

جامعة زيان عاشور الجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

تنظيم الوءاء العقاري في مجال الترقية العقارية

مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر حقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:
محدد حميد

إعداد الطالب:
طبيبي بن زيان

لجنة المناقشة :

01 الأستاذ: ضيفي النعاس رئيسا

02-الأستاذ : محديد حميد مشرفا ومقررا

03-الأستاذ: بريكي محمد مناقشا

السنة الجامعية 2016-2017

اهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى كل من :

شهداء ثروة التحرير المجيدة وكذا شهداء الواجب الوطني،رحمهم
الله جميعا

إلى من قال في حقها تعالى وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا
والداي العزيزين اللذين كان وراء وصولي لنيل الدرجات العليا

إلى الأستاذ الفاضل المشرف **محمّد حميد**

إلى أستاذي الفاضل **بريكي محمد** جزاه الله كل خير

إلى روح أبي الطاهرة

إلى كل زملائي في مديرية أملاك الدولة لولاية الأغواط

إلى هؤلاء جميعا ثمرة جهدي وعملي هذا

طبيبي بن زيان

مقدمة:

يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس الاستقرار و التعامل لكل التصرفات بين الناس من جهة، و هو مصدر لصراعات كانت و لا تزال مستمرة بين البشر

هذا العقار الذي تعرفه المادة 683 من القانون المدني الجزائري، بأنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و ما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص¹

إلا أن موضوع بحثنا هذا يدعونا إلى التركيز على شيئين أساسيين من عناصر المفهوم السابق و هما المباني و الأراضي، و انطلاقا من هذا نقول أن الدولة الجزائرية الفتية قد ورثت غداة استقلالها الفتية تركة عقارية مثقلة بالمشاكل.

يعد الاستثمار في المجال العقاري من أكثر أنواع الاستثمار جاذبية وتلقي لرؤوس الأموال محلية كانت او اجنبية ونظرا لما توليه السلطات العمومية من عناية فائقة من خلال بعث استثمارات عقارية هامة ومرفقة بتمويلات بنكية هامة نظير الاهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يحتلها²، كما يعد العقار أداة فعالة و اساسية في جوهر كل عملية استثمارية تنموية سواء كان ذلك، مقدما من طرف شخص طبيعي او معنوي وسواء كان تابعا للقانون الخاص او العام لذلك يلقي روجا كبيرا من حيث الاهتمام به مما ادى بمعظم الدول الى اقرار عديد التشريعات التي تنظم الملكية العقارية والجزائر كغيرها من الدول لا تستطيع ان تتأى بنفسها اذ عمدت الى إصدار كم كبيرا وضخما من التشريعات والتنظيمات التي تخص الملكية العقارية وبجميع أصنافها وتفرعاتها اذ عرفت إسرافا كبيرا وفوضى في استغلال العقار .

ونظرا لهمية العقار في مجال الاستثمار عموما والترقية العقارية خصوصا صدر قانون التوجيه العقاري الذي يعد النص الاساسي والمرجعي للتنظيم العقاري الجزائري من حيث تصنيفه للملكية

¹ فهذا التعريف ينصرف إلى الأراضي و المباني و الأشجار و الطرق و المناجم... كما ينصرف إلى المنقولات بطبيعتها و التي رصدت لخدمة العقار

كالجرار بالنسبة للأرض و الأبواب و النوافذ بالنسبة للمسكن و هكذا دواليك

² العمودي محمد الطاهر الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 99-2009 ماجستير كلية الاقتصاد جامعة الجزائر 03 الجزائر 2012

العقارية الى ثلاث اصناف بموجب المادة 23 منه املاك وطنية /املاك وقفية/املاك الخواص او الاملاك الخاصة.

وفي هذا الاطار فان المشرع الجزائري خطى خطوة كبيرة وهامة من خلال ضبط المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية التي عرفت تطورا من خلال أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 الذي نظم شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري وبين حقوقه والتزاماته المهنية والتعاقدية بما يخدم دعم إنعاش قطاع السكن وتفعيل دور الدولة في منحه بعض الامتيازات المالية والجبائية مع تقديم تسهيلات لحصوله على الأوعية العقارية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة حصرا وأيضا تبسيط إجراءات حصوله علي عقود التعمير وقروض لتمويل السكن مع محاولة إظهار التحفيزات الممنوحة في مجال الأوعية العقارية كعامل أساسي لدفع عجلة النهوض بقطاع السكن فضلا عن التحفيزات الأخرى المقدمة في هذا الإطار من تحفيزات جبائية ومالية ومن خلالها منح القروض الميسرة وبذلك تعد الترقية العقارية من ابرز مظاهر الاستثمار في المجال العقاري فقد فتح هذا النشاط باب الاستثمار أمام المستثمرين في قطاع السكن لممارسة نشاطهم التجاري وفي مقابل ذلك مكنت الترقية العقارية شريحة كبيرة من المواطنين من الحصول على سكنات مقابل دفعهم للثمن في شكل أقساط وهو الأمر الذي جعل من نشاط الترقية العقارية خطوة مهمة في الاتجاه الصحيح قام المشرع الجزائري من خلال فتح مجال الاستثمار العقاري نظرا لما قدمته الترقية العقارية من حلول لمشكل السكن الذي يعاني منه المواطن الجزائري بقوة

وباعتبار الوعاء العقاري حجر الزاوية لكل عملية استثمارية بما فيها الترقية العقارية فقد وقع اختيارنا لموضوع مذكرتنا هذه الموسومة

بعنوان تنظيم الوعاء العقاري في مجال الترقية العقارية في الجزائر

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في كون المشرع الجزائري اصدر عديد النصوص التشريعية والتنظيمية التي تتعلق بالترقية العقارية وسواء كانت اجتماعية (مدعمة) أو ذات طابع تجاري وعلاقة ذلك بالوعاء العقاري الذي يعد الركيزة الأساسية لكل عملية استثمارية ومنها الترقية العقارية بصنفها كما ان

هذا الموضوع يحوز اهتمام العديد من المهتمين بالشأن العقاري قضاة وموثقين ومحامين وأعوان الإدارة العمومية وطلاب القانون

وعلى غرار ذلك تظهر أهمية الدراسة من خلال الحالة التي يعرفها العقار الموجه للترقية العقارية والإطار القانوني له في هذا المجال وما نتج عنه من عدم وفرته من إشكالات تترك جميع المتدخلين من إدارة ومتعاملين عقاريين عموميين أو خواص وانعكاس ذلك على رغبات وطوح المواطن الجزائري في الحصول على سكن من مختلف الصيغ الترقية العقارية

ويضاف إلى ذلك فإن هذا البحث يستمد أهميته من خلال خلق نوع من الوعي لكافة الأطر المحلية والمصالح من خلال تثمين الثروة العقارية للدولة والجماعات المحلية وكل المؤسسات المسيرة والمالكة كونه ثروة غير متجددة

أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف الدراسة في النقاط التالية:

-إبراز دور الوعاء العقاري كعامل أساسي وجوهري في الاستثمار في نشاط الترقية العقارية

-الكشف عن النقائص والثغرات التي تعترى النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية بنوعيتها، التعرف على أسباب عدم فعالية مهنة ونشاط الترقية العقارية وعدم تطورها رغم حاجة المجتمع لحل أزمة السكن الخائفة

نطاق الدراسة:

الدراسة تتعلق بالقانون الجزائري ولا تخص دراسة مقارنة، الدراسة تخص فقط الاستثمار في مجال الترقية العقارية بصنفيها، ولا تخص الاستثمار الصناعي أو الفلاحي أو السياحي....

صعوبات التي واجهتنا:

قلة المراجع في موضوع الامتياز كموضوع متخصص، واقتصره على مراجع القانون الإداري أو العقود الإدارية كون إن عقد البيع أو عقد الامتياز هو عقد إداري باعتباره صادر عن جهة إدارية

،قلة المراجع الفقهية، وتدعيمه بالنصوص القانونية، تضارب المشرع من خلال إصدار تعديلات عديدة في زمن متقارب للنصوص المؤطرة للاستثمار بصفة عامة

مبررات اختيار الموضوع:

إن دراستنا لهذا الموضوع راجع إلى عدة أسباب منها الذاتية ومنها الموضوعية ويمكن تلخيص ذلك في الجوانب الآتية:

رغبة من الباحث في دور الوعاء العقاري وأهميته في النشاط الاستثماري لاسيما الترقية العقارية وهي رغبة شخصية سعت لها منذ فترة طويلة نظرا لما يعانيه المتدخلون في هذا المجال من صعوبة الحصول على الوعاء العقاري لتجسيد مشاريع ترقية سواء كانت عمومية أو خاصة.

أسباب موضوعية:

- أن كثرة التغييرات التي تمت على النصوص القانونية في هذا الإطار وعدم مرونتها يجعل منها عملا منفرا للاستثمار في هذا المجال

- أن زيادة نسبة السكان يقتضي حتما ابتكار البات قانونية جديدة تساهم في تقليص أزمة السكن وهذا لا يتأتى إلا بفتح المجال واسعا أمام المبادرة الخاصة في مجال الترقية العقارية

-الكشف عن دور قواعد التهيئة والتعمير كآلية للقيام بنشاط الترقية العقارية

رغم قيام أدوات التهيئة و التعمير بالتقسيم التقني الدقيق للمجال

من خلال ما سبق يتضح لنا الإشكال الرئيسي للدراسة وهو :

هل المنظومة القانونية الحالية كفيلة بتوفير الوعاء العقاري ضمن أحسن الشروط للمركبي العقاري؟

إلى أي مدى ساهم الوعاء العقاري في تطوير مجال الاستثمار في إطار نشاط الترقية العقارية ؟

ويتفرع عنها عدة تساؤلات أهمها

كيف عالج المشرع الجزائري آليات استغلال العقار الحضري الموجه للترقية العقارية بنوعيتها؟

أين تكمن نقائص قانون منح الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية؟

ومن اجل دراسة هذا الموضوع للوصول إلى الإجابة عن الإشكالية التي تثيرها
والتساؤلات المرفقة بها ارتأينا العمل بالمنهج والخطة التاليين

منهج الدراسة:

قصد الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد ومضامين الدراسة وبغية الإجابة على الإشكالية والتساؤلات
المرفقة بها للوصول إلى إجابات مقنعة تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي انطلاقا من
استعراض للمفاهيم القانونية والإدارية بالنسبة للمنهج المتبع ولاعتبارات تتعلق بطبيعة الموضوع
لتناول تنظيم الوعاء العقاري وذلك بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار للوصول إلى رؤية
واضحة وموضوعية

خطة الدراسة:

وقصد الإلمام بحیثیات البحث ومضامینه ارتأینا اخذ محتویاه فی فصلین علی النحو التالي:

الفصل الأول: بعنوان تحديد وتنظيم الوعاء العقاري في إطار مخططات التهيئة والتعمير وتناولنا
فيه ضمن المبحث الأول: مخططات التهيئة والتعمير أساس توفير الوعاء العقاري الحضري اد
تعد أدوات التهيئة والتعمير إجراء رئيسي قبل القيام بأي نشاط للترقية العقارية أما المبحث الثاني
تناولنا فيه التاطير القانوني للعقار الموجه للترقية العقارية ومحاولة إبراز الصعوبات في الحصول
عليه

أما الفصل الثاني تناولنا فيه الآليات المعتمدة من طرف المشرع الجزائري في استغلال ومنح
العقار الحضري الموجه لنشاط للترقية العقارية بنوعیها اد تناولنا فی المبحث الأول: تحويل ملكية
الوعاء العقاري الموجه لنشاط الترقية العقارية المدعمة أما المبحث الثاني تناولنا فيه عقد الامتياز
كآلية لاستغلال العقار الحضري الموجه لنشاط الترقية العقارية.

الفصل الاول :تحديد وعاء الترقية العقارية من خلال مخططات التهيئة والتعمير

تشكل المسألة العقارية و في تعبيرها العام، مركز كل الحوادث و المخاطر تظل قبلها وبعديا، الآداة الحاسمة لتحقيق وإنجاح أية سياسة للتهيئة العمرانية، وذلك بالنظر إلى العلاقة الوطيدة التي تربط العقار مع أدوات التهيئة والتعمير¹، فالتمعير حسب بعض المهتمين² هو مجموعة من الاجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي يجب ان تعمل على تحقيق نمو متناسق منسجم وعقلاني وانساني للكتل العمرانية ويقصد به في نظر البعض فن تعبئة المدن او بالاحرى علم المدينة او علم الكتل العمرانية التي تظهر تكاملا واستمرارية والمعدة اما للسكن او العمل او التبادل الاجتماعي .

كما عرفه جون ماري اوبي وروبير ديكو -في مؤلفهما المشترك *القانون الاداري* باناه مجموعة الوسائل التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي يجب ان تسمح بتنمية متناسقة وعقلانية وانسانية للكتل، ونستنتج من هذه التعاريف ان التعمير يهدف بشكل عام الى مسالتين اثنتين اولهما تنمية المجتمع وذلك بتنظيم الحياة الجامعية للأفراد المنتمين اليه وثانيهما تدبير المجال بغية تحفيظ التوسع العمراني، وفي هذا السياق كان طبيعيا ان يهتم المشرع بالتنظيم المجال العمراني وان يصدر عدة نصوص تشريعية وتنظيمية لضبط الجوانب المتعلقة بالظاهرة التعميرية.

ان مسألة التعمير والتهيئة لما لها من اهمية ونظرا للاهتمام البالغ من المشرع الجزائري يهدد المسائل بين مجموعة من القواعد الخاصة في هذا الشأن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم الذي يعد الاطار المرجعي للملكية العقارية في الجزائر وبذلك يضبط الاسس العامة للملكية العقارية وبعدها تم استكمال ذلك بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، والنصوص التطبيقية له والمعدلة له،³ رغم ما تهدف له هذه

¹ هدى شيتير مرجع سابق ص109

² عرفه المعجم الفرنسي la rousse باناه" فن تنظيم المجال الحضري او الريفي بمفهومه الواسع من بنايات للسكن او العمل او الترفيه او من خلال شبكات النقل والمبادلات بغرض بلوغ ارقى الاستخدامات وتحسين العلاقات مجموع تراب كل الاداة الثانية للتمعير الاجتماعية ويعرف باناه"مجال تدخل الجماعات المحلية تحت اشراف الهيئات الولائية في اطار القوانين السارية المفعول والخاصة بالتعمير

³ -المرسوم التنفيذي رقم 91-91-177 المؤرخ في 28-05-91 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمصادقة عليه، ومحتويات الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم ج ر رقم 26
-المرسوم التنفيذي رقم 91-91-178 المؤرخ في 28-05-91 يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادق عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم ج ر رقم 26

النصوص فان مشكلة الاستيلاء على الاوعية العقارية في اطار ما يعرف بالبناء الفوضوي وغير الشرعي وعدم احترام المعايير القانونية ادى الى ظهور عدة مشاكل ومنازعات عديدة وسوف نتعرض من خلال ذلك الى هذه المخططات من خلال مدى ضمانات المقدمة التي ستكون في مبحث اول تحديد الوعاء العقاري انطلاقا من مخططات التهيئة والتعمير وفي مبحث ثاني مخططات التهيئة والتعمير كاجراء اساسي في تجنيد العقار الحضري .

