

¹ مرسوم تنفيذي رقم 408/03 ، مرجع سابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، مرجع سابق.

المطلب الثاني: التنظيم الخارجي للوكالة العقارية.

بما أن الوكالة العقارية لتسيير وتنظيم العقار الحضري تعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فهي تتمتع بعدة علاقات مع أكثر من مؤسسة واحدة كالبديية، المحافظة العقارية، مديريةية التعمير والبناء ومديرية الأشغال العمومية، ولمعرفة ما مدى علاقة الوكالة الولائية بهذه المؤسسات سنتطرق لذلك وبالتفصيل فيما يلي :

الفرع الأول: علاقتها بالبلدية.¹

تمت العلاقة بين الوكالة الولائية والبلدية بموجب اتفاقية تحويل المحفظة العقارية البلدية والتي تحدد الاتفاقية حقوق وواجبات الطرفين في مجال التحويل العقاري طبقا للقانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري ولا سيما المواد 71، 73، 74، 86 منه وأحكام المرسوم التنفيذي 90-405 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

أولا: مجالات التدخل.

تتدخل الوكالة في المجالات التالية:

- 1- تكوين وتسيير الأملاك العقارية غير المنقولة داخل المحيط العمراني لحساب البلدية .
- 2- اكتساب بيع وإيجار قطع الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، والبيانات وكذلك كل عملية تجارية في السوق العقارية لحساب البلدية.
- 3- تهيئة وتجهيز الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني للبلدية .
- 4- ترقية أو تكليف من يقوم بترقية المتجزئات (المنطقة السكنية العمرانية الجديدة، البرامج السكنية والمناطق المختلفة للأنشطة) وفق مخطط التعمير والتهيئة للبلدية.
- 5- تزاميم وتهديم ونقل ملكيات البناءات والأراضي وكذا انجاز بناءات جديدة وكل عمليات الترقية العقارية داخل المحيط العمراني للبلدية .
- 6- مساعدة البلدية في إعداد تحضير واستخدام أدوات التهيئة والتعمير ولا سيما دراسات ومراقبة ومتابعة عمليات التهيئة العمرانية .

¹ اتفاقية تحويل المحفظة العقارية لبلدية المسيلة ، بلدية المسيلة / الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ببلدية المسيلة المؤرخة في 2005/12/07 المادة الأولى، موضوع الاتفاقية، المادة الثانية مجالات تدخل الوكالة الولائية العقارية .

ثانيا: واجبات البلدية¹:

تلتزم البلدية بتزويد الوكالة بجميع المخططات والوثائق المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذا كل الملفات التقنية والإدارية والمالية المتعلقة بجميع العمليات المنطلق فيه وغير المنتهية بعد.

وتلتزم البلدية بتحويل الأراضي التي أدخلت ضمن الاحتياطات العقارية (المنطقة السكنية العمراني الجديدة، المناطق المختلفة الأنشطة و غيرها من برامج السكن المنطلقة من قبل صدور القانون رقم 25-90 التي كانت محل مداوات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة أو إنشاء الأراضي ، تلتزم الوكالة بضمان تسيير هذه الأراضي ولا سيما 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)².

في حالة ما إذا سبق وإن 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 وغير مخصصة وغير مسددة ماليا فعلى الوكالة أن تضمن إجراءات الاقتناء لحساب البلدية ، هذه الأخيرة تعمل جاهدة على توفير المبالغ اللازمة لمختلف التسديدات .

وتلتزم البلدية في إطار الأمر رقم 26-74 لفائدة الوكالة بقوة القانون ويتم ذلك وفقا لإجراءات محددة .

• تقنيات التحويل (إجراءات)

يتم تحويل المحفظة العقارية وفق القانون رقم 25-90 على أساس:

- محضر مداولة مصادق عليها.

¹ المادة 03 والمادة 04، المرجع السابق .

² قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المادة 86 الفقرة 11 .

- أو رخصة بناء.
- أو رخصة التجزئة.
- أو رخصة إنشاء.

تكون إحدى هذه الوثائق مرافقة بوثائق المحاسبة ومختلف وصلات الدفع

يتم تحرير محضر تحويل بين الطرفين ويؤشر عليه الأشخاص المؤهلون ، إن الأسعار المطبقة هي أسعار الاقتناء من طرف البلدية بتاريخ الإدماج في الاحتياطات العقارية البلدية .

ثالثا: التزامات الوكالة الولائية¹.

1- تسيير الذمة العقارية من طرف الوكالة: تقوم الوكالة بكل بيع ،إيجار وضع وإعادة دفع القيمة الفائضة للذمة المحولة إليها وتدفع بالإضافة إلى ذلك المصاريف والنفقات المرتبطة بالتسيير العادي لهذه الذمة. كما تقوم بإبرام عقود التأمينات المتعلقة بالأخطار التي تلحق الذمة الموضوعة تحت مسؤوليتها .

2- ممارسة حق الشفعة: تمارس الوكالة لحساب البلدية حق الشفعة لجميع الاحتياجات الخاصة بالمنفعة العامة وهذا داخل المحيط العمراني.

3- تحديد الأسعار من طرف الوكالة : تحدد الأسعار وفق قانون العرض والطلب في السوق العقاري ، بالاعتماد على أحكام المذكرة رقم 265 المؤرخة في 23-01-1991 لوزارة الاقتصاد المتضمنة تحديد أسعار التنازل عن أراضي أملاك الدولة ، وعلى هذا الأساس يتم تحديد أسعار التنازل وفق السوق العقاري وأسعار التكلفة الناجمة عن مصاريف الوكالة ، كما تكون هذه الأسعار ، المحددة موضوع إشهار².

رابعا: أحكام وصلاحيات أخرى للبلدية.

تستطيع الجماعة المحلية احتماليا التنازل مباشرة لصالح المستفيدين العموميين من كل ارض عامرة أو قابلة للتعمير خارج إطار التسيير للوكالة وهذا طبقا للمادة 73 من قانون رقم 90-25،

¹ اتفاقية تحويل المحفظة العقارية لبلدية المسيلة، المادة 05 و 06

² المرجع السابق، المادة 10 .

وفي هذا الصدد فإن كل عملية تقوم بها الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية تعد باطلة وعديمة الأثر .

الفرع الثاني: علاقتها بالمحافظة العقارية¹

تكمن علاقة بين الوكالة الولائية والمحافظة العقارية في إيداع الوكالة الوثائق الخاضعة للشهر لدى المحافظة العقارية ، لأن الشهر العقاري يهدف إلى تنظيم هوية العقار ، 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 و الحقوق العينية الأخرى ونظم إجراءات الشهر في قوانين خاصة الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، أما فيما يتعلق بإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية وبالرجوع إلى المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري نجد أنها تنص على ما يلي " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة لإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف " .

ومن خلال هذه المادتين نجد أن المشرع أوجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر سواء كانوا موثقين أو كتاب الضبط أو السلطات الإدارية، 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 قانونياً، أي يتم الالتزام في إعدادها جميع الشروط الموضوعية والشكلية المطلوبة فيها، وبالتالي يترتب على ذلك قيام المحافظ العقاري بقبول الإيداع والذي تترتب عليه عملية تنفيذ إجراء الشهر ، وقد يحدث أن يكتشف المحافظ العقاري أثناء فحصه للعقود والوثائق المودعة قصد الشهر أنها ناقصة أو تحتوي على إخطار ، فيرفض الإيداع وبالتالي الإجراء ويخطر محرر العقد أو الوثيقة بذلك ، وذلك بإعادة النسخة المودعة قصد تنفيذ

¹أ.جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، طبعة 2006 ، ص 179 .

الإجراء بعد أن يضع عليها تأشيرة المحافظة العقارية ، موضحا عليها تاريخ قرار الرفض والمبرر لهذا القرار .

كما تجدر الإشارة إلى انه يجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا القيام بتحليلها لمصلحة التسجيل والطابع المختصة إقليميا عملا بأحكام المواد من 192 إلى 195 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.

عند انتهاء الأشخاص المخول لهم قانونا تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية يقوم هؤلاء بإيداعها سواء بأنفسهم أو بواسطة أعوانهم لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك من اجل شهرها. وبالتالي ترتب آثارها القانونية .

ولكي يتم قبول إيداع هذه العقود والوثائق من قبل المحافظ العقاري يجب أن يكون مراعى في إعدادها الشروط القانونية المطلوبة لذلك حسب التشريع المعمول به. فإن تأكد ذلك للمحافظ 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 و الرهون العقارية ، فإنه يتم شهرها عن طريق اتخاذ إجراءات خاصة بها.¹

¹ المرجع ذاته، ص 180 .

الفرع الثالث: علاقتها بمديرية التعمير والبناء.

بما أن الوكالة العقارية الولائية لها وظيفة المهية والمرقي العقاري فإنها تقوم بتشديد المحلات السكنية ومحلات ذات طابع صناعي وتجاري وللقيام بذلك يستلزم إصدار رخصة البناء وكذا رخصة التجزئة من البلدية ولكي تصدر هذه الأخيرة الرخص تقوم بإرسالها إلى مديرية التعمير والبناء باعتبارها هيئة فنية وتقنية لدراسة طلب رخصة البناء أو رخصة التجزئة ومدى مطابقتها للمسح العام والأرض التي سيقوم انجاز المشروع عليها وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي وإما 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 مستندا في ذلك إلى قانون 90-29¹ 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 والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به

أولا : رخصة البناء²

حسب المادة 52 من القانون 90-29 فإنها تشترط رخصة البناء من أجل تسنيد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج .

وحسب المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-76 والتي تنص على " يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52، 55 من القانون 90-29"

¹ قانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد، 52، المادة 55، 49، 52 .

² المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المادة 33 .

تنص 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 91-76 محدد تصفيات تحرير رخصة البناء وتسليمها وتحديدًا في الفقرة الأولى المادة 34 منه التي تنص على ما يلي " ينبغي لطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو وكيله أو المتاجر لديه المرخص له قانونًا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو البناء الخ "

نرى أن هذه المادة لم تنص صراحة على الحائز ولكن الإشارة إليه نستخلص من خلال الفقرة الثانية من هذه المادة التي تنص على ما يلي : " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية :

- أما نسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 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 الخدمات الخاصة .

- تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى 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 إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء .

- وحسب المادة 53 من المرسوم التنفيذي 91-176 التي تنص على ما يلي : " يمكن لرئيس 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 .¹

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91-176 ، المادة 17، 18، 43.

ثانياً: رخصة التجزئة

حسب المادة 57 من القانون 90-29 فإنها تنص على ما يلي " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.... الخ "

تحضر رخصة التجزئة في الأشكال وبالشروط و الآجال التي حددها المرسوم التنفيذي 91-176 وقد حدد هذا الأخير الأجل بثلاثة أشهر موائية لتاريخ إيداع الطلب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 93-176 وبالرجوع إلى المادة 58 من القانون 90-29 فإنه يدعم طلب رخصة التجزئة بتقديم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو المالك بانجازها في آجال محددة ، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والموصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البيانات المزمع تشييدها .¹

تسلم لمالك العقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام كما أنها لا تصلح شهادة للتعمير .

لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزئة موافقة لمخطط شكل الأراضي المصادق عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-176.

تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليمياً أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.²

¹ مرجع ذاته ، المادة 18 ، 23 .

² المادة 58، 57 من القانون رقم 90-29 مرجع سابق.

الفصل الثاني

صلاحيات الوكالة

وأعمالها

سنتناول في هذا الفصل كلا من الأعمال التي تقوم بها الوكالة وتلك التي يختص بها مدير الوكالة باعتباره مسؤولاً عن تسييرها .

المبحث الأول: صلاحيات الوكالة.

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 العقاري الحضري إضافة إلى القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة.

كما أن هذه المراسيم والقرار الوزاري حدد صلاحيات مدير الوكالة العقارية، هذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني من هذا البحث، أما المطلب الأول فخصصناه إلى مهام الوكالة العقارية.

المطلب الأول: مهام الوكالة العقارية.

سنتناول في هذا المطلب مهام الوكالة العقارية الولائية وصلاحياتها وميدان اختصاصها.

الفرع الأول: صلاحيات الوكالة العقارية الولائية .

بالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين أعطى للوكالة الولائية العقارية مهمة حيازة العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير ولحساب الجماعة المحلية كما تقوم بنقل الملكية و أسند لها تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقاً للتنظيم الجاري به العمل، وبالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم المذكور أعلاه التي تنص: "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، تطبيقاً لوسائل التعمير والتهيئة المقررة، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك¹.

¹ أنظر المادة 3، 4، 5، 6 من المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

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

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

وينص المادة 06 من نفس المرسوم " تتدخل الوكالة حسب القواعد المعمول بها طبيعياً ووفق الأعراف والعادات الممارسة حين إتمام الحيازة أو التنازل العقاري، ما عدا الأحكام المخالفة لدفتر الأعباء المذكور في المادة 05 أعلاه".¹

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

- ممارسة وظيفة المهني والمرقي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة .
- اقتناء لحساب الجماعة المحلية كل العقارات غير المنقولة وكذا الحقوق الموجه للتعمير وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محددة في دفتر الأعباء.
- القيام بعملية التنظيم العقاري وذلك طبقاً للتنظيم المعمول به .
- المساعدة في حدود إمكانياتها و هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع وتطبيق أدوات التعمير والتهيئة.
- ترقية التجزئات والمناطق مهما كانت طبيعة نشاطها وذلك تطبيقاً لأدوات التعمير والتهيئة المتخذة .
- المبادرة بعمليات اقتناء ، امتلاك العقارات والحقوق الغير المنقولة لحسابها الخاص .

وحسب المادة 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه :

- يحدد دفتر أعباء والتزامات الوكالة تجاه الولاية والبلديات .

¹ انظر المادة 4، 5، 6 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة ، المؤرخ في 14 ديسمبر 2004.

- توضع الوكالة تحت وصاية الوالي.

الفرع الثاني : ميدان اختصاص الوكالة العقارية الولائية.

يتسع ميدان الاختصاص الإقليمي إلى مجموعة بلديات الولاية وتمارس مهامها تحت وصاية الوالي المختص إقليميا.

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

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

أولا: الوكالة وفروعها.

بناء على ما سبق من مراسيم تنفيذية والمتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة فقد أنشئت سبعة فروع إقليمية لتمثيل نشاط الوكالة الولائية على مستوى الدوائر والبلديات وهذا بناء على مداولات مجلس الإدارة والتسيير رقم 2005/01 المؤرخة في 2005/09/07 وهي كالتالي² :

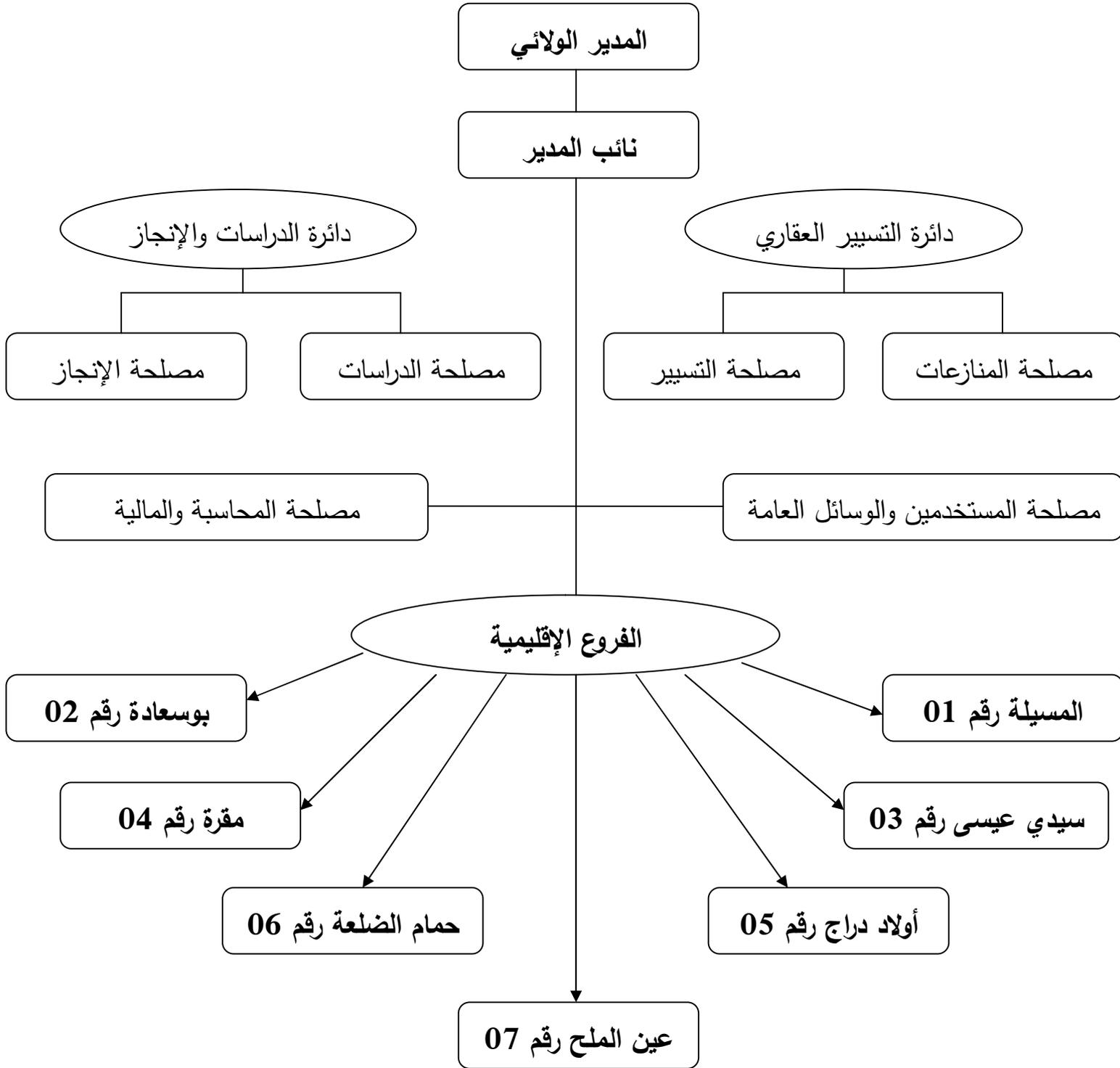
¹ أنظر المادة 3.6,7 من المرجع السابق .