المبحث الاول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الارضي

لقد اقر المشرع الجزائري ادوات التهيئة والتعمير في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي تنص المادة 66 منه على ان هذه الادوات تهدف اساسا الى ضبط قوام الاراضي العامرة والقابلة للتعمير لاقليم البلدية من جهة وشغل الاراضي شغلا راشدا وكثيفا في اطار المحافظة على الاراضي من كل ظواهر الاعتداء وترقيتها .

ان ادوات التهيئة والتعمير تتشكل من نوعين من المخططات وهما المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الارضي هذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05.

كما عرفت المادة 11 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير بان ادوات التعمير هي تلك التي (تحدد التوجيهات الاساسية لتهيئة الاراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة ،بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة اخرى، تعيين الاراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ودات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمسكن وتحدد ايضا، شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية)

المطلب الاول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني من ادوات التهيئة والتعمير وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه PUD والمخطط العمراني المؤقت PUP، يندرج في اطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير ويركز على توزيع الصلاحيات من حيث الدولة الولاية والبلدية وبين مختلف اجهزة الدولة والمؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز ووفقا للتوجيهات الاساسية لتهيئة الاقليم المستخلصة من اليات اعلى مثل المخطط الوطني لتهيئة الاقليم والمخطط الجهوي لتهيئة الاقليم ومخطط تهيئة الولاية وفقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد به ان القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا¹

01 -غواس حسينة، الاليات القانونية لتسيير العمران، ماجستير، قسنطينة 2011-2012
-جبري محمد، ماجستير، التاثير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، 2008

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر هذا المخطط اداة للتخطيط المجالي والتسيير والتوقع ويحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة والتعمير للبلدية او البلديات المعنية ياخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي نص عليه القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم الذي يبين محتواه والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 08-05-1991 الذي ضبط كفيات اعداده والمصادقة عليه المعدل والمتمم¹ الفرع الثاني: محتوى هذا المخطط، كما انه برنامج للتجهيز على مستوى المدينة او التجمع الحضري واداة لتقسيم الاقليم² يراعى في اعداه التوجهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموما والتهيئة العمرانية خصوصا، كما انه يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي.

يشمل مخطط التوجيه والتهيئة العمرانية على تقرير توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية ويبين :

1- احكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للاراضي على مجموع تراب البلدية او مجموعة من البلديات كما تبين طريقة توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهيكل الاساسية كما تبين الزاميا ايضا مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها قد تكون بيان مناطق التدخل بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط الوقاية من الاخطار الكبرى

2- تقسيم الاراضي الداخلة فيها الى قطاعات³ محددة كما يلي:

حسب المادة 19 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات⁴ محددة كما يلي :

-القطاعات المعمرة

-القطاعات المبرمجة للتعمير

-منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص باعمال البناء في التشريع الجزائري، ماجستير، البلدية سنة 1991-05-28، مرجع سابق، ج ر رقم 26

Mouia saidouni.element dinteroduction a lurbanisme.casbah.alger.2000

2

³ القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية ويتوقع تخصيص اراضيها للاستعمالات العامة واجال محددة للتعمير بالنسبة لاصناف الثلاثة الاولى من القطاعات المحددة اعلاه والمسلمات بقطاعات التعمير انظر المادة 19 من القانون رقم 90-29 مرجع سابق ج ر رقم 52

⁴ جاء ذكرها في المادة 19 وتم تفصيلها تباعا في المواد 20، 21، 22، 23 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم ج ر رقم 52

-قطاعات التعمير المستقبلية

-القطاعات غير القابلة للتعمير

1-القطاعات المعمرة: تشمل القطاعات المعمرة كل الاراضي وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنائيات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة ايضا الاجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها واصلاحها وحمايتها.

2-تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في افق عشر سنوات حسب جدول من الاولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

3-تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد،في افق عشرين سنة،حسب الاجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الاراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة موقتا لارتفاق بعد البناء،ولا يرفع هذا الارتفاق،في الاجال المنصوص عليها،الا بالنسبة للاراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الاراضي المصادق عليه.....

4-القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن ان تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

الفرع الثاني:محتوى واهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

اولا:محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتبين لنا تحديد التخصيص العام للاراضي يتم تعيين قواعد بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات حيث يتم التخصيص العام للاراضي علما بالبلدية او البلديات تبين طريقة توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الاساسية¹

*الكثافة العامة التابعة عن معامل شغل الاراضي

*الارتفاقات المطلوب الابقاء عليها او تعديلها او انشاؤها

*تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشات الاساسية والخدمات والاعمال ونوعها

*المناطق والاراضي المعرضة للاخطار الطبيعية

*شروط البناء الخاصة داخل بعض اجزاء العقار كما هو وارد في الفصل الرابع من القانون رقم 29-90

*المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الاراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بابرار مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها ويتم ذلك لتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل² عرف الفقه PDAU على انه "عبارة عن اداء لتخطيط المجال وتبني العمران على ضوء السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير تحدد فيه التوجهات العامة والاساسية للتهيئة العمرانية في بلدية او مجموعة بلديات"³.

ثانيا: اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر هذا المخطط اداة تعمير ذات وجهين قانوني وتقني في نفس الوقت ،فمن الناحية القانونية فهو يواجه به الغير ،اد لا يمكن استعمال الارض او بنائها على نحو يناقض او يخالف ما جاء في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والا تعرضت لعقوبات ،كما انه وبمجرد المصادقة عليه يصبح ملزم للجميع بما فيه الادارة التي اعدته وصادقت عليه تعمير⁴

¹ منصور نورة ،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر ،سنة 2010 ص24

² قصير امال ،رقابة البلدية على التعمير في الجزائر ،ماجستير ،جامعة محمد بوضياف المسيلة 2014-2015 ص15.16

³ حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة الجزائر طبعة 2004 ص98

⁴ قرار مجلس الدولة رقم 202-362 المؤرخ في 08-05-2000 ،مجلس الدولة،الغرفة الاولى ،غير منشور :حيث انه خلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فانه وبعد صدور ادوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فان الارض موضوع النزاع لم تخصص للبناء وانما حافظت على

يهدف الى تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق التنمية المتناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الارضية المعنية

*يهدف الى تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ على الاراضي الزراعية والمناطق الغابوية تحديدا والتي تتولى السلطة الادارية المختصة تحديدها

*يحدد الاماكن الطبيعية والتاريخية والاثرية واراضي الاستغلال المنجمية الغابات والمجالات المحمية، الساحل والشاطئ التي يجب القيام بحمايتها او ابراز قيمتها او بهما معا كما يقوم بتحديد المساحات الخضراء التي يجب القيام باحداثها وحمايتها وابراز ايضا كما يهدف الى تحديد الاغراض العامة المخصصة لها الاراضي وتعيين مواقع

-المناطق الغابوية والزراعية¹

طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر وحيث انه وفي هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للارض لغرض البناء فوقها وهذا حتى وان كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال¹ حماية الاراضي الفلاحية:

والعمل بكل الوسائل القانونية المتاحة للحفاظ على الاراضي الفلاحية وذلك بالاعتراض على كل عملية ترمي الى استعمال الاراضي الفلاحية لاغراض تعمير خارج التشريع الساري المفعول سيما جهاز استرجاع الاراضي الفلاحية المتواجدة في المناطق القابلة للتعمير كما هو منصوص في المادة 53 من قانون المالية لسنة 98 والمرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16-12-2003 ولا يتم ذلك الا بالغاء تصنيف الاراضي الفلاحية¹

استرجاع الاراضي الفلاحية:

يتعلق بالاراضي التابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة والتي منحت في اطار قانون رقم 87-19 المؤرخ في 12-1987 وهو عكس نزع الملكية للمنفعة العامة التي تستهدف نقل ملكية الخواص لصالح الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في انتظار ضمها الى فئة الاملاك الوطنية العمومية وبالتالي يمكن القول ان مصطلح استرجاع reprise¹م اهو الاحيلة قانونية من المشرع الجزائري لتبسيط الاجراءات وتسريع العمليات بدل اللجوء الى اجراءات نزع الملكية الطويلة والمكلفة ماليا ويشترط في الاسترجاع مايلي:

-اذا كانت هذه الاراضي تابعة للاملاك الوطنية الخاصة(محل قانون رقم 87-19 حاليا القانون رقم 10-03)

-اذا كانت هذه الاراضي مدمجة في قطاع عمراني بموجب ادوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع الساري المفعول قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم

-اخذ رأي المجلس الشعبي الولائي المعني

وفي حالة ما اذا تم التنازل عن الاراضي المدمجة والمسترجعة لصالح اشخاص تابعين للقانون الخاص من اجل انجاز مشاريع يستفيد المنتفع صاحب الانتفاع من حق الشفعة لصالحه وفي حالة عدم ممارسة لهذا الحق (لم يسن المشرع الاجل الذي يسقط له حقه في ممارسة حق الشفعة او في حالة لم يخصص الوعاء العقاري لاقامة مشاريع ذات المنفعة العامة يستفيد المنتفع من يوم الاسترداد تعويضا مسبقا¹ ومنصفا وعادلا كما هو في نزع الملكية وفي حالة ما احتوت المستثمر على بنايات مملوكة من طرف المنتفع فان ثمن الاراضي التي تمثل قاعدة الاملاك المعنية تخفض التعويضات ويحق المنتفع طلب الاسترداد الكلي اذا كان جزء فقط من المستثمر معنيا تتم العمليات المحاسبية من تعويض من الحساب الخزينة الخاص 048-302 المعنون " المتضمن تعويض المنتفعين من الاراضي التي ارجعت لملاكها الاصليين تطبيقا للمادة 127 من

-المناطق السكنية وكثافتها

-المناطق الصناعية والتجارية والسياحية

ومن خلال القوانين المتعلقة بمجال التعمير يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على انه اداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري بمعنى اخر هو وثيقة تهدف الى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية¹

كما يحدد الاراضي المعرضة للاخطار والناجمة عن الكوارث الطبيعية او تلك المعرضة للانزلاق

-تهدف الى تعريف وتصنيف المناطق المعرضة لزلزال حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق المعرضة لزلزال حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق وتعرف المناطق المعرضة للاخطار التكنولوجية عن طريق ادوات التهيئة والتعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها²

عند استدعاء الامر لابد من مراجعة هذا المخطط الذي لا يمكن مراجعته او تعديله الا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها³ في طريق الاشباع او اذا كان تطور الاوضاع او المحيط اصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية او البيئة الحضرية لا تستجيب اساسا للاهداف المعنية لها واثناء اعداد هذا المخطط يتخذ رئيس البلدية كل اجراء يراه ضروريا لحسن الانجاز والتسيير لهذا المخطط والمصادقة على مراجعة التعديلات يكون مصحوبا بالرأي المجلس الشعبي الولائي ويبلغ المخطط المصادق عليه الى الجمهور للاطلاع عليه.

الفرع الثالث: اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في مجال الترقية العقارية

اولا: اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

قانون رقم 90-36 المؤرخ في المتضمن قانون المالية لسنة 91 ان اختيار قطع ارضية غير متوفرة من الناحية القانونية او ذات طابع فلاحي تستوجب اجراءات خاصة (استرجاع من طرف الدولة) او منح قطع ارضية تابعة للدولة قبل ابداء الرأي من طرف مصالح املاك الدولة

¹ زهرة ابرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير كلية الحقوق الجزائر، سنة 2010/2011 ص 21

² زهرة ابرباش مرجع سابق ص ص 20-21

³ القطاعات الاربعة: المعمره والمبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير

يقرر اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من رئيس البلدية او رؤساء البلديات المعنية ،وهذه المداولة تبين مايلي:

-التوجيهات التي تحددھا الصورة الاجمالية للتهيئة او مخطط التنمية بالنسبة الى التراب المقصود
-كيفية مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداده.

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية بمعنى يتكفل هذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببرنامج الدولة والجماعات الاقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذا المخطط¹،

ثانيا: دور مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجال الترقية العقارية

تعتبر مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير ادوات للتخطيط العمراني في الجزائر والمتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،ومخطط شغل الاراضي والتي تعتبر ادوات للتخطيط على المستوى المحلي بالاضافة الى هاتين المخططين استحدثت المشرع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.

للقيام بنشاط الترقية العقارية لابد ان يكون ضمن المجال العمراني الحصري للبلدية وحتى يكون كذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لابد ان يشملها ادوات التخطيط والتهيئة العمرانية ومن جملتها هذا الاخير يساهم في الحفاظ على الجانب الجمالي والبيئي والعمراني ومن بين الاهداف التي يرمي اليها بالوقاية من كل اشكال التلوث كما انه يسمح بترشيد المساحات الخضراء ووقاية الاراضي الفلاحية وحماية الاراضي ذات الطابع الغابي باعتبارها ثروة وطنية لابد من الحفاظ عليها واحترام ذلك كما يهدف هذا المخطط ايضا الى حماية المناطق ذات الطابع الثقافي

¹ يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من :

1-تقرير توجيهي يقدم فيه :

1-تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

2-قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية

ب-تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة الى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المادة19من القانون رقم 90-29

والتاريخي باعتبارها جزءا لا يتجزأ من الثروة الوطنية وفي هذا الصدد فان هذا المخطط يحدد المناطق الحساسة كاساحل والاراضي الفلاحية الخصبة والاراضي ذات الصبغة الثقافية¹ ونتيجة لتضخم الاهداف المراد تحقيقها والذي اصبح ملجا للسياسات العامة للتنمية السياحية الزراعية السكن التعليم الصحة النقل الاشغال العمومية مما ادى الى تضاعف فعاليته وبالتالي اثبت قصوره

المطلب الثاني: مخطط شغل الاراضي

هو الاداة الثانية الاساسية والمفضلة في مجال التخطيط والتنظيم العمراني² يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبناء على ضوء توجيهاته يتحدد مدى مخطط شغل الاراضي³ ،اد هذا الاخير يحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجيهات على ارض الواقع من حيث استعمال الارض والبناء ، ويعرف بانه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الاراضي والبناء عليها يشكل هذا المخطط للادارة فرصة تساعد على تعميق دراستها على مختلف الجوانب التي تساعد على توسيع المناطق الحضرية بشكل منسجم وبمعنى اخر هو اداة تمكن الادارة والجماعات المحلية من الحفاظ على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

الفرع الاول :تعريف مخطط شغل الاراضي

فهو عبارة عن وثيقة شاملة تتضمن المبادئ والادوات المحلية للتخطيط الحضري المهمة تضبط القواعد العامة والصالحة لاستعمال الاراضي⁴ بتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي⁵ ويش يحدد بصفة دقيقة جدول استعمال الاراضي والبناء ويشمل في اغلب الاحيان تراب بلدية كاملة ويشكل اخر مستوى في عملية التخطيط العمراني في اطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبعد وسيلة قانونية لضبط استعمال الارض طرق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي وتقسيمها الى مناطق كما يبين حسب المناطق ويبين بالتدقيق حقوق استعمال وشغل الاراضي وفي هذ الاطار يوصف بانه

¹ بلخير حلومي دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة ماستر قانون اداري جامعة قاصدي مرباح ورقله سنة 2013 ص22
Jean bernard auby.hugues perinet marquete.droit de lurbanisme et de la construction.5eme edition montchrestien.france1998²

³ تكواشت كمال ،الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ،ماجستير قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة ،سنة 2009/2008ض83

⁴Jaquiline morond-devoller droit de lurbanisme.4edition dalloz1998p47c

⁵ Pierre soler coutaux droit de lurbanisme 3edition dalloz 2000p125

وثيقة تعمير تحليلية لحقوق استعمال الاراضي بالخصوص عند النص و تحديد للارتفاقات ويؤثر تبعا لذلك بصفة مباشرة في رخص وشهادات التعمير ،كما يتميز بانه اداة التعمير الاقرب لانشغالات المهندسين المعماريين¹

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الاراضي واهدافه

اولا :محتوى مخطط شغل الاراضي

يشمل على تحديد:

-الشكل الحضري على نحو مفصل وكذا حقوق البناء واستعمال الاراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة في المادة 19 من القانون رقم 90-29

-المناطق العمرانية الجديدة وكيفية تهيئتها بمعنى انه يحدد مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمائتها مع وضع مبدا اساسي وقاطع على كل توسع عفوي او عشوائي للمنطقة

-المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع انواعه

-تخصيص مختلف المناطق التي يجب ان تستعمل لها بصورة اساسية اذا كانت

منطقة سكنية،منطقة صناعية،منطقة سياحية،منطقة تجارية،منطقة زراعية،منطقة غابوية

اضافة الى التجهيزات الاساسية والمرافق الضرورية ذات المنطقة العامة تشكيلة الطرق الرئيسية والمستشفيات والمدارس².

ثانيا:اهداف مخطط شغل الاراضي

فضلا عن حماية المناطق الطبيعية وحماية التراث الثقافي والتاريخي فان له الدور بارز في حماية المناطق العمرانية ويحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع او القطاعات المعنية ويبين حقوق البناء واستعمال الاراضي فهو يقسم اقليم البلدية الى قطاعات ومناطق وذلك من اجل تسهيل عملية الرقابة لان المناطق العمرانية تكون لها تجهيزات عمومية ومرافق قبل الانطلاق في

¹ عيسى بن دوحه ،الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير جامعة البلدية سنة 2011ص25

² زهرة ابرياش، مرجع سابق ص28

البناء مباشرة¹ وهو يعد بذلك مخطط شغل الاراضي الاداة الثابتة من ادوات التعمير المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم وبين احكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم-حاليا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015

الفرع الثالث: اعداد مخطط شغل الاراضي ودوره في نشاط الترقية العقارية

لمخطط شغل الاراضي دور هام في تحديد نشاط الترقية العقارية ويظهر ذلك كونه يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء في اطار توجيهاته وبالتالي فان هذا المخطط يسعى الى حماية المساحات الخضراء المساحات الحساسة والمناظر والمواقع وهو ما تم التاكيد عليه بموجب المادة 11 من القانون رقم 11-04 كم انه يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ضمانا للمحافظة عليها وهو ما شدد عليه المشرع الدستوري بموجب المادة 19 من الدستور الجزائري² اضافة الى ذلك اثناء اعداده فان المشرع الجزائري قد الزم رئيس م ش ب المعني ان يقوم باستشارة مصالح التقنية المخولة، وذلك بهدف حماية الارض الموجهة لنشاط التعمير لاسيما الترقية العقارية وهذا حتى لا تتدخل الدولة عبر ادواتها المختلفة لفرض اجراءات قد تكون صارمة ومكلفة للخزينة العمومية من خلال اجراءات حق الشفعة ونزع الملكية او استرجاع الاراضي الفلاحية وبذلك يقع عبئ حماية الاراضي العمرانية وحتى الفلاحية من زحف الاسمنت عليها بالبناء كما انه يجعل من الاستهلاك المحيط العقاري امرا مرنا، الا انه بالرغم من اهمية هذا المحيط في مجال توفير الوعاء العقاري لاسيما في مجال نشاط الترقية العقارية الا انه تعثره مجموعة من النفاص والسلبيات نتيجة لتضخم الاهداف المرجوة منه في عديد الميادين سياحة نقل زراعة سكن صحة اشغال عمومية مما ادى الى عدم فعاليته وبالتالي عد حماية الاراضي العمرانية في حد ذاتها اضافة الى الاراضي الفلاحية والمساكن الخضراء .

المبحث الثاني: مخططات التهيئة والتعمير كاجراء اساسي في تجنيد العقار الحضري

يظهر ذلك من خلال تاكيد القانون رقم 11-04 في المادتين 5 و11 بان يخضع نشاط الترقية العقارية الى القواعد العامة للتهيئة والتعمير ولا يمكن تشييد اي مشروع عقاري يتناقض مع مخططات التهيئة والتعمير .

¹ امال قصير، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2014/2015 ص. 74

² الدستور الجزائري، الصادر بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 16-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري ج ر رقم 14

اولا يجب التطرق الى الاحكام المشتركة لمخططات التهيئة والتعمير بين م ت ت ع وم شغل الاراضي ثم نتناول كل مخطط على حدى كون كل واحد منهما ينفرد باحكام خاصة اذ تشكل التهيئة العامل الاساسي للوعاء العقاري الحضري من خلال المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي¹ هذه المخططات لها احكام مشتركة تشتمل اساسا في المحتوى العام من التوجيهات هذه المخططات لها احكام مشتركة تشتمل اساسا في المحتوى العام من التوجيهات العامة للتهيئة وشروط ترشيد واستغلال الارض والمساحات الاخرى بحيث نتناول في المطلب الاول التوجيهات العامة للتهيئة والتعمير في المخططات وفي المطلب الثاني المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي المطلب الثالث مخطط شغل الاراضي

المطلب الاول: التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في المخططات

تبين مخططات التهيئة والتعمير سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU او مخطط شغل الاراضي POS التوجيهات الاساسية لتهيئة الاراضي وتشمل هذه التوجيهات قواعد تخصص الارض سواء على مستوى البلدية الواحدة او على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الاراضي المبنية والاراضي المخصصة للبناء وتم تحديد هذه التوجيهات وفقا لدراسة تعد المصالح التقنية للتهيئة والتعمير باحترام المخططات الاخرى المعدة مسبقا ان وجدت:

مخطط التهيئة العمرانية ،

المخطط التوجيهي للمدينة،

مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى.

كما ان مخططات التهيئة والتعمير تبين بالاستناد الى توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة وهذا من اجل خلق قانون في البيئة الحضرية والنسيج العمراني من اجل حماية الاقليم والسكان من مختلف الاخطار كما يهدف الى الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران ودعم الاوساط الريفية وبيان كفاءات البناء فيها ، كما تبين هذه المخططات طرق التدخل والادوات القانونية للوقاية من النفايات سواء في الاوساط العمرانية عن طريق التاكيد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير مخطط يبين طريق صرف المياه القذرة والنفايات كما ان هذه المخططات

¹ قانون رقم 20-01 المؤرخ في 12-12-2001 تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، ج ر رقم 77

تاخذ بعين الاعتبار ما جاء في احكام مخطط تهيئة المناطق السياحية يدخل ضمن ادوات التهيئة الاقليمية والعمرانية فيبين هذا المخطط خصوصا كل منطقة وحاجاتها الاقتصادية والاجتماعية والالتزامات التي تفيد استغلالها كما تبين المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق المحمية كما تعد التجزئة المخصصة لاعداد المشاريع السياحية مما يسمح بمعرفة حقوق البناء والارتفاقات المتعلقة لها والمخططات التقنية للتهيئة وتبين العقار الحضري القابل للبناء .

كما تبين التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في مخطط شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قواعد التوسع العمراني باحترام الشروط المتعلقة بانشاء المدن الجديدة¹ كما تبين توجيهات هذه المخططات ادوات واليات الحماية والوقاية من الاخطار الكبرى وفق لمخطط الولاية وشروط البناء فيها وارتفاقات عدم البناء التي قد تمس بعض المناطق منها المعرضة لخطر زلزال كبير².

الفرع اول: الاحكام متعلقة بشروط شغل الاراضي

تبين مخططات التهيئة والتعمير قواعد استعمال واستغلال الاراضي وارتفاقات المنع من البناء التي ترد عليها كما تبين هذه القواعد بحسب طبيعة كل ارض قواعد شغل الاراضي الفلاحية وارتفاقات القيد من البناء التي ترد عليها ومن جهة اخرى شروط شغل الاراضي القابلة للبناء وبيان قيود البناء التي ترد عليها وشروط تجزئتها وانشاء تجمعات سكانية بها مع بيان ضروري لترشيد استعمال المساحات الخضراء وحماية المناظر والمواقع الحساسة³ وعدم المساس بالمواقع الاثرية الا برخصة صريحة من الوزارة المعنية⁴

اولا: بيان توقعات التعمير

تعد توقعات التعمير المبينة في كل من مخططي التوجيه والتهيئة العمرانية ومخطط شغل الاراضي وكذا بناء على دراسات مصالح مديرية التعمير وتاخذ بعين الاعتبار العمران الحضري وقواعد توسعة وكذا تحدد المنشآت المنجزة والمراد انجازها كل سنة وحسب طلبات الحصول على مختلف الرخص المتعلقة بالبناء والتعمير رخصة البناء شهادة التعمير رخصة التجزئة كما ان

¹ قانون رقم 08-02 المؤرخ في 08-05-2002 يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها ج ر رقم 34

² قانون رقم 20-04 المؤرخ في 25-12-2004 يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة ج ر رقم 84

³ انظر المادة 04 من القانون رقم 05-04 المعدل للمادة 11 من القانون رقم 29-90

⁴ انظر القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15-06-1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر رقم 44

التدابير المتعلقة بالتعمير بتجاوزاتها ذات البعد الوطني نظرا لضرورة تحديد واستعمال المجال العام للبلاد كوحدة متجانسة والبعد المحلي بالنظر الى ان القرارات المتعلقة بالتعمير تعرف طريقها للتطبيق على ارض الواقع على مستوى التراب الوطني

ثانيا: قواعد الوقاية من الاخطار الكبرى

كما تبين قواعد الوقاية من الاخطار سواء الزلزال الفيضانات الانجراف حسب ماهو محدد في قانون الوقاية من الاخطار الكبرى وتبين شروط البناء حسب طبيعة كل ارض وطرق تجنب هذه المخاطر وفقا لمخططات الوقاية كما تبين ضمن قواعد الوقاية حالات عدم قابلية الارض للبناء نظرا لوجود خطر كبير لا يمكن تدارك اثاره يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي او الاقتصادي او التقني او القانوني.

وبالرغم من ان الطابع التقني يغلب على قضايا التعمير فان ضبطها يقتضي صدور نصوص قانونية وتنظيمية مما يضمن على هذا المجال طبيعة قانونية لا تخلو من الاهمية¹ والتعمير هو عملية اعادة التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد اعداد البيانات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية والادارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء وكل ما يتعلق بالبنائات التحتية الحيوية من طرق وشبكات تطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة النقل الحضري.

الفرع ثاني: المخططات المحلية للتهيئة والتعمير وعلاقتها بالنظام العام

يعرف العمران على انه مجموعة المعارف التاريخية الثقافية والتقنيات التي لها صلة وثيقة بأشكالية تنظيم وتحويل الفضاء العمراني وهو مجموعة المبادئ والبنائات وكذلك محتوى السياسات العمرانية المؤهلة المطبقة او المعترفة في مختلف النصوص التاريخية والسياسية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية²

اولا : المخططات المحلية للتهيئة والتعمير

¹ زهرة ابرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، ماجستير، بن عكنون الجزائر، سنة 2010-2011 ص19
² A zucchelli introduction a lurbanisme operationnel et la composition urbaine version 1opu alger 1983p68

تشكل ادوات التهيئة والتعمير حسب المادة 10 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وسوف نتناول ذلك تباعا

اولا :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،

ثانيا:مخطط شغل الاراضي.

اذ يعرف التخطيط الحضري على انه تدخل الادارة بادوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال وتقنين او تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل اجزائها وانسجام اطرافها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها¹ وتعتبر وثائق التعمير اطارا قانونيا وتقنيا للتخطيط الحضري واداة اساسية لاستغلال الاراضي وضمان حسن استعمالها على المديين القريب والبعيد فالجزائر تعرف ثلاث مراحل اساسية في مخططات التعمير

(1) المرحلة القصيرة:تمتد تقريبا على 05سنوات

(2)المرحلة المتوسطة:تمتد من 05 الى 10 سنوات

(3)المرحلة الطويلة:تمتد الى 25سنة

مما لاشك فيه ان اول مرحلة يقوم بها المرقي العقاري لاجل انجاز مشاريعه العقارية هو اقتناء الارضية الملائمة لذلك وان اختيار الوعاء العقاري لا يكون عشوائيا من ارادته المحضة فتتدخل الهيئات الادارية بتوجيهه مطبقة في ذلك سلطة الضبط الاداري لاجل حفظ النظام العام العمراني فان للادارة سلطة تقديرية في اتخاذ قرارها الذي يصدر في شكل قرارات

ومنه في مجال الترقية العقارية يعتبر امتلاك الارضية من اصعب المراحل التي تواجه هذا النشاط فقبل التنازل عن الوعاء العقاري يجب تحديده وفق الشروط القانونية التي لا تتعارض مع قواعد النظام العام العمراني

وهذا حتما سيكون بمراجعة مخططات التهيئة والتعمير وما تفرضه من شروط وقيود ثم يليه مرحلة التحديد تتدخل الدولة بوضع نصوص قانونية لتنظيم اجراءات التنازل على الوعاء العقاري.

¹ زهرة ابرباش، مرجع سابق ص19

ثانيا :علاقة النظام العام بتحديد الوعاء العقاري الموجه للترقية العقاري

قبل اتباع الاجراءات الادارية والقانونية لتوفير الوعاء للمركي العقاري فقد جعل القانون علاقة وثيقة بين الهيئات الادارية المكلفة بذلك فبالرغم من ان ادارة املاك الدولة هي المسؤولة عن توفير الوعاء العقاري والتقييم وتحرير العقود الادارية فلا يمكن ان تنفرد بقرارها في المنح لوحدها فيسبق الموافقة على قطعة الارض الموجهة للترقية العقارية راي وموافقة مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء والتي لها دور كبير في مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير وكذا موافقة بعض المديرية المختصة ولا يتم ذلك الا بمراجعة ادوات التخطيط العمراني ومن ضمن هذه الادوات نجد بدو وبوس يشكلان الوسائل الاكثر استعمالا في التخطيط العمراني المعاصر ومن اليات حفظ النظام العام العمراني.