² مداولات مجلس الإدارة والتسيير رقم 2005/01 المؤرخة في 2005/09/07 .

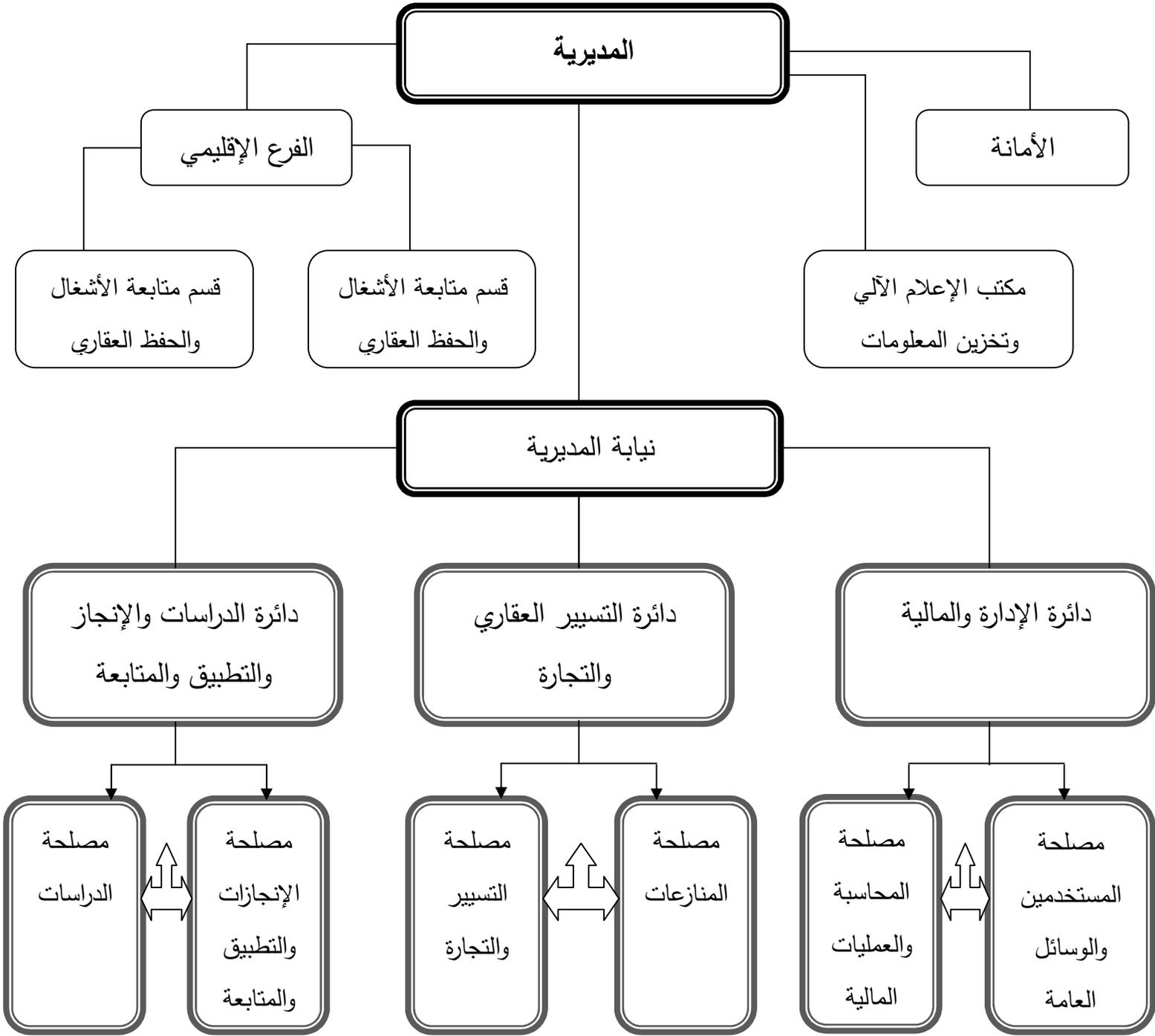
الفروع	البلديات
المسيلة	المسيلة - الشلال - خطوطي سد الجير - المعاريف - أولاد ماضي
حمام الضلعة	حمام الضلعة - ونوغة - تارمونت - أولاد منصور
بوسعادة	بوسعادة - ولتام - الهامل - أولاد سيدي إبراهيم - بن زوه - بن سرور - محمد بوضياف - أولاد سليمان - الزرزور - تامسة - سيدي عامر - الخبانة - امسيف - الحوامد
سيدي عيسى	سيدي عيسى - بوطي السايح - بني يلمان - عين لحجل - سيدي هجرس
عين الملح	عين الملح - بئر الفضة - عين فارس - عين الريش - امجدل - مناعة - جبل امساعد - اسليم - سيدي امحمد
أولاد دراج	اولاد دراج - المعاضيد - السوامع - أولاد عدي لقبالة - المطارفة
مقرة	مقرة - برهوم - بلعايبية - عين الخضراء - الدهاهنة

جدول رقم (01) : وكالة المسيلة وفروعها

ثانياً: الهيكل التنظيمي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة وفروعها.



ثالثاً: الهيكل التنظيمي على مستوى المديرية.



المطلب الثاني : صلاحيات مدير الوكالة العقارية الولائية .

قبل أن نتطرق إلى صلاحيات مدير الوكالة العقارية سنرى كيف يعين ويبدأ بممارسة مهامه وكيف تنتهي مهامه كما أن مهام المدير محصورة في القانون والتنظيم المعمول بهما.

الفرع الأول : كيفية التعيين .

حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 03-408 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ذلك، 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 .

تنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها أي انه تنتهي مهامه بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية¹.

الفرع الثاني: مهام مدير الوكالة.

طبقا للمرسوم رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 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 .
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية و يرافع عنها أمام العدالة.
- يمارس السلطة السلمية على مجموع المستخدمين.
- يعد مشروع الميزانية.

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 03/408 ، السابق ذكره.

- ينفذ الحالات التقديرية للإيرادات والنفقات للوكالة ويلتزم بالنفقات ويأمر بصرفها ويبرم جميع العقود والاتفاقيات¹.

المبحث الثاني: الأعمال المنوطة بالوكالة .

بعد دراستنا لكل من تنظيم الوكالة سواء كان داخليا أو خارجيا وبعد دراستنا لصلاحيات مدير الوكالة باعتباره الشخص الحيوي الأساسي في الوكالة أصبح الآن لابد من التطرق إلى الأعمال التي تقوم بها الوكالة بنوع من التفصيل على مطلبين أساسيين نتناول فيهما كل من الأعمال المنوطة بها في إطار الترقية العقارية وفي إطار الاحتياطات العقارية وكذلك في إطار سير الاستثمار ومناطق النشاطات .

المطلب الأول: الأعمال المنوطة بها في إطار الترقية العقارية:

قبل الحديث عن النشاطات التي تقوم بها الوكالة في إطار الترقية العقارية كان من اللازم التطرق إلى متى تكتسب الوكالة العقارية صفة المرقى العقاري وما هي الآثار التي تترتب عن اكتسابها لهذه الصفة.

الفرع الأول: اكتساب الوكالة لصفة المرقى العقاري.

قبل الخوض في الأعمال التي تقوم بها الوكالة العقارية كان لزاما علينا توضيح معنى الترقية العقارية ومن هو المرقى العقاري حتى نتمكن من معرفة هذه الأعمال وفي هذا الصدد نجد المادة 03 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن الترقية العقارية: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية² .

أما في ما يخص المرقى العقاري عرفته نفس 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 هيكلية أو تدعيم بنايات تتطلب أحد التدخلات ، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها " .

ولكي تكون الوكالة العقارية لها اختصاص في مجال الترقية العقارية يجب أن يطلق عليها المفهوم السابق أي أن تقوم بأعمال ترقية وكذلك أن تكتسب صفة المرقى العقاري.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

² نص المادة 03 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، العدد 14.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاريين وتنظيم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03-408، فإنه بموجب المادة 03 تتمثل المهمة العامة للوكالة بحيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير، والقيام بنقل ملكيتها لحساب الجماعة المحلية أي (الولاية، البلدية) بالإضافة إلى العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري¹.