حيث انه لا يمكن ان يمنح الوعاء العقاري في مجال الترقية العقارية الذي ينتهك حرمة التراث الثقافي للامة او البيئي او الغابي وزيادة على ذلك يجب احترام كل الظروف الصحية للسكان وكذا احترام المعايير الجمالية للنسيج العمراني ومن خصائصه المميزة ان له طابعا توجيهيا امرا ويكتسب قوة القانون ولا يمكن الاتفاق على مخالفته لان المخطط بعد المصادقة عليه يصبح بمثابة قرار اداري وان المشرع باصداره القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم يكون قد اعطى اطار شرعيا وقانونيا للتخطيط العمراني

كما تساهم مخططات التهيئة والتعمير في تحديد الوعاء العقاري بغرض الحفاظ على النظام العام

تحديد معاملات استغلال الاراضي العمرانية:

ومن بين الوظائف الاساسية لمخطط شغل الاراضي هو تحديد معاملات استغلال الاراضي العمرانية، ويتم ذلك من خلال ضبط المعاملات الثلاث المعروفة في ظل النظام القانوني الجزائري هما :

-معامل شغل الاراضي

-معامل ما يؤخذ من الارض

والكثافة القصوى للبناء حيث يعد العامل الاخير دو بعد وطني في حين المعاملين الاوليين هما محللين ويتم تحديد نسبتهما عند الاعداد الميداني لمخطط ادوات التهيئة والتعمير وبالاخص عن اثرء دراسة مخطط شغل الاراضي¹

*معامل شغل الارض COS: يعبر عنه بالتاسب بين المساحة الارضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الارض تساوي واحدا المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 وهو ما يطلق عليه حسب نص هذه المادة الكثافة القسوى للبناءات ، يتم تحديده بالنظر الى مقدرة التجهيزات الجماعية الموجودة او المبرمج انجازها في القطعة ، فمعامل شغل الاراضي يهدف الى الربط بين التجهيزات وبين قابلية الارض للبناء².

لم تكن اي طريقة لحسابه قبل سنة 90 حيث اخذ نفس التسمية والاجراءات المعتمدة في فرنسا بناء خام.

معامل ما يؤخذ من الارض:

يحدد معامل ما يؤخذ من الارض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الارض حيث يساوي مساحة قطعة الارض مقسومة على المساحة الارضية للمبنى فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية والمساحة العقارية-نسبة المساحات المبنية بالنسبة للمساحة الاجمالية العقارية- يتراوح ما بين 0 و 1 فالقصد من انشاء هذا المعامل هو الزام اصحاب رخص البناء بانشاء مناطق خضراء حول البناء المراد انجازه فاذا تصورنا ان معامل ما يؤخذ من الارض مقدر ب 80 % فان حق البناء على قطعة الارض مساحتها 250م² يكون ب 200م² اي 80 % من المساحة الاجمالية على ان يخصص الباقي وهو 50م² اي 20 المتبقية لانشاء مساحة خضراء.

فضلا عن ذلك يبين شروط شغل الاراضي المرتبطة بما ياتي : المنافذ والطرق وصولا لشبكات اليها خصائص القطع الارضية موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية وما يتصل بها موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة ارتفاع المباني المظهر الخارجي موقف السيارات المساحات الفارغة .

¹ تكواشت كمال ،الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ،ماجستير قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة ،سنة 2009/2008ص91

² Roger saint alary.corine saint alary houin .droit de la construction dalloz.1991p24

ثالثا: طول وتعقيد الإجراءات

من خلال دراستنا لإجراءات كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي تبين لنا أنها إجراءات إدارية معقدة ومطولة حيث أنها قد تصل إلى سنتين ونصف أو ثلاث سنوات، كما أن مدة إنجاز الدراسات، سنتان و نصف في المتوسط ، حيث تكون الديناميكية الحضرية على الأرض، أسرع من وثيرة تفعيل المخططات وبالتالي تتجاوزها الأحداث وتصبح بلا جدوى، نظرا لتغير الوضع العمراني الذي كان سائدا قبل البدء في عملية إعدادها، الأمر الذي يؤدي إلى ضرورة تعديلها و مراجعتها بمجرد صدورها لعدم ملامتها للوضع المستجد.¹

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الموجه لنشاط الترقية العقارية واثـر صلابـة وتعدد النظام العقاري

الفرع الأول: التأطير القانوني للوعاء العقاري الموجه للترقية العقارية

أولا: مركز العقار من منظور قانون الترقية العقارية

أولا يجب التطرق الى المكانة التي يحضى بها العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بين المفهوم والتطبيق فنتناول مفهوم العقار كالية للاستثمار ثم الى اليات تحويل العقار في مجال الاستثمار في نشاط الترقية العقارية متناولا فيه ايضا ماهية النظام القانوني المنظم للعقار الموجه لنشاط الترقية العقارية وتقييم مدى ملاءمة الاطار القانوني المتعلق بتحويل العقار بغرض الاستثمار²

¹ هدى شبتير، مرجع سابق، صص 111-112

² ان مفهوم العقار كالية للاستثمار يتطلب تعريفه اولا غير انه لا يوجد تعريفا محدد له يكون جامعا ومانعا على الرغم من ان المشرع الجزائري قد نص في المادة 683 من ق م ج على انه كل شئ مستقر بجيزه ولا يمكن نقله بدون تلف فهو عقار

وانطلاقا من هذا التعريف تتجلى خصائص العقار في انه عنصر ثابت ولا يمكن التصرف فيه بدون تلف مع عدم امكانية التصرف فيه بدون اذن مالكة او المتصرف فيه واجراءات تحويله بالبيع او الشراء تتطلب تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية او عند موثق العقود اضافة الى ذلك يتميز بخاصية التنوع فنجـد العقار السياحي الصناعي الفلاحي

يعتبر العقار ثروة اقتصادية هامة بالنظر الى الدور الذي يلعبه في تحريك مختلف مجالات الاستثمار اضافة الى تنوعه وبعد تنظيم هذا الاخير في مختلف القوانين الصادرة في الجزائر حسب طبيعة كل مرحلة اقتصادية التي انتهجت في تلك الفترات اوبعدها

ان المكانة القانونية للعقار الموجه لنشاط الترقية العقارية في ظل النصوص القانونية الموجودة خاصة تلك المنظمة للملكية العقارية والاستثمار جد هامة بالنظر للحاجيات الاساسية للمواطن في السكن والملاحظ ان القانون رقم 11-04 المؤرخ في 27-02-2011، لم يتطرق الى الوعاء العقاري محل عقد الترقية العقارية اذ جاء عاما دون الخوض في التفاصيل وترك الامر للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

ثانيا :مركز العقار من خلال قانون الاملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري

تعد عقود منح الامتياز او التنازل او الايجار كما سلف الذكر مجالها هو الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والتي نظمت بموجب قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم وقانون الاملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم ان تحديد مكانة الوعاء العقاري الموجه للترقية العقارية تنازلا او امتيازا يتطلب التطرق الى النظام القانوني المنظم له في مختلف القوانين المرتبطة بالعقار والاستثمار وقد تضمنت احكام القانون المدني الجزائري الطرق الخاصة بانتقال الملكية العقارية من دون التعرض للنظام القانوني الخاص بتحويل العقار مهما كانت طبيعته للاستثمار رغم ان القوانين الخاصة بالتوجيه العقاري واملاك الدولة السابقة الذكر قد سعت الى تنظيم الاملاك العقارية العامة من حيث تنظيم الاوعية العقارية التي يكون مجالها المرافق العامة كما ان قانون رقم 90-30 من خلال المادة 26 التي عدلت المادة 89 بنصها على امكانية التنازل او التاجير للاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الاقليمية والتي تكون غير مخصصة او ليست في طور التخصيص اذا ما ورد احتمال عدم قابليتها لاداء وظيفتها في عمل المؤسسات العامة بواسطة المزاد العلني مع احترام مخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ويمكن بصفة استثنائية مبررة قانونا امكانية التنازل او التاجير بواسطة اسلوب التراضي البسيط على اساس القيمة التجارية او الايجارية للاملاك المعنية بغرض تحقيق فائدة اكيدة للجماعة الوطنية

وان مجال تطبيق البات تحويل العقار بغرض الاستثمار هو الاوعية العقارية ذات الصبغة صناعية فلاحية سياحية والتي يمكن ان تكون محل انتقالها لصالح المستثمرين وفقا اما لاسلوب التنازل او الامتياز او الايجار ولو ان الية التنازل هذه لا تمس العقار الفلاحي نظرا للخصوصيات التي تتميز بها اذ ان الدولة هي التي تقوم باحتكار تنظيم العقار الفلاحي

التي صدرت في فترة ما قبل الإصلاحات الاقتصادية قد اتسمت بعدم وضوح الرؤية القانونية في هذا الجانب إضافة الى ثقل الاجراءات الادارية ونس الشيء يلاحظ على الانظمة القانونية الصادرة بعد الإصلاحات الاقتصادية بالرغم من التكريس الدستوري والتشريعي لمبدأ حرية وضمان الاستثمار.

كما ان غياب الانسجام ما بين النصوص التشريعية والتنظيمية إضافة الى الاجراءات الادارية المعقدة من خلال احتكار صلاحية اتخاذ القرار في مجال العقار تقتضي تحديد افاق مستقبلية لتنظيم السوق العقاري.

ان الفلسفة الاقتصادية الحالية يجب ان يلحقها تغيير جذري في نمط التسيير للعقار المخصص للاستثمار وذلك بتوحيد الاطار التشريعي والتنظيمي بالتوازي مع ذلك اصلاح عميق لادارة املاك الدولة مركزيا وعبر مصالحها الخارجية محليا خاصة العمل على انشاء بنك معلومات خاص بالمعطيات العقارية لتكريس الشفافية في منح الاوعية العقارية إضافة الى انشاء بطاقة عقارية وطنية ومسح شامل للاراضي وهذا كله في ظل تعزيز نظام قضائي عقاري متخصص¹.

ان دراسة مركز العقار من منظور قانون الترقية العقارية والقوانين المرتبطة به موضوع متشعب ومعقد وقد حرصت من خلال هذا البحث على توضيح بعض الجوانب المرتبطة والمساعدة على ايجاد بعض الاقتراحات الملائمة لذلك الا ان هذا البحث قابل للثراء والنقد بغرض ايجاد مكانة حقيقية للعقار الموجه للاستثمار في مجال الترقية العقارية

ان كل هذه التعديلات تؤكد على وجود ارادة في ارساء قواعد قانونية تدريجية بغرض ضبط سوق العقار والذي يجب ان يكون حرا مع احتفاظ الدولة بدور المراقبة والضابط له بكل مائودي الى امتلاكها سلطة توقيع العقاب في حالة اخلال بقواعد السوق العقارية وهذا راجع الى ان العقار جوهر الاستثمار اذ لا استثمار بدون عقار

فالقانون المتعلق بالاملاك الوطنية قد منح امتيازات عديدة للادارة وفروعها تسمح لها بالتدخل اتجاه الغير في المحافظة على الاملاك العقارية الوطنية العامة كونها تحوز على صلاحيات وسلطات واسعة في مجال الضبط والمراقبة عليها ومتابعة كل الاعتداءات التي تقع عليها وهذا

¹ موهوبي محفوظ مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ماجستير جامعة محمد بوقرة بومرداس 2009/2008 ص5

راجع لوحدة هذه الاملاك العقارية وعدم قابليتها للتجزئة او توقيع نزع الملكية عليها، من الواجب قانون الاملاك الوطنية يؤكد على دور ادارة املاك الدولة في صناعة الاملاك العقارية التابعة للدولة بتخصيص حساب يخصص لهذا الغرض يكون وزير المالية امرا بالصرف له ومدير املاك الدولة امرا بالصرف ثانوي له.

كما تكلف نفس الادارة بالحماية من كل استغلال غير شرعي لها او استغلال خارج الاطار التشريعي والتنظيمي المحدد لاستغلالها يمنع التعدي عليها من اية جهة كانت سواء بالاستيلاء عليها او استعمالها بصفة تعسفية او تبديدي غير محلها وفي هذه الحالة يحق لادارة املاك الدولة سواء على المستوى المركزي او المحلي من المطالبة القضائية بتوفير حماية قانونية لها قصد منع التعدي عليها وهذه الحماية لكي تكون لابد من تحديد نطاق هذه الاملاك وحدودها واماكن تواجدها وشروط استغلالها والتي يجب ان يتم استغلالها في ظل احترام ادوات التهيئة والتعمير، وهذا الامر ينطبق على الالوعية العقارية التي تسيورها مديريات املاك الدولة مباشرة والغير مخصصة والتي لها صلاحيات واسعة عليها اذ تقوم بعملية جرد لها.

تقتضي الاملاك الوطنية الخاصة العقارية الناتجة عن اتفاق الادارة مع الاشخاص طبيعيين او معنويين ابرامها وفق احكام القانون الخاص في اطار عقد بيع مابين الطرفين تحدد فيه التزامات وحقوق كل طرف سواء على الصعيد المعني تسليم الملكية العقارية او الطرف الملزم بدفع ثمن المال والذي هو في هذه الحالة الدولة او احد فروعها وتعديل العقد المبرم او الغاؤه يتطلب وجود اتفاق واليات لتعديله من قبل الطرفين وهذا ما يستلزم وجود ايجاب وقبول لكل من البائع والمشتري بقصد احداث اثر وتصرف قانوني ملزم للجانبين .

فالاملاك الخاصة العقارية التابعة للدولة تخصص للتنازل عنها وجود عقد اداري ينظم ويؤطر عملية انتقالها وتوسيعها وتسجيلها وشهرها في المحافظة العقارية والعمل على توجيهها وتحويلها لصالح المستثمرين سواء كانوا وطنيين او اجانب وتخضع في عملية انتقالها لاحكام القانون الخاص وفقا للقواعد العامة المنظمة لعملية شراء او ايجار العقارات واعادة بيعها فعقد التنازل او الامتياز او الايجار التي تبرمها الدولة او الجماعات المحلية مع المستثمرين يجب ان تكون محددة المدة القانونية في عملية استغلالها اضافة لضرورة قيدها وتسجيلها في المحافظة العقارية.