وبما أنها تقوم بحيازة العقارات والحقوق العقارية فهي تقوم في هذا الصدد بعمل ترقوي أي هي تقوم بتعبئة هذه العقارات والحقوق العقارية وتقوم بالتصرف فيها.

ونجد أن المشرع نص صراحة على اعتبارها مرقيا عقاريا طبقا لنص المادة 04 في فقرتها الثانية حيث يمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة والأراضي المختلفة النشاطات طبقا لأدوات التعمير والتهيئة مباشرة أو تقوم بتكليف شخص آخر للقيام بهذه الترقية (أي بطريقة غير مباشرة)².

بالإضافة للمادة 04 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء وكالة ولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية المسيلة حيث نصت على ما يلي: تقوم الوكالة بصفة عامة في كامل ميدان اختصاصها الإقليمي بتسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية . حيث تقوم في هذا الصدد بما يلي: بممارسة وظيفة المهيب والمرقي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة .

اقتناء لحساب الجماعة المحلية كل العقارات الغير منقولة وكذا الحقوق الموجهة للتعمير وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محددة في دفتر الأعباء.

بالإضافة إليه ما نصت عليه المادة 06 من نفس المادة على :

- قيام الوكالة بمبادرة عملية اقتناء ، امتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحساب نص خاص .

الفرع الثاني: آثار اكتساب الوكالة لصفة المرقي العقاري.

ومن خلال هذه المادة يتضح أن للوكالة دور ترقوي إذ تعتبر مرقي عقاري تمارس كل الصلاحيات التي تمارس بها هذه الصفة من اقتناء للعقارات والحقوق العقارية غير المنقولة

¹ نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

² نص المادة 04 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 90/405، سابق الذكر .

والتصرف فيها سواء لحسابها الخاص أو لحساب الجماعات المحلية أو الدولة ومادامت الوكالة تتمتع بصفة المرقي العقاري الذي اعتبره المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون 11-04 الصادر في 17 فيفري 2011 الذي نصت المادة 04 منه ضرورة التسجيل في السجل التجاري للحصول على ترخيص لممارسة مهنة المرقي العقاري وعليه فإن الوكالة تعتبر مرقي عقاري عمومي بالإضافة إلى كونه تاجر يجب أن يخضع للقيود في السجل التجاري وأن تكون حاصلة على اعتماد مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

و مادامت الوكالة تعتبر مرقيا عقاريا فإنها وطبقا للمادة 15 من ق 11-04 التي تنص على مجال نشاطها في إطار الترقية العقارية فإنها تقوم بالعمليات التالية:

- انجاز البرامج السكنية والتجهيزات الجماعية والمرافق الضرورية لتسيير هذه المجمعات .
- اقتناء وتهيئة الأرضيات من اجل البناء .
- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلية أو ترميم أو تدعيم البنايات وطبقا للمادة 16 من نفس المرسوم فإن على الوكالة العقارية باعتبارها مرقي يبادر بمشروع عقاري فإنها ملزمة بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري ، وتؤسس العلاقة بينها وبين المقاول بموجب عقد مقاوله شريطة الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

وهذا ما أكدت عليه القوانين المنظمة للوكالة العقارية وعلى الخصوص القرار الوزاري المشترك للوكالة العقارية المنشئ للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة باعتبارها نموذج يجسد مهام كل الوكالات على المستوى الوطني حيث نجد المادة الثالثة منه نصت على اختصاصات الوكالة والتي من بينها : ترقية التجزئات والمناطق مهما كانت طبيعة نشاطها . سواء كانت تجزئات اجتماعية أو تجزئات ترقية.

ولكن يجب أن تكون هذه الترقية تطبيقا لأدوات التهيئة والتعمير لها صلاحيات في إطار نشاط الترقية العقارية بنوعها أي السكن الترقوي وكذا السكن الاجتماعي التساهمي وكذلك السكن الريفي ومناطق النشاطات حيث تتمثل التجزئات الاجتماعية في أراضي وسكنات توزع من قبل البلديات يصادق على قرار توزيعها من قبل الوصاية (الوالي) ، للإشارة يكون الوالي وصيا على الوكالة

العقارية بموجب المادة (06) من القرار الوزاري المشترك المنشئ للوكالة العقارية لولاية المسيلة¹ وفي هذا النوع من التجزئات أقرت الجزائر مجموعة من البرامج السكنية (السكن الريفي ، السكن الاجتماعي التساهمي) أما فيما يخص نشاط الوكالة في إطار الترقية العقارية فيوجد برنامج يخص إعانة الدولة فيها أي يكون الدفع كله من قبل المستفيد دون الحصول على أي مساعدة من الدولة .

ويوجد برنامج آخر أحدثته الدولة هو برنامج السكن الترقوي المدعم الذي لم يطبق بعد في انتظار المراسيم التنظيمية له.

و بالإضافة إلى التجزئات الاجتماعية توجد التجزئات الترقية كما يوجد برنامج السكن التطوري الذي يعتبر عبارة عن برنامج تبنته الدولة من أجل إعادة تهيئة وتطوير التجزئات القائمة، ولإشارة فإنه يتم الحصول على السكنات الترقية بعد المرور على المراحل التالية :

بعد قيام الوكالة العقارية بإحصائها لمجموع احتياطاتها ، تقوم بالإعلان عن بيعها في شكل تجزئات عن طريق المزاد العلني وتحدد في هذا الإعلان آخر أجل لتقديم العروض ، وكذا طبيعة البيع الذي يكون إما بالمناقصة (الأصل) وفي بعض الأحيان عن طريق المزايدة وفي حالة الإعلان عن البيع لثلاث مرات متتالية في الجرائد اليومية ولم تكتمل عملية شراء هذه التجزئات تغير الوكالة من طريقة البيع بالمساومة مع الأفراد دون اللجوء إلى المزاد .

كما تجدر الإشارة إلى أن ثمن القطع الأرضية تحدده مديرية أملاك الدولة أي بسعر التجزئة بالمتر المربع بحسب السعر الحالي في السوق وبالطبع بعد موافقة المشتري سواء كان شخص معنوي أو طبيعي على دفتر الشروط الخاص بالتجزئة الذي يتقدم الشخص لشراؤه من الوكالة ، وتقدم العروض إلى غاية انتهاء الأجل الذي حدد لإجراء المزاد وبالطبع يقفل المزاد بحضور المحضر القضائي ، ثم تأتي إجراءات الدفع وبعد أن يقوم المستفيد من الدفع يحرر العقد ليحصل على التجزئة في شكل رسمي وبالطبع يجب أن يخضع هذا العقد لعملية الإشهار.

تنص المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة، المؤرخ في 14 ديسمبر 2004 على "توضع الوكالة تحت وصاية الوالي".

المطلب الثاني: في إطار الاستثمار.

الفرع الأول : تسوية الاحتياطات العقارية .

إن اكتساب الوكالة العقارية وتملكها لمجموع الاحتياطات العقارية والتي جزئت بعد صدور قانون التوجيه العقاري 90-25¹ فقط لا يعني عدم السماح لها بالتدخل في تلك التي جزئت في إطار الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية ، إذ أنها مكلفة بتسوية وضعية الأشخاص المستفيدين من قطع أرضية بموجب عقود عرفية تم إبرامها مع البلدية أو بدون عقود ، وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة وفي صدد دراستها لموضوع التسوية تأخذ بعين الاعتبار عنصرين :

- حسب الفترة التي تم فيها الصرف:

حيث انه إذا كان التصرف واقعا قبل سنة 1990 أي صدور قانون التوجيه العقاري 90-25، يكون المستفيد أي المشتري قابلا لتسوية وضعيته أما إذا كان التصرف واقعا بعد سنة 1990 فانه لا تتم التسوية لصالح هذا المشتري لان المفروض أن الوكالة العقارية هي التي تقوم بعملية التصرف ويجب عليها تحديد عقد رسمي للبيع ويشهر في المحافظة العقارية .

- حسب الوضعية الفيزيائية للعقار :

بالإضافة إلى عنصر الفترة التي تم فيها التصرف يوجد أيضا عنصر آخر يجب على الوكالة مراعاته أثناء دراستها لملف التسوية والمتمثل في الوضعية الفيزيائية للعقار أي إذا ما كان العقار المعروض للتسوية قابلا للتملك من قبل الأشخاص أم أنه مهم يجب على البلديات الاحتفاظ به نظرا لأهميته أو أهمية موقعه بالنسبة لها أو بالنسبة لأي مرفق عام آخر، كما قد يكون العقار ذو مساحة كبيرة لا يمكن منحه للخواص بل أصلح منه للاستثمار وعلى هذا الأساس قد ترفض الوكالة تسوية وضعية المالكين بموجب عقود عرفية ولكن عليها بتعويض عادل.