ان الاستنتاج الذي يجدر ذكره من كل ذلك هو ان على كل بلدية وضع مخطط مناسب يسمح بوضع مخطط شغل الاراضي لكل بلدية وهذا ما يسمح بتحديد بصفة عامة لطبيعة الاوعية العقارية الموجودة التي توجه للاستثمار وضع هذا المخطط سوق يسمح بتحديد بصفة عامة لطبيعة الاوعية العقارية الموجودة التي توجه للاستثمار وضع هذا المخطط سوف يسمح بتحديد نوعية العقار ومهما كانت طبيعته ونوعه فاسلوب ضم الاوعية العقارية البلدية ضمن فكرة التخطيط الوطني¹.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الموجه للترقية العقارية

نتطرق الى تحديد الوعاء الجغرافي للعقار الموجه للترقية العقارية في الجزائر بما انه من الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

اد حذيت سياسة السكن في الجزائر بالعديد من الدراسات من المنظور القانوني والاقتصادي متجاهلة العامل الاساسي لنجاح هذه السياسة او اخفاقها هو العقار الذي لم يحضى بالعناية والاهتمام الكافي الا مؤخرا سواء من طرف السلطات العمومية او الباحثين رغم ارتباطهما والعقار الحضري الموجه للترقية يتميز بخصائص متفردة تميزه عن الانظمة العقارية اخرى لا تقل اهمية فحسن استغلاله وتسييره بجلب التكنولوجيا ويوفر فرص العمل ويحفز الاستثمارات المحلية عمومية كانت او خاصة بل ويجذب الاستثمارات الاجنبية الامر الذي يعود بالفائدة على الدولة من عدة نواح ووعيا بهذا الرهان تبنت الدولة نظم متنوعة للعقار الموجه للترقية العقارية متباينة في خصوصيتها وطبيعتها القانونية وطرق تسييرها ونشاتها ومن هذا المنطلق ظهرت الحاجة للوقوف عند الاحكام العامة للعقار الحضري الموجه للترقية العقارية فتصنيف حافظته العقارية والاطار المؤسساتي المكلف بتسيير العقار الحضري الموجه للترقية العقارية واخيرا منازعات استغلال العقار الموجه للترقية العقارية.

-تحرير السوق العقارية والغاء التسيير الاداري للاملاك العقارية فحسب المادة 74 من قانون 90-25 لا تخضع المعاملات العقارية لاي شرط اخر غير الشروط المتعلقة باهلية الاطراف وارادتهم

¹ موهوبي محفظ مرجع سابق ص 27

ورفع يد الجماعات المحلية عن تسيير حافظتها العقارية في المادة 73-5 من القانون رقم 90-25 اين حولت هذه المادة للوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين.

-تبنى النظرية التقليدية المستوحاة من الايديولوجية الليبرالية التي تميز في الاملاك الوطنية بين الاملاك العمومية غير قابلة للتصرف والحجز والتقدم والاملاك الخاصة التي يمكن التصرف فيها وفق اطر قانونية .

-فتح المجال للمبادرة الخاصة في مجال الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري.

-غير ان التغييرات المرغوب فيها لم تتحقق لتضارب الاحكام القانونية التي تحكم السوق العقارية فترجم ذلك بعدم الثقة والغموض الى غاية الانحراف التدريجي لتصبح السياسة العقارية رهينة الادارة السياسية.

تبنت الدولة نظم متنوعة لحافطة العقار الحضري متباينة في خصوصيتها وطبيعتها القانونية ومن هذا المنطلق ظهرت الحاجة للوقوف على ماهية العقار الموجه للترقية العقارية.

لتحديد الطبيعة القانونية للعقار الموجه للترقية العقارية يستلزم الامر تناول التصنيف القانوني للاملاك العقارية ثم القوام التقني للاملاك العقارية وتاسيسا على القوام التقني للاملاك العقارية ستميز العقار الصناعي عن بعض الانظمة العقارية انطلاقا من قانون التوجيه العقاري الذي اوجد

التصنيف القانوني للاملاك العقارية ثلاث اصناف :

وهي الاملاك الوطنية

الاملاك الخاصة

الاملاك الوقفية¹

القوام التقني للاملاك العقارية حيث اوجد المشرع الجزائري في المادة 3 من القانون رقم 90-25 تطبيقا للاملاك العقارية يشكل قواما للاملاك العقارية يمكن حصره في :

¹ لا تدخل فيه الترقية العقارية باعتبارها املاك حبسها لاغراض خيرية وتخضع للقانون رقم 91-10

منها الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية

الاراضي الرعوية او ذات الوجهة الرعوية

الاراضي الغابية او ذات الوجهة الغابية

الاراضي الحفائية او ذات الوجهة الفلاحية

الاراضي العامرة او القابلة للتعمير

المساحات والمواقع المحمية

تتطلب عمليات التعمير رصيد وافر من الاراضي ويحتاج مختلف المتدخلين في قطاع السكن والتعمير الى رصيد كافي لمواجهة الطلبات المتزايدة في المجال العمراني فحاجيات المجتمع في هذا الميدان متعددة ومتنوعة وقد ادى ارتفاع معدل النمو الديمغرافي في داخل المدن وتزايد النزوح الريفي نتيجة لما توفره المدن مقابل الريف.

لذلك مجمل الدول تواجه صعوبات عديدة في ميدان التعمير بسبب المشاكل العقارية بشكل عام وطبيعة السوق العقارية خاصة وغالبا ما يؤثر ظاهرة عدم التوازن بين العرض والطلب بشكل سلبي على النمو الحضري.

وتعتبر عملية تنظيم العقار الموجه للترقية العقارية من بين اهم العمليات التي تقوم بها السلطات العمومية من اجل القضاء على ازمة السكن التي تعاني منها الجزائر اذ تعد مسالة تحديد الوعاء العقاري في المجال الاستثماري المتعلق بالترقية العقارية وحدها تشكل عائقا امام المستثمرين عموميين او خواص في هذا المجال رغم سن المشرع الجزائري الى عديد النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم العقار الحضري في اطار معايير وقوانين التي تحكم التهيئة والتعمير الامر الذي ادى الى اثاره عدة اشكالات عملية وقانونية ينبغي التوقف عندها .

الفرع الثالث: اثر صلابة وتعدد النظام العقاري على التدبير العمراني

ان ادارة التدبير العمراني في الجزائر امام اكرهات الواقع اذ يلعب التدبير العمراني دورا كبيرا باعتباره ميدان لبلورة الاحتياجات الواردة في ادوات التخطيط العمراني وترجمتها الى ارض الواقع لكونه يروم حل المشاكل والانشغالات اليومية فالاكراهات القانونية والقضائية التي يطرحها العقار في وجه التدخل العمومي في ميدان التعمير اذ الجانب العقاري يعد حجر الزاوية بالنسبة الى

المشاكل المعتمدة التي تثيرها مختلف تدخلات الدولة في مجال التخطيط والتدبير العمرانيين، فالوضع العقارية بالجزائر لا تتميز بتعدد الانظمة العقارية فحسب من املاك خاصة الى املاك وقفية الى املاك وطنية بتفرعاتها عمومية (سواء طبيعية او صناعية) وخاصة تابعة للدولة او الولاية او البلدية بل كذلك بازواجية النظام العقاري حيث هناك اراضي تم مسحها واخرى غير ممسوحة وما لذلك من اثار على التدبير العمراني الامر الذي يترتب عليه في الغالب الاعم من الحالات عدة نزاعات قد تؤثر سلبا على مسار التنمية العمرانية.

خلاصة الفصل الاول:

تحكم قليل الجدوى في النظام العقاري والعمراني ان انعدام الحصر المدقق للاوعية العقارية التابعة للدولة وكذلك ماتسم به وسائل التحكم في النظام العقاري من ضعف الجدوى بسبب تعدد تراتيبيها قد ادى الى عرقلة النظام العقاري في الاساس وقد نتج عن هذا الوضع انتشار التقاسيم غير القانونية فوق الاراضي العمومية وذلك في المناطق المحيطة بالمدن وتبين ان الوسائل القانونية للتحكم في التنظيم من شفعة ونزع الملكية مساحات خاصة للتدخل العقاري يستدعي استخدامها اجراءات طويلة المدى مما ادى بالوكالة العقارية للتسيير و وكالة عدل الى اللجوء الى الاملاك العقارية التابعة للدولة والبلديات وان هذا الرصيد اوشك على النفاذ فقد اصبحت هذه المؤسسات تواجه صعوبات جسيمة لتكوين ارصدة جديدة على الاراضي الصالحة للبناء ومما يزيد من صعوبة الوضع ان التطبيق الصارم للقانون المتعلق بحماية الاراضي الفلاحية المحيطة بالمدن فقد ادى الى الحد من المساحات القابلة للتهيئة العمرانية اضعف الى ذلك ان نظام الجباية العقارية لم يعد ملائما للوضع فضلا على ان عملية مسح الاراضي قد تجاوزتها الاحداث بسبب المشاكل العقارية الناتجة على تعاقب الحالات والظروف العقارية والتي هي من طبيعة قانونية اجتماعية اقتصادية، فالمشاكل القانونية تمثل في ان الاراضي في الجزائر مازال غير خاضعة لنظام الشهر سواء كان شخصي او عيني فاغلب الاراضي يملك اصحابها عن طريق الحيازة مما يجعل اخضاعها الى نظام يسهل مراقبتها والتعامل فيها.

مما لاشك فيه ان المجال الحضري اصبح يشكل ثقلا ديمغرافيا مضادا للمجال الريفي ولا ريب ان هذا التحول يبقى مرتبطا بعوامل واساليب معقدة فيها سلبيات الارث التاريخي لسياسة العقارية التي نهجتها الادارة الاستعمارية.

وكانت النتيجة كما هو معلوم ظهور اختلالات اجتماعية اقتصادية هذه الظروف دفعت الدولة الى ايجاد الاطار القانوني والتنظيمي لضمان نمو منسجم وعقلاني للشق العمراني.

بشكل مباشر او بشكل غير مباشر عبر الوصاية التي تفرضها على الجماعات المحلية والوكالات الحضرية وعبر الدور الاساسي الذي تقوم به على مستوى دراسة وثائق التعمير عموما والمصادقة عليه وقد لا تطرح اشكالات

ورغم هذه التعديلات التشريعية فان ما يميز فترة الحماية هو غياب الانسجام والتوازن على مستوى المجال حيث استمر الشرح الحاصل في النسيج الحضري داخل المدن الجزائرية كما استمرت المضاربة العقارية والتجزئات السرية ودور الصفيح.

كما ان تقلص الاراضي القابلة للتهيئة العمرانية من خلال ندرة الاراضي التي تطرح اشكالية منطوق انشاء المدن الجديدة مما ادى الى تواصل استغلال المساحات القابلة للتهيئة العمرانية على شق توسعي يتسم بكثافة سكنية ضعيفة نظرا لتكاثر التقاسيم المخصصة للمساكن الفردية سواء منها التي تعدها وكالة عدل وهذا الاستعمال المفرط في المساحات تسبب في تقليص الاراضي القابلة للتهيئة العمرانية وخاصة في المدن وادى الى ارتفاع بالغ في قيمة العقارات¹ الامر الذي اصبح يرهق كل الاطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية سواء ادارة اومرقيين وهو ماسوف نتناوله بالبحث في الفصل الثاني من خلال الاليات المعتمدة في استغلال العقار الموجه للترقية العقارية بصنفها مدعمة وتجارية.

¹ نادية منصوري الترقية العقارية الخاصة ماجستير فرع ادارة ومالية كلية الحقوق بن عكنون سنة 2001/2002 ص18

الفصل الثاني: أليات منح و إستغلال العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية

وسوف نتناول في ذلك الين اعتمدهما المشرع الجزائري من خلال التنازل عن الوعاء العقاري في اطار الترقية العقارية المدعمة وعن طريق منح حق الامتياز القابل للتحويل الى تنازل في اطار الترقية العقارية التجارية .

فبخصوص الالية الاولى المتمثلة في عقد التنازل ومنح حق الملكية يجب التطرق بداية الى الاطار القانوني للترقية العقارية المدعمة بعنوان البيوع والتسيير الخاضعان لقواعد خاصة، انطلاقا من نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 والتي تنص على امكانية ان تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للاملاك الخاصة للدولة موضوع شكل من اشكال التصرف² لفائدة متعاملين عموميين او خواص على اساس دفتر شروط طبقا للاحكام والتشريعية التي تحكم نشاط الترقية العقارية وكذا الاستثمار، وعندما يكون الوضع تحت التصرف لفائدة متعاملين عموميين او خواص مكلفين بانجاز مساكن تستفيد من اعانة الدولة فانه يمكن تخفيض سعر الاراضي المباعة في مناطق الترقية العقارية طبقا للتنظيم المسن من طرف السلطات العمومية وفي المناطق الاخرى حسب نسب تحدد بقرار وزاري مشترك (مالية +بناء) الا ان هاتين المادتين لم تبين الجهة التي تمنح الترخيص وشروط استعمال العقارات من قبل المتنازل وكيفيات الفسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ الاشغال عكس ما كانت عليه في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23-11-1991 ذات الصياغة الواضحة. وهو ما انتظر اليه في المبحث الاول.