وبغض النظر عن العنصرين اللذين على الوكالة احترامهما حتى تقوم هذه الأخيرة بعملية التسوية يجب على البلدية تقديم ملف يسمى " بملف التسوية " يتضمن مجموعة الوثائق التي تثبت

¹ الأستاذ حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الطبعة الثامنة 2009، ص 132 .

إبرام العقد وكذا تلك التي تثبت مطابقة البناءات لأدوات التهيئة والتعمير وعليه فإن الملف يتكون من الوثائق التالية:

- قرار ملكية الأرضية .
- رخصة التجزئة وان لم تكن مستخرجة تقوم الوكالة العقارية باستصدارها إلا أن حالة عدم وجود رخصة التجزئة لم تصادفها الوكالة العقارية لولاية المسيلة حتى الآن (أي لم يحدث وان استصدرت الوكالة رخصة تجزئة من اجل تسوية وضعية احد المستفيدين من الناحية العملية) .
- دفتر الشروط وبسلم مع رخصة التجزئة .
- المداولات التي تحدد قائمة المستفيدين وقوائم المستفيدين .
- القوائم التي تتضمن ترقيم القطع .
- شهادة تنفيذ الأعمال (التهيئة والربط بالشبكات العمومية: الغاز/ المياه / الكهرباء.....الخ) وتجدر الإشارة إلى انه في بعض الحالات التي تتصرف فيها الوكالة العقارية في الاحتياطات العقارية للبلديات تقوم بنفس البرامج لحسابها الخاص ، غير أن السكن الاجتماعي فهو عبارة عن برنامج خاص تتكفل به الدولة بإبراء المحتاجين لذا فانه عندما تتقدم البلدية للقيام بمثل هذا البرنامج فإنها تقدم نفس ملف تسوية الوضعية بالإضافة إلى بطاقة التقييم والتي تتضمن سعر السكن الاجتماعي الذي تحدده البلدية بقيمة العقار بالسعر للمتر المربع وهو عبارة عن مبالغ رسمية تحدد قيمتها إدارة أملاك الدولة.

الفرع الثاني: سير الاستثمار ومناطق النشاطات.

قبل التطرق إلى الأعمال التي تقوم بها الوكالة في إطار الاستثمار ومناطق النشاط علينا تحديد معنى الاستثمار ومعنى مناطق النشاط.

أما فيما يخص مناطق النشاط فان الوكالة تعمل على تسيير ومتابعة عدة تجزئات مخصصة للنشاط التجاري والحرفي وذلك بتوفير العقار وعمليات التهيئة إلى غاية حصول المعني على عقد امتياز ، وفيما يخص الاستثمار فان الوكالة العقارية تعمل على الحصول على عقد امتياز و متابعة عملية الانجاز

ولكلا النوعين من هذه الأعمال علاقة وطيدة حيث أن الحديث عن مناطق النشاطات يدفعنا بالضرورة إلى التفصيل في موضوع دور الوكالة في عمليات الاستثمار ويتجلى مجموع الأعمال التي تقوم بها الوكالة في إطار الاستثمار من خلال ما نص عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 والذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري في المادة 03 منه التي تعدل المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 والتي كانت تنص على أن مجلس الإدارة للوكالة العقارية يتكون من خمسة أعضاء تعينهم الهيئة أو الهيئات المنتخبة في الجماعات المحلية المعنية، منهم رئيس مجلس الإدارة.

- مسؤولو مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بإدارة الأملاك الوطنية و الإنشاءات الأساسية ، والتعمير والتهيئة العمرانية والفلاحة أو ممثلوهم .

- ممثلان عن جمعيات ترمي أهدافها إلى حماية البيئة والمحيط، ويعين هذان الممثلان بمبادرة من الهيئة أو الهيئات التنفيذية للجماعات المحلية المعنية.

ثم جاء نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 408/03 معدلا للنص السابق حيث تعاد صياغة المادة 08 كآتي : يتكون مجلس الإدارة للوكالة الذي يرأسه الوالي أو ممثله من :

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- مسؤولو مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية ، وبالتنظيم والشؤون العامة و بالأملاك الوطنية وبالبيئة والتهيئة العمرانية والسكن وال عمران وبالفلاحة وبالسياحة وبالتجارة .
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات .
- رئيسا مجلسين شعبيين بلديين ينتخبهما نظرائهما.
- ممثلان عن جمعيات يرمي هدفها إلى حماية إطار المعيشة والبيئة، ويعين هذان الممثلان بمبادرة من رئيس المجلس.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بموضوع اجتماع مجلس الإدارة.
- يمكن الاستعانة عند الحاجة بممثل أو ممثلين عن الاقتطاعات الأخرى لحضور أشغال مجلس الإدارة.

وما يلاحظ من نص هذه المادة التي جاءت معدلة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 هو إضافة عضو جديد في مجلس إدارة الوكالة وهو: ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

وما هذه الإضافة إلا دليل على قيام الوكالة بأعمال في إطار الاستثمار وهذا ما أكدت عليه أيضا المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة حيث ذكرت بالتفصيل الأعضاء المكونين لمجلس الإدارة لولاية المسيلة والذين من بينهم ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

كما يتضح أيضا دور الوكالة في إطار الاستثمار من خلال نص المادة 27 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 على أن تنشأ لجنة وزارية مشتركة تقوم بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المخصصة لانجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني.¹

وبعد ثبوت ممارسة الوكالة للنشاط في إطار الاستثمار تجدر الإشارة إلى أن الوكالة العقارية في هذا الصدد تخضع لكل من الأمر 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأرض التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وكذا المراسيم التنفيذية له²، نجد أن الوكالة العقارية كغيرها من المؤسسات العمومية تقوم بالاستثمار عن طريق المزاد العلني كأصل عام وبالتراضي في حالات خاصة أي استثنائية³، ويكون هذا الامتياز محدد المدة أي لمدة 33 سنة كأدنى مدة و 99 سنة كأقصى مدة⁴، وحسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية فإنه عندما يتعلق الأمر بقطعة ارض تابعة للدولة تم إسناد

¹ تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 408/03 السابق الذكر على " تنشأ لدى مصالح رئيس الحكومة تبادر بها الدولة ولها بعد وطني ."

² تتمثل هذه المراسيم في كل من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمرسوم التنفيذي رقم 53/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلية والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها .

³ المادة 03 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، ج.ر. ، العدد 49 تنص على: " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها" ⁴ المادة 04 من نفس الأمر " باستثناء الأراضي 99 سنة ."

تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية (الوكالة العقارية) برخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني سواء كان مفتوحا أو محدد باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وبالطبع يجب أن تخضع في منحها الامتياز لدفتر الشروط الذي يحدد نموذجه بموجب القانون.

ولتوضيح معنى منح الامتياز أكثر ، فهو الاتفاق الذي تمنح من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري .

وعليه يمكن القول بان الأعمال المنوطة بالوكالة في إطار الاستثمار هي مجموع المشاريع الاستثمارية التي تقوم بها الوكالة نتيجة تحصلها على الامتياز من قبل الدولة ويجب أن تكون هذه المشاريع مطابقة لقواعد البناء والتعمير وقواعد حماية البيئة وفي حالة إخلال الوكالة بأي نوع من هذه القواعد تقوم الدولة بفسخ الامتياز .

الختامة

الخاتمة

بعد صدور الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية 74-26 كانت البلديات تسير محفظتها العقارية لوحدها دون إسناد المهمة إلى أي شخص آخر سواء كان طبيعيا أو معنويا ثم أصبح من الضروري أن توكل هذه المهمة إلى مؤسسة عمومية تعمل لحسابها تتمثل في الوكالة العقارية والتي لم تأخذ الشكل الذي هي عليه اليوم إلا بعد أن كانت مؤسسة عمومية ثم مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ثم وكالة عقارية محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، وخلال كل هذه المراحل تغيرت مهامها ولكن لم نتوسع فيها بل درسنا مهامها على الشكل الذي هي عليه اليوم أي الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري والذي يتمثل أساسها القانوني في المرسوم 90-405 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03-408، وتوصلنا إلى أنها قد تعمل لصالحها الخاص بالرغم من أن مهمتها الأساسية العمل لحساب الجماعات المحلية، تكون هذه الحالة عندما تتصرف في العقارات التي تمتلكها بصفقتها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، كان لابد من إنشائها وقد أصاب المشرع الجزائري إلى حد كبير عندما نص على إنشائها وكذلك عندما جعل أمر إنشائها من قبل الجماعات المحلية وجوبي لا جوازي مثلما كان عليه سابقا .

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

الكتب:

- 1.أ/جمال بوشنافة.شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري. طبعة 2006 دار الخلدونية.
- 2.أ/حمدي باشا عمر،القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا،دار هومة ،الطبعة الثامنة 2009.

الأوامر:

- 3.الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،الجريدة الرسمية،العدد 55 .
- 4.الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية،العدد 49.

القوانين :

- 5.القانون رقم 08/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق 07 افريل 1990 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية،العدد 15.
- 6.القانون رقم 09/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق 07 افريل 1990 يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية،العدد 15.
- 7.القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ،العدد 49.
- 8.القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،ج.ر، العدد 56.
- 9.القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،الجريدة الرسمية،العدد 14.

المراسيم:

10. المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 04 جمادى الثانية 1403 الموافق 19 مارس 1983 يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 12.
11. المرسوم رقم 117/85 المؤرخ في 17 شعبان 1405 الموافق 07 ماي 1985 يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 21.
12. المرسوم رقم 03/86 المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1406 الموافق 07 يناير 1986 يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية، العدد 01.
13. المرسوم رقم 04/86، المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1406 الموافق 07 يناير 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية، عدد 01.
14. المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1411 الموافق 22 ديسمبر 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 56 .
15. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء و رخصة التجزئة ورخصة الهدم وشهادة التعمير وشهادة المطابقة، الجريدة الرسمية ،العدد 07 .
16. المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 405/90 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 56 .
17. المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية، العدد 27 .
18. المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلية والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، الجريدة الرسمية ، العدد 27.

المداولات:

19. المداولة رقم 08-2004 المؤرخة في 25 أكتوبر 2004 المتضمنة إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي الولائي لولاية المسيلة .
20. مداولات مجلس الإدارة والتسيير رقم 01/2005 المؤرخة في 07/09/2005 .

الفهرس

الفهرس

الصفحة	الموضوع
3	الفصل الأول: ماهية الوكالة الولائية للتسيير وتنظيم العقار الحضري.....
4	المبحث الأول : مفهوم الوكالة الولائية العقارية.....
4	المطلب الأول: تعريف الوكالة العقارية ونشأتها.....
4	الفرع الأول: تعريف الوكالة العقارية.....
7	الفرع الثاني: نشأة الوكالة العقارية.....
7	أولاً: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية.....
9	ثانياً: الوكالة العقارية وكالة عقارية محلية.....
11	ثالثاً: الوكالة العقارية وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.....
14	رابعاً: الوكالة العقارية وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.....
15	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وخصائصها.....
15	الفرع الأول: الطبيعة القانونية في ظل المرسومين: 83-200 و 85-117
17	أولاً: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وفقاً لأحكام المرسومين رقم 86-03 و 86-04.....
18	ثانياً: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي 90-405.....
20	الفرع الثاني: خصائص الوكالة العقارية.....
20	أولاً: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية.....
21	ثانياً: الوكالة العقارية تتمتع بالشخصية المعنوية.....
22	ثالثاً: الوكالة العقارية تتمتع بالاستقلال المالي.....
24	رابعاً: الوكالة العقارية غير محددة المدة.....
24	المبحث الثاني: تنظيم الوكالة العقارية.....
25	المطلب الأول: التنظيم الداخلي.....

25	الفرع الأول: الهيكل التنظيمي.....
25	أولاً: هيكل الدوائر والمصالح.....
25	1- المدير.....
25	2- رئيس الدائرة الإدارية والمالية.....
26	1-2 رئيس مصلحة المالية والمحاسبة والوسائل العامة.....
27	1-1-2 رئيس المستخدمين والوسائل العامة.....
27	2-1-2 رئيس مكتب المالية والمحاسبة.....
27	3-1-2 رئيس مكتب المحاسبة التحليلية والتدقيق المحاسبي.....
28	2-2 رئيس مصلحة الصفقات والتحصيل والمنازعات.....
28	1-2-2 رئيس مكتب الصفقات.....
28	2-2-2 رئيس مكتب التحصيل.....
29	3-2-2 رئيس مكتب المنازعات.....
29	3- رئيس الدائرة التقنية والتجارية.....
29	1-3 رئيس المصلحة التقنية.....
30	1-1-3 رئيس مكتب دراسات التهيئة والبناء.....
30	2-1-3 رئيس مكتب الترقية العقارية.....
30	3-1-3 رئيس مكتب المتابعة والمراقبة التقنية.....
31	2-3 رئيس المصلحة التجارية والإعلام الآلي.....
31	1-2-3 رئيس مكتب تسيير المحفظة العقارية.....
31	2-2-3 رئيس مكتب تسيير الممتلكات.....
32	3-2-3 رئيس مكتب الإعلام الآلي.....
32	4- الفروع.....
32	1- رئيس الفرع.....
32	2- رئيس القسم التقني.....
33	3- رئيس القسم التجاري.....
33	الفرع الثاني: مجلس الإدارة والتسيير.....

33	أولاً: التشكيلة ، المهام والتسيير
35	ثانياً: نظام مداورات المجلس.....
36	المطلب الثاني: التنظيم الخارجي للوكالة العقارية.....
36	الفرع الأول: علاقتها بالبلدية.....
36	أولاً: مجالات التدخل.....
37	ثانياً: واجبات البلدية.....
38	ثالثاً: التزامات الوكالة الولائية.....
38	رابعاً: أحكام وصلاحيات أخرى للبلدية.....
39	الفرع الثاني: علاقتها بالمحافظة العقارية.....
41	الفرع الثالث: علاقتها بمديرية التعمير والبناء.....
41	أولاً : رخصة البناء.....
43	ثانياً: رخصة التجزئة.....
44	الفصل الثاني: صلاحيات الوكالة وأعمالها.....
44	المبحث الأول: صلاحيات الوكالة.....
44	المطلب الأول: مهام الوكالة.....
44	الفرع الأول: صلاحيات الوكالة العقارية الولائية.....
46	الفرع الثاني : ميدان اختصاص الوكالة الولائية.....
46	أولاً: الوكالة وفروعها.....
48	ثانياً: الهيكل التنظيمي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة وفروعها.....
49	ثالثاً: الهيكل التنظيمي على مستوى المديرية.....
50	المطلب الثاني : صلاحيات مدير الوكالة العقارية الولائية.....
50	الفرع الأول : كيفية التعيين.....
50	الفرع الثاني: مهام مدير الوكالة.....
51	المبحث الثاني: الأعمال المنوطة بالوكالة.....
51	المطلب الأول: الأعمال المنوطة بها في إطار الترقية العقارية.....

51	الفرع الأول: اكتساب الوكالة لصفة المرقي العقاري.....
52	الفرع الثاني: آثار اكتساب الوكالة لصفة المرقي العقاري.....
55	المطلب الثاني: في إطار الاستثمار.....
55	الفرع الأول : تسوية الاحتياطات العقارية.....
56	الفرع الثاني: سير الاستثمار ومناطق النشاطات.....
60	الخاتمة.....

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مقتررة استئناف

ولاية المسيلة
الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم
العقاري الحضري لولاية المسيلة
الرقم :/2011.

- إن المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
- بمقتضى القانون رقم : 11/90 المؤرخ في : 21 أبريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتمم بالقانون رقم : 91/29 المؤرخ في : 21 ديسمبر 1991 .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في : 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .
 - بناء على مداولة للمجلس الشعبي الولائي رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 و المتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بمقتضى قرار السيد وزير الدولة ، وزير الداخلية و الجماعات المحلية رقم : 04/50 المؤرخ في : 21 نوفمبر 2004 المتضمن المصادقة على المداولة رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي لولاية المسيلة .
 - بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 14 ديسمبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على مراسلة السيد والي ولاية المسيلة تحت رقم : 2003/م/م/أم/2005 المؤرخة في : 18 ماي 2005 بخصوص حل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية المسيلة
 - بناء على مداولة مجلس إدارة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة تحت رقم : 05/01 المؤرخة في : 07 سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء سبعة (07) فروع إقليمية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على الاتفاقية الجماعية الخاصة بعمال الوكالة الولائية و المسجلة بمفوضية العمل بالمسيلة تحت رقم : 03/03 المؤرخة في : 22/04/2007 و بكاتب الضبط تحت رقم : 11 بتاريخ : 23/04/2007 .
 - بناء على قرار الوزاري المتعلق بتعيين السيد : عمور قويدر تحت رقم : 3513 المؤرخ في : 17 ماي 2008 بصفته المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على محضر تنصيب السيد والي ولاية المسيلة المؤرخ في : 17/05/2008 للسيد المدير الولائي .
 - بناء على العطلة المرضية للسيد .

يقدر

- المادة الأولى : يستخلف السيد : مدة العطلة المرضية خلفا للسيد : بصفته :
- المادة الثانية : يسري مفعول هذه المقررة ابتداء من : إلى غاية نهاية العطلة المرضية .
- المادة الثالثة : يكلف السادة رؤساء الفروع الإقليمية ورؤساء المصالح بالمديرية العامة بتنفيذ هذه المقررة كل حسب اختصاصه .
- نسخة إلى :
المسيلة في :

المدير

- المعني .
- فرع الأجور .
- الملف الإداري .