اما الالية الثانية المتمثلة في منح حق الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل ، والتي كانت قبل ذلك امتياز غير قابل للتحويل الى تنازل سوف نتناولها بالدراسة في المبحث الثاني

¹ انظر المادتين 92 و93 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 المتضمن مرجع سابق ج ر رقم 69

والتي الغت وحلت محل المادتين 12 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23-11-1991 ج ر رقم 60
² اشكال التصرف المقصود بها اما البيع او التنازل او الايجار

المبحث الاول: التنازل عن الوعاء العقاري في اطار الترقية العقارية المدعمة

يتم التنازل بالتراضي عن الوعاء العقاري التابع للاملاك الوطنية الخاصة العقارية من اجل انشاء برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة لصالح المرقون العقاريون سواء كانوا عموميون او خواص ويشترط في الاوعية العقارية الملتمس شراؤها والتي يتعين على مصالح املاك المختصة اقليميا ان تعينها مسبقا وابلاغها للمرقين العقاريين

-ان تكون تابعة للاملاك العقارية الخاصة بالدولة

-ان تكون غير مخصصة او في طور التخطيط او احتمال تخصيصها لاغراض خدمات او تجهيزات عمومية

-ان تكون واقعة في القطاعات الحضرية او قابلة للعمران كما هو محدد في الادوات الخاصة بالتهيئة والتعمير او المخصصة لا ستيعاب بالبرنامج انجاز السكن الريفي المدعم¹ ولم يستثني من مجال تطبيقه الاراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة التي تشكل اراضي جرداء و/او ذات قيمة عمرانية عالية والتي كان الابقاء عليها مستثناة لتخصيصها لاستيعاب تجهيزات عمومية و/او بيعها بالمزاد العلني لتدر على الخزينة العمومية مبالغ اضافية² وبعد تحديد مصالح املاك الدولة للاوعية العقارية تبلغ ذلك الى مديرية السكن الذي يقوم باطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقين العقاريين المهتمين على اساس بطاقة تعيين القطعة الارضية التابعة لاملاك الدولة الخاصة بالمقابل يقع على عاتق المقيمين العقاريين ارسال طلبات اقتناء القطع الارضية الى الوالي المختص اقليميا مرفقة بملفات في 10 نسخ تتضمن ما يلي:

-تصميم المشروع مرفق بوصف السكن

-سعر التنازل عن المسكن دون سعر الارضية

¹ تجدر الاشارة الى انه في اطار القرار الوزاري المؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او غير المبنية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والمخصصة لانجاز عمليات تعمير او بناء المعدل والمنتم باقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01-06-2005 ج ر رقم 65 والملغى ج ر رقم 35 وهذا القرار ر بديره الغى القرارين الوزاريين المشتركين المؤرخين في 19-02-1992 والذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لانجاز عمليات تعمير او بناء ومضمون دفتري الشروط النموذجين 1 و2 ج ر رقم 2322-07-1993 كان في اطار احكام المادة 3فقرة اخيرة تخصص العقارات المبنية لا تشمل العملية الا العقارات المبنية التي ينبغي اعادتها تاهيلها او استعادة ارضها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة

² وهو الوضع الذي كان سائدا قبل الغاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 مرجع سابق انظر المادة 16 منه

-دفتر شروط المشروع¹الموقع عليه قانونا طبقا للنموذج المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011

-السجل التجاري والانظمة الاساسية للمرقي العقاري وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث(3) الاخيرة

-تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات او انجاز المشاريع العقارية

-شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم

المطلب الاول: دور الهيئات الادارية في الترقية العقارية

الفرع الاول: دور ادارة املاك الدولة في توفير وتحديد الوعية العقارية والتخفيضات عليها
اولا: دور ادارة املاك الدولة في توفير وتحديد الوعاء العقاري محل مشروع البرامج السكنية المدعمة

يتمثل دور الادارة بالاساس في ادارة املاك الدولة ومديرية التعمير والسكن والولاية، ان مشروع الترقية العقارية جاء استجابة لضرورة تكييف النشاط مع متطلبات المهنة لسد الثغرات القانونية ومعالجة المشاكل التي تعرفها السوق العقارية ويتمثل تدخل الدولة مخولة بذلك صلاحياتها للهيئات الادارية في توفير او منح الوعاء العقاري محل المشروع العقاري بتوجيهه للبرامج السكنية المدعمة من طرفها من جهة ووضع عقود امتياز للمستثمرين الاقتصاديين في هذا المجال من جهة اخرى

طبقا لاحكام المادة03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011² فان مصالح املاك الدولة مكلفة بتحديد الاراضي القابلة للتنازل لفائدة المرقيين العقاريين العموميين او الخواص لتوطين برامج السكنات المدعمة المقررة في هذا المجال يجب ان تسهر ادارة املاك الدولة على انتقاء الوعية العقارية التي تكون طبيعتها القانونية محددة بصفة واضحة تابعة للاملاك الخاصة

¹ يجب ان يحدد دفتر الشروط تحت طائلة الرفض اجال الانجاز ومخطط التمويل والوصف المفضل للسكنات والمحللات المبرمجة الاخرى وكذا تفصيلا عن مجمل الخدمات المتوقعة

² قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14-05-2011 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع ارضية تابعة للاملاك الخاصة للدولة وموجهة لانشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ج ر رقم 51 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25-08-2015 ج ر رقم 70

التابعة للدولة غير مثقلة باي قيد -ارتفاق .نزاع...الخ- والتي تسمح قواعد التعمير المطبقة عليها بانجاز البناءات المبرمجة وبعد التعيين المسبق لهذه الاراضي وفق الشروط القانونية المعمول بها فان المدير الولائي المكلف بالسكن يقوم باطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقيين العقاريين المهتمين على اساس بطاقة تعيين القطعة الارضية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع المنصوص عليه في ذلك القرار الوزاري المشترك السالف الذكر وهنا نشير الى انه يمكن التفاوضي عنهذا الاجراء في حالة ما اذا كان القطاع المؤهل وزارة السكن والعمران قد احتفظ بحصص من البرنامج للمرقيين العموميين -ديوان الترقية والتسير العقاري - وكالة عدل - مؤسسة الوطنية للترقية العقارية الوكالات العقاريةالخ- لذا فان مصالح املاك الدولة غير مؤهلة للمعارضة على التنازل على ارضية الدولة بحجة ان الدعوة للمشاركة لم تنفذ هذا الشرط يخضع لمسؤولية مدير السكن والعمران واللجنة التقنية الولائية.

وبالتالي مصالح املاك الدولة مطالبة باستكمال اجراءات التنازل عن الاراضي التابعة للدولة لفائدة المرقيين المقبولين شريطة ان يكون التنازل مرخص قانونا بموجب قرار من الوالي تعد تبعا لذلك العقود من طرف مديرية املاك الدولة والتي يعد عملها قانوني وتقني الا ان عملها الحقيقي كونها ترجمان واداة ادارية لترجمة العمل السياسي للحكومة في المادة العقارية.

ومن خلال هذا فيتعين على المرقيين العقاريين ارسال طلب اقتناء القطعة الارضية التابعة لاملاك الدولة المعنية الى الوالي مصحوبا بملف معد في عشرة نسخ.

،وحرصا من الدولة على ترقية الاستثمار في مجال الترقية العقارية منحت الدولة بشروط امتيازية قد تصل الى البيع بالدينار الرمزي هذه البيوع تتم لفائدة اشخاص معنويين او طبيعيين عاميين او خواص يعملون في مجال ترقية الاستثمار ان الترقية العقارية تقوم اساسا على منح الاعمال التي تساهم في انجاز بنايات موجهة للبيع او الايجار فتوفر ادارة املاك الدولة الوعاء العقاري المستوعب لهذه المشاريع ممثلا في الاملاك العقارية الخاصة للدولة ويكون تدخلها على مستويين.

تقييم العقارات الموجهة للترقية العقارية ثم تحرير العقود الادارية المثبتة للملكية المرقيين العقاريين لهاته العقارات،وعلى انه يستثنى من عمليات منح الامتياز او التنازل على الاراضي التالية:

*الاراضي الفلاحية

*الاراضي التي تشكل جيوبا عقارية

*الاراضي المخصصة

بخلاف هذه الحالات الثلاث فان ادارة املاك الدولة تضع املاكها تحت تصرف المتعاملين العقاريين المستوفين للشروط القانونية شريطة ان تكون الاراضي الممنوحة مشكلة لوحدات عقارية لتفادي خلق اجزاء غير قابلة للتنازل او اراضي محصورة

يستطيع المرقى العقاري الذي ساهم في انجاز برامج سكنية ان يتحصل على ارضية تابعة للاملاك الخاصة للدولة عن طريق التنازل وبتخفيضات مالية هامة بالنسبة للسكن الترقوي المدعم والبيع عن طريق الايجار وهي تسهيلات وحوافز تمنح للمرقيين العقاريين بالاضافة لاستفادة المشترين وفق هذه الصيغ من اعانة مباشرة من الدولة دون تسديد فتشجيعا للترقية العقارية تمنح الدولة تخفيضات مالية معتبرة تقدر ب 80 او 95 بالمئة على اسعار الاراضي الموجهة لاستيعاب مشاريع ترقية عقارية .

ثانيا: التخفيضات في سعر الاراضي الموجهة لاستيعاب السكنات المدعمة من طرف الدولة

يقر القانون تخفيضات هامة في اسعار رالوعاء العقاري الموجه لنشاط الترقية العقارية ويركز هنا المشرع على الترقية العقارية المدعمة وليس التجارية والتي تشمل كل من اصناف السكنات -السكن العمومي الايجاري،السكن الريفي،والسكن الموجه للبيع بالايجار،فالاراضي المخصصة لانجاز احدى عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي تستفيد من تخفيض في سعرها يتحدد حسب كل نوع،ولا يتم بيع كل العقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للمستفيدين بنفس السعر حيث تستفيد بعض العقارات من تخفيضات في اسعارها بنسب محددة حسب طبيعة المشروع المراد انجازه،ولكن قبل تحديد نسبة التخفيضات لابد اولا من تحديد القيمة التجارية للعقار¹ موضوع

¹ تختلف كيفية تحديد القيمة التجارية للعقار بين ما اذا كان المشروع المراد انجازه يتضمن انجاز تجهيزات عمومية -مساحات عمومية- من عدمه كما يلي :

الحالة الاولى: عندما يتضمن المشروع انجازه مساحات عمومية ،فانه يتعين حذف المساحات اللازمة لانجازها ، ولا تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد القيمة التجارية الا المساحة المتبقية ، على ان تبقى اجزاء العقار الموجهة لاستيعاب تجهيزات عمومية ضمن الاملاك الخاصة للدولة

الحالة الثانية : عندما لا يتضمن المشروع انجاز تجهيزات عمومية،فانه يجب تحديد القيمة التجارية لكل القطعة الارضية اي لكل المساحة بما فيها الاجزاء التي لا يتم بناؤها -كالمداخل والفضاءات الجوارية ...-

الفصل الثاني: اليات منح و إستغلال العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية

البيع، نسبة التخفيض تطبق على القيمة التجارية للعقار لذلك سنبين فيما يلي كيفية تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للاملاك الخاصة للدولة موضوع البيع -اي موضوع التنازل بالتراضي اولا ثم نسب التخفيضات المالية ثانيا.

اذ يمنح تخفيض على القيمة التجارية للاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والتي تحددها مصالح املاك الدولة باعتبارها خبير مميز للدولة في ميدان الخبرة والتقييمات العقارية وهذا بالنسبة

لبرنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة على اساس النسب والمعدة تنظيميا بموجب القرار

الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011¹:

وفي جميع الحالات فان التشريعات والتنظيمات المعمول بها -ومن اجل المحافظة على مصالح الدولة- تقتضي بانه لا يجب التنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الا بمقابل القيمة التجارية لها والتي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر وعندما تستفيد بعض العمليات او المشاريع من تخفيضات في سعر الاراضي فان نسب التخفيضات تطبق على القيمة التجارية للقطعة الارضية، اي ان تطبيق التخفيضات يكون بعد تحديد القيمة التجارية للاراضي، وللاشارة فان مصالح املاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة

¹ - ولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة 80%

-البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب 95%

-الولايات الاخرى 90%

-100% لبرنامج 65000 مسكن موجه للبيع بالايجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك¹ كما تم تعديل هذه التخفيضات بالاضافة¹ بالنسبة للسكنات الترقية العمومية تحدد نسب التخفيض الممنوحة كما ياتي

ولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة ب 60%

مقرات دوائر الولايات الشمالية 70%

بلديات اخرى في الولايات الشمالية 75%

مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا 80%

بلديات اخرى في ولايات الهضاب العليا 85%

مقرات دوائر الولايات الجنوبية 90%

بلديات اخرى في الولايات الجنوبية 95%

الفرع الثاني: اجراءات نقل ملكية الوعاء العقاري-دراسة الملف واعداد العقد الاداري

ان الاستثمار في مجال الترقية العقارية وهذه الاخيرة التي تعد اهم انواع الاستثمار العقاري وجاءت هذه الاهمية من خلال عناية المشرع الجزائري بها يهدف القضاء اوعلى الاقل الحد من ازمة السكن الخانقة ومن هنا جاءت اهمية هذا النشاط لارتباطه المباشر بالمواطن وباهم حقوقه التي لا يمكنه الاستغناء عنها وهو الحق في السكن الذي يكفل له العينين في حرمة وفي كرامة والملاحظ ان في اطار العلاقة العقدية التي تجمع المرقي العقاري سواء عمومي او خاص بالمكاتب ، هذا الاخير يعد طرفا ضعيفا نظرا لحاجته الملحة للسكن وان غرض المشرع بالاساس من اقرار نشاط الترقية العقارية وان غرض المشرع بالاساس هو تلبية حاجيات المواطن،بالمقابل لا يمكن انكار ما يحققه نشاط الترقية العقارية بالنسبة للمرقي العقاري للممارسة المهنة واعتماد واقرار تحفيزات جد هامة لهم.

فلاستثمار في مجال الترقية العقارية يحمل في طياته اهدافا اجتماعية تمثل اساس في الحد من مشكلة البطالة¹ فضلا عن القضاء على ازمة السكن كما ان الاستثمار في العقار من اجل السكن يحقق للمرقي العقاري درجة كبيرة من الامان² لان امتلاك العقارات يكفل الحقوق مادام يثبت حقوقه للمعني بعقود رسمية مشهورة.

اولا:دراسة الملف وموافقة اللجنة التقنية

لدراسة الملف شكل لهذا الغرض لجنة تقنية ولأئية³تتكون من

-الوالي او ممثله رئيسا،مدير املاك الدولة،مدير السكن والتجهيزات العمومية،⁴

مدير التعمير والبناء،مدير التخطيط وتهيئة الاقليم،مدير التنظيم والشؤون العامة،مدير الاشغال العمومية،مدير الري،مدير المناجم والصناعة،رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

¹ السيد محمد الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، دراسة مقارنة دار الفكر الجامعي الاسكندرية 2009 ص35
² مقالتي منى، البيئة الاستثمارية في الجزائر(المقومات والاطار القانوني)، مداخلة في الملتنقى الدولي حول النظام القانوني للاستثمار في الجزائر ،جامعة قالمة اكتوبر 2013

³ ما يلاحظ عليها انها احدثت عليها تغيير في تركيبتها بالمقارنة مع سابقتها اين كان الامين العام للولاية بدل الوالي ومدير المصالح الفلاحية في حين اللجنة في القرار الجديد ضيف لها مدير الري و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مدير الاشغال العمومية مدير الطاقة والمناجم

⁴ اذ اصبحت بعد الهيكلة الجديدة للمصالح الخارجية لوزارة السكن وال عمران والمدينة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في مديرية السكن /مديرية التجهيزات العمومية /مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

مع امكانية هذه اللجنة الاستعانة باي شخص يمكن مساعدتها ويتولى مدير السكن الامانة التقنية للجنة وبناء على دراسة اللجنة والقرار المتوصل اليه يتعين على الوالي موافاة المرقين العقاريين في اجل لا يتعدى 30يوما على الاكثر ابتاء من تاريخ ايداع الملف الكامل يرد وقد يكون حسب الحالة اما:

تم قبوله حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط المشروع

-تم قبوله على اساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في اجل تحدده اللجنة التقنية نظرا لطبيعتها واهميتها

-تم رفضه مع شرح الاسباب

وفي الحالتين الاولى والثانية عند رفع التحفظات يصدر الوالي قراره الذي ياذن ويصرح بالتنازل عن الوعاء العقاري للمرقي العقاري في اطار صلاحياته اين يتصرف في اطار احكام المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في كمثل للوزير المكلف بالسكن والعمرن والوزير المكلف بالمالية ويبلغ الى هذا الاخير والى ادره املاك الدولة ومدير السكن عندئذ يقع على عاتق المرقي العقاري وقبل مباشرة اي اجراء موافاة مديرية السكن بملف كامل لتنفيذ المشروع مصحوبا وجوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تاشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء في اجل لا يتجوز 05 اشهر وهو اجل من وجهة نظرنا طويل جدا

ثانيا:قرار التنازل عن العقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة

قبل اصدار قرار التنازل يتعين على المتعامل في الترقية العقارية العمومي او الخاص المترشح لطلب شراء عقار وفقا للشروط المحددة سابقا ان يقدم ملفا يتضمن الوثائق التالية :

-طلب يبين طبيعة البناءات والتهيئات المقررة وبرنامجها او تشكيلتها وكذلك مواصفاتها الرئيسية ومساحة القطعة الارضية اللازمة وموقعها، والاحتياجات التي يقتضيها المشروع - مياه،غاز،كهرباء... الخ ونوع الارتفاقات والاضرار المحتملة

-مشروعا تمهيدا للانجاز المزمع يشمل على الخصوص كشفا وصفيا وتقديريا للعملية واجال انجاز المشروع ومخططا للاشغال او تصميميا اجماليا للمشروع اذا كانت القطعة الارضية معروفة

-خطة تمويل تبين مبلغ المساهمة الشخصية للمتشرح،ومبلغ القروض المالية التي يمكن ان يمنح اياها او يمكن ان يتصرف فيها مرفوقا بالوثائق المثبتة لذلك

-نسخة من السجل التجاري تتضمن المدونة المتعلقة بالمتعامل في الترقية العقارية

-نسخة من القانون الاساسي بالنسبة للاشخاص المعنوية.....

ويتوجب على المتعامل في الترقية العقارية ان يرسل الملف كاملا في سبعة نسخ الى الوالي المختص اقليميا،ويقوم هذا الاخير بعرضه امام اللجنة التقنية الولائية خلال خمسة عشر 15 يوما الموالية لتاريخ ايداعه...

وتقوم اللجنة الولائية¹ بما يلي:

-ضمان اشهار الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة المخصصة لاستيعاب مشاريع الترقية العقارية

-البت في كل الطلبات المقدمة ويتم ذلك بعد :

*ابداء رايها بشأن نوع المشاريع المقدمة وبنيتها ومدى ملائمتها او مطابقتها للمصلحة العامة،وبشأن ما تطلبه هذه المشاريع من وسائل

*فحص مدى توافق هذه المشاريع مع ادوات التعمير في حالة وجودها وذلك بالنظر الى الموقع المطلوب شراؤه -اي التنازل عليه-.

-وفي اطار الاستعمال المحكم للعقار المزمع شراؤه واحترام قواعد التهيئة والتعمير يمكن اللجنة التقنية الولائية ان تخفض المساحة الاساسية للعقار المطلوب،او ان تطلب تكثيف برامج التهيئة و/او البناء المقدمة،كما يمكنها ان تدرس امكانية الاحتفاظ بحصة من المساكن لا تتجاوز نسبتها 20 في العمارات السكنية التي سيتم انجازها،كي يتنازل عنها المتعامل في الترقية العقارية او يؤجرها الى موظفي الدولة الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة والذين تعينهم لجان خاصة.

¹ طبقا لاحكام المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 تتكون من الوالي او ممثله رئيسا،مدراء كل من :املاك الدولة،السكن والتجهيزات العمومية ،البناء والتعمير،التخطيط وتهيئة الاقليم ،التنظيم والشؤون العامة،الاشغال العمومية،الري،المناجم والصناعة،رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يتولى امانة اللجنة مدير السكن.

تنص المادة 10 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر في اطار اشغال اللجنة الولائية يشترط الحصول على رأي صريح من المدير المكلف بالتعمير والبناء فيما يخص البرامج التي يتقدم بها المترشح للشراء، ورأي صريح من المدير الولائي لاملاك الدولة فيما يخص قابلية التنازل عن العقار التابع للاملا الوطنية الملتمس شراؤه.

اذا كان هذان الرايان متوافقين ومتفقين مع اراء بقية اعضاء اللجنة التقنية الولائية فيمكن للوالي اتخاذ القرار الذي ياذن بالبيع

وفي الحالة المعاكسة، يمكن الوالي اذا رأى ذلك مفيدا عرض الامر بالاستناد على الملف المعد وتقرير اللجنة التقنية الولائية على وزراء الداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن والتعمير لاتخاذ القرار النهائي على مستواهم

يتم البت في الملف من طرف الوزراء المعنيين في اجل اقصاه ستين -60-يوما وفي غير ذلك يمكن الوالي اتخاذ القرار الذي يراه مفيدا ومن خلال نص المادة فانه في حالة عدم توافق اراء العضوين المبيينين في نصها مع اعضاء اللجنة في المسائل المبينة ،وعند عدم البت من طرف الوزراء المعنيين خلال المدة المحددة، فان الوالي يتخذ القرار الذي يراه مفيدا والذي يمكن ان يكون مخالفا لرأي العضوين المبيينين في نص المادة 10 السابقة

وفي جميع الاحوال يوجه الوالي اجابة الى طالب الشراء خلال 60 يوما على الاكثر من تاريخ ايداع الملف الكامل، حيث تبين الاجابة ما يلي:

-ملف مقبول حسب الشروط الواردة في دفتر الشروط المنصوص الواجب ارفاقه بالملف

المطلب الثاني: اعداد عقد التنازل عن الوعاء العقاري

هو ان تتجه ارادتان الى احداث اثر قانوني سواء كان هذا الاثر هو انشاء التزام او نقله او تعديله او انهائه،ولقد عرفت المادة 54 من القانون المدني الجزائري على ان العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص او عدة اشخاص اخرين بمنح او فعل او عدم فعل شئ ما. ويلعب مبدا سلطان الارادة دورا كبيرا في تكوين العقد الا ان تطور هذا المبدأ اصبح هذا المبدأ يتقيد بما يفرضه المشرع من قيود من اجل صالح الجماعة ،ومن القيود التي وردت على المبدأ في شقه الشكلي توثيق

العقد ،اعني افراغه في وثيقة وهي العقود الرسمية والقيود والتسجيل والكتابة ،وفي شقه الموضوعي النظام العام وحسن الاداب¹

الفرع الاول: تكوين العقد الاداري وابطامه

ان اجراء ابرام العقد الاداري،يخضع لعدد من القواعد المتميزة عن تلك التي تحكم عقد القانون الخاص، فاثاء هذه المرحلة تظهر امتيازات الادارة.

وبالتالي ،فالدراسة طريقة تكوين العقد الاداري ينبغي التطرق الى اصحاب العقد ثم الى تحديد المبادئ الاساسية التي تحكمه واخيرا الاساليب والشكليات المختلفة لاجراء العقود²

اولا: اطراف العقد

نتناول في هذا الاطار اصحاب العقد ثم السلطة الادارية المختصة بابرامه ،اد يتواجد في العقد الاداري بصورة عامة من جهة شخص معنوي وهذا الاخير قد يكون الدولة الولاية البلدية او المؤسسة العمومية ذات الصبغة الادارية وهذا طبقا للمعيار العضوي ومن جهة اخرى شخص خاص ويمكن ان يكون هذا الاخير شخصا طبيعيا او معنويا يتفقان على تنفيذ عملية محددة فعلى سبيل المثال، التنازل عن الوعاء العقاري في اطار الترقية العقارية

ان اجراء ابرام العقد الاداري يخضع لعدد من القواعد المتميزة عن تلك التي تحكم عقد القانون الخاص فاثاء هذه المرحلة تظهر امتيازات الادارة وبالتالي من اجل دراسة طريقة تكوين العقد الاداري ينبغي التطرق الى اصحاب العقد ثم الى تحديد المبادئ الاساسية التي تحكمه واخيرا الاساليب والشكليات المختلفة لاجرائه والاثار المترتبة عليه

ثانيا: ابرام العقد الاداري

يقصد بابرام العقد التوقيع عليه شريك الادارة في العقد او ما يسمى كذلك بالمتعامل المتعاقد يمكن ان يكون شخصا طبيعيا وفي هذه الحالة فان العقد يوقعه المعني بنفسه كما يمكن ان يكون المتعامل مع الادارة شركة فتطبق حينئذ قواعد القانون الخاص لتحديد الموقع وبالتالي فالعقد يوقعه

¹د،محمد حسنين،الوجيز في نظرية الالتزام ،مصادر الالتزامات واحكامها في القانون المدني الجزائري ،المؤسسة الوطنية للكتاب ،طبعة ،سنة 1983ص14

²ناصر لباد ،القانون الاداري،الجزء الثاني ،النشاط الاداري ،ط01 دار النشر لباد ،سنة 2004 ص ص428-442

الممثل القانوني للشركة اما من جانب الادارة فان الموقع يختلف حسب الشخص العمومي المعني فالوزير يوقع العقد باسم الدولة والوالي باسم الولاية و رئيس م ش ب باسم البلدية والمدير باسم المؤسسة العمومية.

ثالثا: الشكليات المتعلقة بابرام العقد الاداري

من هذه الشكليات يمكن ذكر مبدا الشكل الكتابي للعقود الادارية كما يمكن ان تتضمن العقود الادارية،زيادة على العقد نفسه،على وثائق ادارية مكتوبة تسمى دفتر الشروط

ا-مبدا الشكل الكتابي للعقد الاداري

ان العقود الادارية دائما مكتوبة لان الادارة العمومية تفضل اللجوء للشكل الكتابي في كل التصرفات التي تبرمها ونظرا لاهمية الشكلية في العقود الادارية ،فقد شرع المشرع الجزائري،انه يجب ان تكون هذه العقود مكتوبة ويرتب القضاء الفرنسي¹

على الشكل الكتابي للعقود الادارية نتائج بالغة الاهمية،يمكن ذكر اهمها على النحو التالي:

-ان العقد المكتوب يعتبر ثابت التاريخ،

-لا يمكن انكار ما تشتمل عليه العقود الادارية؟،الا عن طريق الطعن بالتزوير

ب-دفتر الشروط

ان وثائق العقد الاداري في الغالب نوعان:

-العقد الاداري نفسه الذي يثبت الاتفاق بين الادارة والمتعاقد معها.

-دفتر الشروط الذي يحدد عناصر العقد،ومنها اساسا موضوع العقد،مدة العقد،حقوق وواجبات كل من الادارة والمتعاقد معها،العلاقة مع المرتفقين،تحديد التسعيرة....

وتجب الاشارة في هذا الاطار الى وجود دفاتر شروط نموذجية تقوم الدولة باعدادها.مثل ذلك دفتر الشروط المتعلق بالترقية العقارية المدعمة والترقية العقارية التجارية .

¹سليمان محمد الطماوي،الاسس العامة للعقود الادارية،دراسة مقارنة،ط3،دار الفكر العربي،1975

الفرع الثاني: المبادئ الأساسية التي تحكم ابرام العقد والاساليب المختلفة لإبرامه

اولا: المبادئ الأساسية التي تحكم ابرام العقد

يتم اختيار المتعاقد ،استنادا الى مجموعة من المبادئ يمكن حصر اهمها على النحو التالي:

-مبدأ المحافظة على المالية العمومية،وبناء على هذا الاعتبار المالي ،يجب على الادارة المتعاقدة ان تلتزم باختيار الطرف المتعاقد الذي يقدم افضل الشروط المالية بالنسبة للخزينة العمومية

-مبدأ اختيار الاطراف الاكثر كفاءة،ان الهدف من هذه الاعتبارات هو وجوب التركيز في اختيار المتعاقدين مع الادارة،على الاطراف الاكثر كفاءة من الناحية الفنية لتحقيق اهداف العقود الادارية وهذا في بعض الاحيان بغض النظر عن الاعتبارات المتعلقة بالمصلحة المالية للخزينة العمومية

-مبدأ العلانية في اجراء عملية المناقصات والمزايدات العمومية ، وهذا بالاعلان عن تاريخ ومكان اجراء ذلك مسبقا للامة باي وسيلة تثير الاعلام ليتسنى للجميع المشاركة

-مبدأ المنافسة العامة ،يهدف هذا المبدأ الى فسح المجال لجميع الاشخاص الذين يهمهم الامر والذين تتحقق فيهم شروط المناقصات والمزايدات العمومية

-مبدأ المساواة بين المتنافسين ،يقصد بهذا المبدأ ان يعامل جميع المشاركين بالتساوي قانونا وفعلا لهذا يجب ان تبرم العقود الادارية بعد اجراء المنافسة والاشهار ،وهذا لضمان المساواة بين المترشحين للعقود الادارية.

يت اختيار المتعاقد مع الادارة استنادا الى مجموعة من المبادئ يمكن حصر اهمها على النحو التالي:

-مبدأ المحافظة على المالية العمومية وبناء على هذا الاعتبار المالي يجب على الادارة المتعاقدة ان تلتزم باختيار الطرف المتعاقد الذي يقدم افضل الشروط المالية بالنسبة للخزينة العمومية

-مبدأ اختيار الاطراف الاكثر كفاءة ان الهدف من هذه الاعتبارات هو وجوب التركيز في اختيار المتعاقدين مع الاعتبار على الاطراف الاكثر كفاءة من الناحية الفنية لتحقيق اهداف العقود

الادارية وهذا في بعض الاحيان بغض النظر عن الاعتبارات المتعلقة بالمصلحة المالية للخزينة العمومية،-مبدأ العلانية في اجراء عملية المناقصات والمزايدات العمومية.

ثانيا : الاساليب المختلفة لابرام العقود

بناء على المبادئ السالفة الذكر،قرر المشرع وضع عدة طرق واساليب لاختيار الطرف المتعاقد مع الادارة، وناخذ منها البيع بالمزاد العلني او البيع بالتراضي يمكن ان يتجلى ذلك اما في طريقة البيع بالمزاد العلني وهذا هو الاصل واستثناء يكون البيع بالتراضي هذا كقاعدة عامة في استثمار الاملاك الوطنية عمومية او خاصة الا انها وبمناسبة الترقية العقارية وخضوعها للمواد 92 و من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 يتم التنازل عن القطع الارضية بالتراضي والتي يلتمس شراؤها والتي يقع على مصالح املاك الدولة تحديدها مسبقا وبعد ان يطلق مدير السكن بالولاية دعوة للمرقبين العقاريين المهتمين الذين يرسلون ملفاتهم للوالي الذي يرسلهم بدوره لامانة اللجنة التقنية المشكلة لهذا الغرض وبعد ما يحضى الملف بالقبول يصدر الوالي قرارا بشأن ذلك يكون محلا لافراغه ضمن العقد الاداري الذي تحرره مديرية املاك الدولة المختصة اقليميا وكن التراضي هو الاسلوب المعتمد حاليا في التنازل ويسمى بطريقة الاتفاق المباشر ،وهي طريقة اكثر مرونة لانها تترك للادارة العمومية حرية اكبر لاختيار الشخص الذي ستتعاقد معه.