مقكرة الإحالة على الاستيداع

ولاية المسيلة

المحالة الولائية للتسيير و التنظيم

العقاري الحضري لولاية المسيلة

الرقم :/2011

- إن المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
- بمقتضى القانون رقم : 90/11 المؤرخ في : 21 أفريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتمم بالقانون رقم : 29/91 المؤرخ في : 21 ديسمبر 1991 .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 03/408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم : 90/405 المؤرخ في : 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء و تنظيم الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .
 - بناء على مداولة للمجلس الشعبي الولائي رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 و المتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 14 ديسمبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على مراسلة السيد والي ولاية المسيلة تحت رقم : 2003/م/م/أم/2005 المؤرخة في : 18 ماي 2005 بخصوص حل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية المسيلة .
 - بناء على مداولة مجلس إدارة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة تحت رقم : 01/05 المؤرخ في : 07 سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء سبعة (07) فروع إقليمية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على الاتفاقية الجماعية الخاصة بعمال الوكالة الولائية و المسجلة بمفتشية العمل بالمسيلة تحت رقم : 03/2007 المؤرخة في : 22/04/2007 وكتابة الضبط تحت رقم : 11 بتاريخ : 23/04/2007 .
 - بناء على قرار الوزاري المتعلق بتعيين السيد : عمور قويدر تحت رقم : 3513 المؤرخ في : 17 ماي 2008 بصفته المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على محضر تنصيب السيد والي ولاية المسيلة المؤرخ في : 17/05/2008 للسيد المدير الولائي .
 - بناء على طلب الاستيداع المقدم من قبل السيدة : بتاريخ :

إقرار

- المادة الأولى: تستفيد السيدة : بصفتها : بالوكالة الولائية بعطلة الإحالة على الاستيداع لمدة : سنة كاملة ابتداء من تاريخ : إلى غاية :
- المادة الثانية: يسري مفعول هذا القرار ابتداء من تاريخ :
- المادة الثالثة: يكلف السادة رؤساء المصالح بالمديرية العامة بتنفيذ هذه المقررة كل حسب اختصاصه .
- المسيلة في :

المدير

∞



مقبرة إجازة
(عطلة أمومة)

ولاية المسيلة

الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم

العقاري الحضري لولاية المسيلة

الرقم :/2011

- إن المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
- بمقتضى القانون رقم : 90/11 المؤرخ في : 21 أبريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتم بالقانون رقم : 29/91 المؤرخ في : 21 ديسمبر 1991 .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 03/408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتم للمرسوم التنفيذي رقم : 90/405 المؤرخ في : 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء و تنظيم الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .
 - بناء على مداولة للمجلس الشعبي الولائي رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 و المتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 14 ديسمبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على مراسلة السيد والي ولاية المسيلة تحت رقم : 2003/وم/م/أم/2005 المؤرخة في : 18 ماي 2005 بخصوص حل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية المسيلة .
 - بناء على مداولة مجلس إدارة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة تحت رقم : 01/05 المؤرخ في : 07 سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء سبعة (07) فروع إقليمية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على الاتفاقية الجماعية الخاصة بعمال الوكالة الولائية والمسجلة بمقتضية العمل بالمسيلة تحت رقم : 03/2007 المؤرخة في : 22/04/2007 وبكتابة الضبط تحت رقم : 11 بتاريخ : 23/04/2007 .
 - بناء على قرار الوزاري المتعلق بتعيين السيد : عمور قويدر تحت رقم : 3513 المؤرخ في : 17 ماي 2008 بصفته المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة
 - بناء على محضر تنصيب السيد والي ولاية المسيلة المؤرخ في : 17/05/2008 للسيد المدير الولائي .
 - بناء على الشهادة الطبية لعطلة الأمومة المؤرخة في : والمسلمة من المؤسسة العمومية الاستشفائية بسليمان
 - عميرات بالمسيلة والخاصة بالسيدة : ابتداء من يوم :
 - بناء على بيان الولادة والمؤرخ في :

يقرر

المادة الأولى : تمنح إجازة استثنائية غير مدفوعة الأجر مدتها : ثمانية وتسعون (98) يوما ابتداء من : إلى غاية : للسيدة : بصفقتها : بالفرع الإقليمي رقم : 01 المسيلة .

المادة الثانية : يكلف السادة رئيس الفرع ورؤساء المصالح بالمديرية العامة بتنفيذ هذه المقررة كل حسب اختصاصه .

نسخة إلى :
المعني .
فرع الأجور .
الملف الإداري .
رئيس الفرع .

المدير

قرار خصم من الراتب
بناء على عطلة أمومة

- إن المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
- بمقتضى القانون رقم : 11/90 المؤرخ في : 21 أفريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتمم بالقانون رقم : 91/29 المؤرخ في : 21 ديسمبر 1991 .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في : 22 ديسمبر 1990 المحدد لتقواعد إنشاء و تنظيم الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .
 - بناء على مداولة للمجلس الشعبي الولائي رقم : 08/04 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 و المتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 14 ديسمبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على مراسلة السيد والي ولاية المسيلة تحت رقم : 2003/م/م/أم/2005 المؤرخة في : 18 ماي 2005 بخصوص حل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية المسيلة .
 - بناء على مداولة مجلس إدارة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة تحت رقم : 05/01 المؤرخ في : 07 سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء سبعة (07) فروع إقليمية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على الاتفاقية الجماعية الخاصة بعمال الوكالة الولائية والمسجلة بفتشية العمل بالمسيلة تحت رقم : 2007/03 المؤرخة في : 22/04/2007 وبكتابة الضبط تحت رقم : 11 بتاريخ : 23/04/2007 .
 - بناء على قرار الوزاري المتعلق بتعيين السيد : عمور قويدر تحت رقم : 3513 المؤرخ في : 17 ماي 2008 بصفته المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة
 - بناء على محضر تنصيب السيد والي ولاية المسيلة المؤرخ في : 17/05/2008 للسيد المدير الولائي .
 - بناء على الشهادة الطبية لعطلة الأمومة المؤرخة في : والمسلمة من المؤسسة العمومية الاستشفائية بسليمان عميرات بالمسيلة والخاصة بالسيدة : ابتداء من يوم :
 - بناء على مقرررة الإجازة (عطلة أمومة) رقم : المؤرخة في :

يقـرر

المادة الأولى : يخصم ثمانية وتسعون (98) يوما من مرتب السيدة : بصفها : بالفرع الإقليمي رقم : 01 المسيلة . ابتداء من : 2010/09/06 إلى غاية : 2010/12/12 لتغييرها عن العمل بناء على الشهادة الطبية المذكورة أعلاه .

المادة الثانية : يكلف السادة رئيس الفرع الإقليمي ورؤساء المصالح بالمديرية العامة بتنفيذ هذه المقررة كل حسب اختصاصه .
نسخة إلى :
المسيلة في :

الوالي

- المعني .
- فرع الأجور .
- الملف الإداري .
- رئيس الفرع .

حرر بالمسيلة في :

مقرر تسيير

في اليوم

نحن المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة قد نصبنا
الآنسة : المولودة بتاريخ : ك..... بالمديرية في إطار

جهاز منحة أنشطة الإدماج الاجتماعي حصة 2008 لمدة إثني عشرة شهرا (إلى غاية :

2010/03/14).

المدير

مقكرة تعيين

- إن المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
- بمقتضى القانون رقم : 11/90 المؤرخ في : 21 أبريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتمم بالقانون رقم : 91/29 المؤرخ في : 21 ديسمبر 1991 .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في : 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .
 - بناء على مداولة للمجلس الشعبي الولائي رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 و المتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بمقتضى قرار السيد وزير الدولة ، وزير الداخلية والجماعات المحلية رقم : 04/50 المؤرخ في : 21 نوفمبر 2004 المتضمن المصادقة على المداولة رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي لولاية المسيلة .
 - بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 14 ديسمبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - نظرا للقرار رقم : 26 المؤرخ في : 18 سبتمبر 2006 المتضمن تعيين السيد : عمور قويدر بصفته مدير ولائي بالنيابة للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على مراسلة السيد والي ولاية المسيلة تحت رقم : 2003/وم/م/أم/2005 المؤرخة في : 18 ماي 2005 بخصوص حل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية المسيلة
 - بناء على مداولة مجلس إدارة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة تحت رقم : 05/01 المؤرخة في : 07 سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء سبعة (07) فروع إقليمية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على الاتفاقية الجماعية الخاصة بعمال الوكالة الولائية والمسجلة بمفتشية العمل بالمسيلة تحت رقم : 2007/03 المؤرخة في : 22/04/2007 وبكتابة الضبط تحت رقم : 11 بتاريخ : 2007/04/23
 - بناء على مقرة الإدماج رقم : 2006/46 . المؤرخ ب : 2005/04/02 .
 - حسب الهيكل التنظيمي المقترح من رئيس الفرع الإقليمي :

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد : بصفته :

القسم : / المكتب : الفرع :

المادة الثانية: منصب عمل : دائم .

المادة الثالثة: يرتب المعنى في الصنف : القسم : الأجر القاعدي (بالشهر) : د.ج .

المادة الرابعة : تحديد المهام المكلف بها :

المادة الخامسة : يستفيد المعنى بالعلاوات التالية :

- منحة الخبرة المهنية :%
- منحة الخدمة الدائمة :%
- منحة الشباك :%
- منحة الصندوق :%
- منحة العمل التناوبي : / %
- منحة المردود الفردي :%
- منحة الضرر :%
- علاوة الأجر الوحيد : د.ج شهريا .
- منحة المسؤولية :%
- علاوة القفة : د.ج يوميا .
- علاوة المنطقة :%
- علاوة النقل : للكلم الواحد يوميا .

المادة السادسة : يسري مفعول هذه المقررة ابتداء من تاريخ :

المادة السابعة : يكلف السادة رؤساء المصالح الإدارية والمالية والفروع كل حسب اختصاصه بتنفيذ هذه المقررة .

المسيلة في :

نسخة إلى :

المدير

- المعنى

- فرع الأجر

- الملف الإداري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مقررّة استخلاف

ولاية المسيلة

الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم

العقاري الحضري لولاية المسيلة

الرقم :/2011

- إن المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
- بمقتضى القانون رقم : 11/90 المؤرخ في : 21 أفريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتمم بالقانون رقم : 91/29 المؤرخ في : 21 ديسمبر 1991 .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في : 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .
 - بناء على مداولة للمجلس الشعبي الولائي رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 و المتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بمقتضى قرار السيد وزير الدولة ، وزير الداخلية والجماعات المحلية رقم : 04/50 المؤرخ في : 21 نوفمبر 2004 المتضمن المصادقة على المداولة رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي لولاية المسيلة .
 - بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 14 ديسمبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على مراسلة السيد والي ولاية المسيلة تحت رقم : 2003/م/م/أم/2005 المؤرخة في : 18 ماي 2005 بخصوص حل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية المسيلة
 - بناء على مداولة مجلس إدارة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة تحت رقم : 05/01 المؤرخة في : 07 سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء سبعة (07) فروع إقليمية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على الاتفاقية الجماعية الخاصة بعمال الوكالة الولائية والمسجلة بمقتضية العمل بالمسيلة تحت رقم : 2007/03 المؤرخة في : 22/04/2007 وبكتابة الضبط تحت رقم : 11 بتاريخ : 23/04/2007 .
 - بناء على قرار الوزاري المتعلق بتعيين السيد : عمور قويدر تحت رقم : 3513 المؤرخ في : 17 ماي 2008 بصفته المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - بناء على محضر تنصيب السيد والي ولاية المسيلة المؤرخ في : 17/05/2008 للسيد المدير الولائي .
 - بناء على طلب العطلة المرضية للسيد المدير الولائي : عمور قويدر المؤرخة في : 20/02/2011 .

يقرر

المادة الأولى : يستخلف السيد :

بصفته : مدير ولائي .

المادة الثانية : ابتداء من : 20 فيفري 2011 إلى غاية نهاية العطلة المرضية .

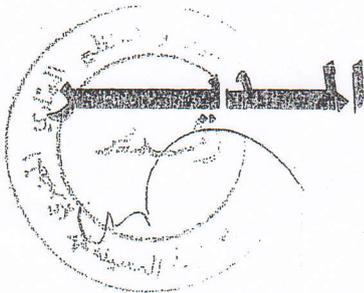
المادة الثالثة : يكلف السادة رؤساء الفروع الإقليمية ورؤساء المصالح بالمديرية العامة بتنفيذ هذه المقررّة كل حسب اختصاصه .

نسخة إلى :

- المعني .

- فرع الأجور .

- الملف الإداري .



المستخلف

عمور قويدر

مقتضى إجازة

- إن المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
- ❖ بمقتضى القانون رقم : 11/90 المؤرخ في : 21 أبريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتم بالقانون رقم : 91/29 المؤرخ في : 21 ديسمبر 1991 .
 - ❖ بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتم للمرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في : 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .
 - ❖ بناء على مداولة للمجلس الشعبي الولائي رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 و المتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - ❖ بمقتضى قرار السيد وزير الدولة ، وزير الداخلية و الجماعات المحلية رقم : 04/50 المؤرخ في : 21 نوفمبر 2004 المتضمن المصادقة على المداولة رقم : 04/08 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي لولاية المسيلة .
 - ❖ بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 14 ديسمبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - ❖ بناء على مراسلة السيد والي ولاية المسيلة تحت رقم : 2003/م/م/أم/2005 المؤرخة في : 18 ماي 2005 بخصوص حل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية المسيلة .
 - ❖ بناء على مداولة مجلس إدارة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة تحت رقم : 05/01 المؤرخة في : 07 سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء سبعة (07) فروع إقليمية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - ❖ بناء على الاتفاقية الجماعية الخاصة بعمال الوكالة الولائية والمسجلة بمقتضى العمل بالمسيلة تحت رقم : 2007/03 المؤرخة في : 22/04/2007 وكتابة الضبط تحت رقم : 11 بتاريخ : 23/04/2007 .
 - ❖ بناء على قرار الوزاري المتعلق بتعيين السيد : عمور قويدر تحت رقم : 3513 المؤرخ في : 17 ماي 2008 بصفته المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
 - ❖ بناء على محضر تعصيب السيد والي ولاية المسيلة المؤرخ في : 17/05/2008 للسيد المدير الولائي .
 - ❖ بناء على طلب الإجازة المقدم من طرف السيد : طلاح النوي بتاريخ : 14/03/2011 المهنة : رئيس مصلحة الدراسات بالمديرية بالوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .

يقرر

المادة الأولى : تمنح إجازة سنوية مدفوعة الأجر مدتها : خمسة (05) أيام موسم : 2010/2009 .

ابتداء من : 03 أبريل 2011 إلى غاية : 07 أبريل 2011 للسيد :

المادة الثانية : يكلف السادة رؤساء المصالح بالمديرية العامة بتنفيذ هذه المقررة كل حسب اختصاصه .

نسخة إلى :

المعني

فرع الأجور

الملف الإداري

المسيلة في :
30 مارس 2011
ع / السيد

المدير الولائي

قرار خصم من الراتب بناء على شهادة طبية

إن المدير الولائي للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .
بمقتضى القانون رقم : 11/90 المؤرخ في : 21 أبريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتمم بالقانون رقم : 91/29 المؤرخ
في : 21 ديسمبر 1991 .

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في
: 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء و تنظيم الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .
بناء على مداولة للمجلس الشعبي الولائي رقم : 08/04 المؤرخة في : 25 أكتوبر 2004 و المتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير و
التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .

بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 14 ديسمبر 2004 المتضمن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري
لولاية المسيلة .

بناء على مراسلة السيد والي ولاية المسيلة تحت رقم : 2003/م/م/أم/2005 المؤرخة في : 18 ماي 2005 بخصوص حل
الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية المسيلة .

بناء على مداولة مجلس إدارة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة تحت رقم : 05/01 المؤرخ في : 07
سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء سبعة (07) فروع إقليمية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .

بناء على الاتفاقية الجماعية الخاصة بعمال الوكالة الولائية والمسجلة بمقتضى العمل بالمسيلة تحت رقم : 2007/03 المؤرخة في
: 22/04/2007 وبكتابة الضبط تحت رقم : 11 بتاريخ : 23/04/2007 .

بناء على قرار الوزاري المتعلق بتعيين السيد : عمور قويدر تحت رقم : 3513 المؤرخ في : 17 ماي 2008 بصفته المدير الولائي
للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة .

بناء على محضر تنصيب السيد والي ولاية المسيلة المؤرخ في : 17/05/2008 للسيد المدير الولائي .
بناء على الشهادة الطبية المؤرخة في : المسلمة من طرف الحكيم : الخاصة بالسيد :

المتضمنة عطلة مرضية لمدة أربعة (04) أيام ابتداء من يوم :

يقرر

المادة الأولى : يخصم أربعة (04) أيام من مرتب السيد : بصفته :

ابتداء من : إلى غاية : لتغيبه عن العمل بناء على شهادة الطبية المذكورة أعلاه

المادة الثانية : يكلف السادة رؤساء المصالح بالمديرية العامة بتنفيذ هذه المقررة كل حسب اختصاصه .

مخة إلى :
المسيلة في :

المدير

- المسمي .
- فرع الأجور .
- الملف الإداري .

8