والتراضي اما ان يكون تراضي بسيطا واما تراضي بعد الاستشارة

ان هذا النوع من الصفقات يستدعي مراقبة صارمة لان حرية التعامل قد تؤدي في بعض الاحيان الى اختيار متعاقد على حساب المصلحة العامة،ولهذا،فقد حددت بعض القوانين الحالات التي يمكن على اساسها اللجوء الى هذه الطريقة.

الفرع الثالث:تنفيذ العقد الاداري بالتنازل والاثار المترتبة عليه

اولا: تنفيذ العقد الاداري

بعد ابرام العقد يدخل طرفا العقد في مرحلة تنفيذ العقد .ان دراسة العقد الاداري تظهر عدم المساواة بين اطراف العقد،والذي يبرزه القانون الاداري فيما يخص تنفيذ العقد الاداري هو بصورة خاصة عدم المساواة لصالح الادارة عند تنفيذ العقد الاداري.

بحيث ان العقد الاداري لارتباطه بالمرفق العمومي الذي يهدف الى تحقيق المصلحة العامة ،يجعل السلطات الادارية المتعاقدة تتمتع بسلطات وامتيازات تجعل مركز الادارة المتعاقدة والطرف المتعاقد معها ،غير متساويين في الحقوق والالتزامات.اذ عرف المشرع الجزائري في المادة 55 من القانون المدني الجزائري-يكون العقد ملزما للطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا - فالعقد الملزم للجانبين،او العقد التبادلي،هو ذلك العقد الذي يرتب على عاتق المتعاقدين التزامات متقابلة ومرتبطة بعضها ببعض ، بحيث يكون كل متعاقد-وفي نفس الوقت-دائنا ومدينا نحو المتعاقد الاخر ،فالبائع يكون مدينا بنقل ملكية المبيع الى المشتري ،وهو في نفس الوقت دائنا له -بسبب ما التزم به- بثمن هذا المبيع ،وفي المقابل يكون المشتري مدينا للبائع بثمن المبيع ،ودائنا له بنقل ملكية المبيع¹

الا انه لا ينبغي الاعتقاد بان مصلحة الطرف المتعاقد مع الادارة غير مصونة لانه لو حصل هذا،فان الادارة،لنتجد شخصا تتعاقد معه.

ثانيا : الاثار المترتبة على عقد التنازل

وعليه سنركز ،على سلطات الادارة ازاء المتعاقد معها ثم نتطرق الى حقوق المتعاقد مع الادارة.

01-حقوق والتزامات الادارة البائعة

ان سلطات الادارة ازاء المتعاقد معها،يمكن تصنيف هذه السلطات التي تتمتع بها الادارة في مواجهة الطرف المتعاقد معها ،على النحو التالي:

-سلطة الرقابة والتوجيه²،

-سلطة تعديل شروط العقد بالارادة المنفردة للادارة،

-سلطة فرض عقوبات مختلفة على الطرف المتعاقد،

-سلطة فسخ العقد¹،

¹د،علي فيلاي،الالتزامات النظرية العامة للعقد ، مطبعة الكاهنة ،سنة 1997،ص45

² للادارة سلطة كاملة في توجيه تنفيذ العقد وفي الرقابة علىتنفيذه في مختلف مراحلها ،ويعترف غالبا بهذه السلطة في العقد نفسه ،وتمارس الادارة تلك السلطة حتى في حالة عدم النص صراحة في العقد

يقع على عاتقها تسليم الوعاء العقاري المبيع وتنفيذ بنود العقد وفي مقابل ذلك،للادارة ممثلة في ادارة املاك الدولة سلطات عدة² ومنه تعديل شروط العقد بالارادة المنفردة لها،وتتمتع الادارة الى حد ما بسلطة تعديل احكام العقد بصفة انفرادية. وسلطة التعديل المعترف بها للادارة باعتبارها طرفا للعقد تميز العقد الاداري عن عقد القانون الخاص ،بحيث ان هذا الاخير لا يمكن تعديله الا بارادة وموافقة الطرف الاخر،فتنص في هذا الاطار المادة106 من القانون المدني الجزائري- العقد شريعة المتعاقدين- فلا يجوز نقضه،ولا تعديله الا باتفاق الطرفين او للاسباب التي يقرها القانون

اضافة السلطة توقيع عقوبات على الطرف المتعاقد لاسيما الفسخ،للادارة الطرف في العقد،عندما لا ينفذ المتعاقد معها الالتزامات المتفق عليها كالتاخير في التنفيذ ،والاهمال اولا امكانية اللجوء الى القاضي لفسخ العقد على حساب الطرف العاجز ان فسخ العقد يمكن ان يتم من جهة باتفاق من الطرفين كما هو الحال في القانون الخاص فهذا يسمى بالفسخ الاتفاقي،ويمكن من جهة اخرى ان يكون الفسخ كذلك بتدخل من القاضي سواء بناء على طلب من الادارة او بناء على طلب المتعاقد معها ،هذه السلطة تمارس تحت رقابة القاضي والذي يحكم عليها بالتعويض المالي اذا تعسفت في استعمال هذه السلطة اتجاه المتعاقد معها

02-حقوق والتزامات المتعاقد مع الادارة

في مقابل الامتيازات الهامة الممنوحة للادارة ، فانه بالمقابل يقع عليها التزامات التي هي حقوق للمتعاقد معها هذا الاخير يسعى دائما للربح وبالتالي يتمتع ببعض الحقوق تتصل اساسا

¹ في حالة تغيير لوجهة القطعة الارضية او استعمال لها جزئيا او كليا لاغراض غير الاغراض التي منحت من اجلها والمحددة دفتر الشروط ينجر عنها فسخ البيع

كما تفسخ عقد البيع اذا لم يحترم دفتر الشروط وبعد توجيه اعدارين برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام من طرف مدير السكن مع بقائهما دون جدوى عندئذ يباشر مدير املاك الدولة المختص اقليميا في عملية ابرام الفسخ القضائي وبالمقابل وحفاظا على حقوق المرفقي الذي يمكن له ان يطلب تعويضا عن الفسخ وذلك في حالة ما:

-اذا تم الفسخ قبل انطلاق الاشغل يكون التعويض مساويا لثمان البيع مع اقتطاع نسبة10%كاضرار وفوائد جزافية

-اذا تم الفسخ بعد البدء في الاشغال فان التعويض المذكور اعلاه يضاف اليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار والنتيجة عن الاشغال المنجزة بانتظام دون ان يفوق هذا المبلغ مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة تحدد ادارة املاك الدولة القيمة المضافة

وفي الحالة القسوى اي لم ينجز السكنات بانتظام يحرم المشتري من حقوق التعويض ويترتب عليه ارجاع الارضية موضوع دفتر الشروط في الحالة التي كانت عليها وتلحق الامتيازات والرهون التي تثقل العقار

بالجانب المالي واحترام التوازن المالي للعقد في مقابل الوفاء بما يترتب عليه من التزامات مالية وعدم تغيير الوجهة للوعاء العقاري.

المبحث الثاني: عقد الامتياز كالية لاستغلال العقار الحضري الموجه لنشاط الترقية العقارية التجارية

يكتسي تطوير الاستثمار في مجال الترقية العقارية اهمية بالغة في استقطاب عدد معتبر من المرقين العقاريين اذ تستهدف الدولة انجاز اقطاب عقارية هامة من شأنها التخفيف من ازمة السكن ومن جهة اخرى اضافة الطابع العمراني المميز للمدن الجزائرية وباعتبار الوعاء العقاري غير متوفر غالبا ما يدعو الى احتجاج هؤلاء على مصالح الدولة المكلف بالعقار في عدم توفيره او توفيره مع عدم تهيئته او غلائه مما ادى بهم الى عدم التحمس للخواص في هذا المجال.

المطلب الاول: مفهوم عقد الامتياز وطبيعته القانونية

الفرع الاول: تعريف عقد الامتياز

هو عقد او اتفاق تكلف الادارة المانحة ممثلة في الدولة الولاية او البلدية بموجبه شخصا طبيعيا او معنويا من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز ،بتسيير واستغلال مرفق عمومي وبالرغم ان الامتياز هو عبارة عن عمل تعاقدية ، الا ان دراسته ترتبط ايضا بالنظرية العامة للمرفق العمومي لان هدفه هو تسيير مرفق عمومي ،وبالتالي ،فان دراسته تدخل في اطار العقود الادارية وفي نفس الوقت دراسة المرفق العمومي

يعد عقد الامتياز عقد اداري وشكلي لان احد اطرافه ادارة عمومية تتمثل في ادارة املاك الدولة التي تقوم بتحرير العقد،كما عرف ايضا "ان الامتياز هو عقد اداري وهو ايضا احد طرق ادارة المرفق العام حيث تكلف احد اشخاص القانون الخاص(شخص طبيعي او معنوي) وهو صاحب الامتياز بانشاء وادارة المرفق العام على حسابه ومسؤولية وتحت اشراف الادارة مانحة الامتياز لقاء الانتفاع من رسوم يدفعها المنتفعون من المرفق العام وعند انتهاء مدة العقد يجب اعادة التجهيزات للدولة يتضح ان عقد الامتياز عقد اداري طالما احد اطرافه الدولة ممثلة في ادارة املاك الدولة.

اولا:تعريفات الفقه الاداري

ويؤكد ذلك الفقه الاداري حيث عرف بانه " هو عقد اداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء اكان فردا ام شركة مع ادارة وذلك الادارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق كما لا يمنع ان يقع عقد الامتياز بين شخصين اداريين

وكذلك تعريف للفقيه دي لوبادير DELAUBADER بانه "امتياز المرفق العام هو وسيلة او طريقة من طرق ادارة المرفق صورتها ان شخصا عاما مانح الالتزام يعهد الى شخص خاص وعادة ما تكون شركة ملتزمة بمقتضى اتفاق يبرم بينهما موضوعه العناية بتسيير مرفق عام على نفقة الاخير محتملا مخاطره عائد يتقاضاه من المنتفعين ولا يسير امتياز المرفق العام مباشرة من قبل الادارة بل توكل الى مقاول من الادارة العمومية بالقيام باستغلال المرفق مقابل ارباح يتحصل عليها هذا المقاول الذي يختار عماله ويضمن الخدمة

عرفه الاستاذ محمد سليمان الطماوي الامتياز بانه " عقد الامتياز هو عقد اداري يتولى الملتزم فردا كان او شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته ادارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الاساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الادارة عقد الامتياز

ثانيا :التعريف القانوني

لم يعرف قانون الترقية العقارية الامتياز وانما جاء في ديباجة دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية دات الطابع التجاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 اد عرفه :بان هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة لاملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لانجاز مشروع ترقية عقارية دات طابع تجاري¹.

¹ اما قانون الاملاك الوطنية رقم 90-30 لا سيما بالنسبة للاملاك الوطنية العمومية فقد عرفته الفقرة الاولى من المادة 19 من القانون رقم 08-14 على انه " يشكل منح الامتياز استعمال الاملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والاحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي او تمويل او بناء/واستغلال منشاة ...

منح الامتياز عبارة عن عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط حيث عرف الاستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي هذا العقد بانه عقد اداري يتولى الملتزم -فرد كان او شركة- بمقتضاه وعلى مسؤولية ادارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الاساسية الضابطة تسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الادارة لعقد الامتياز .

ثالثا :التعريف القضائي

جاء في قرار مجلس الدولة المؤرخ في 09-03-2004 القضية رقم 11950 ما ياتي :

ان عقد الامتياز التابع لاملاك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبه السلطة للمستغل امتياز بالاستغلال الموقت لعقار تابع للاملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع اتاوة مؤقت وقابل للرجوع فيه

من خلال نص المادتين نستنتج ان الدولة ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي لاملاك الدولة باعداد عقد الامتياز وبذلك نقول ان المدير الولائي لاملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وبإشرافها

الفرع الثاني: اركان عقد الامتياز

تناولنا فيما سبق ان عقد الامتياز هو عقد شكلي لذلك فان اركان العقد اربعة وهي الرضا،المحل،السبب،الشكالية،وما يهمننا في هذا البحث هو محل عقد الامتياز

مما يستوجب السؤال الذي يمكن طرحه بهذا الشأن:بماذا تلتزم الدولة؟ وبماذا يلتزم المتعاقد؟

تطبق احكام النظرية العامة للالتزام في ركن المحل ويتمثل المحل في الوعاء العقاري الممنوح من قبل الدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية وهذا ما قضت به المادة 21من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه " القطعة الارضية ملك للدولة بموجب..... كما تنص المادة06من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية على انه" يجب ان تكون الاوعية العقارية التي يمكن ان تكون محل حق امتياز في اطار هذا المرسوم :

-تابعة للاملاك الخاصة للدولة

-غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها
-واقعة في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير كما هو محدد في ادوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها ،
هي تلك الاوعية العقارية التي يمكن ان تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل الى تنازل والتي يجب ان تكون:

*تابعة للاملاك الخاصة للدولة

*غير مخصصة او ليست في طريق التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها ويتعدد محل العقد فقد يكون قطعة ارض او مبنى او مرفق مياه او

وبالرجوع الى التساؤل المطروح الذي يتمحور حوله عقد الامتياز¹

*واقعة في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير²

اذ يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي سواء كان خاضع للقانون العام³ او الخاص له صفة المرقى العقاري بطلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل وعاء عقاري تابع للاملاك الخاصة العقارية التابعة للدولة باعداد ملف يرسل الى اللجنة التقنية ويودع بامانتها يتكون من :

*طلب يوجه الى الوالي بصفته رئيس اللجنة التقنية الولائية

*مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقى والمبلغ الخاص بالعروض والتقديمات المحتمل تجنيدها

*بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص المحتويات والوصف المفصل للمساكن وكذا المحلات الاخرى المبرمج انجازها والمساحة الضرورية لانجاز المشروع واجل الانجاز.....الخ

*الاحتياجات الناجمة (الماء،الغاز،الكهرباء.....الخ)

ناصر لباد القانون الاداري جزء 02 النشاط الاداري طبعة اولى دار لباد سنة 2004 ص ص433-435¹

² انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 مرجع سابق ج ر رقم 58

³ المصطلح سواء بالعربية او بالفرنسية غير دقيق كان من الصح وضع مصطلح القانون الخاص

*نسخة من اعتماد المرقى العقارى¹

*نسخة من شهادة تسجيل المرقى في الجدول الوطنى للمرقين العقاريين²

*تصميم المشروع مرفقا بمواصفات السكن

*السجل التجارى والقانون الاساسى للمرقى العقارى وكذا حصيلة وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث(03) الاخيرة

*تصريح يبين مؤهلات المرقى العقارى في مجال دراسة او انجاز المشاريع العقارية

*شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية يبين احتمالا التعهدات الجارية للمرقى العقارى فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

قبل التطرق الى الطبيعة الفانونية لعقد الامتياز، يجب اولا تحديد الوثائق التي تجسد قانونيا الامتياز

-الوثائق المتعلقة بالامتياز

وثائق الامتياز في الغالب نوعان

01-الاتفاق نفسه التي تثبت الاتفاق بين الادارة المانحة وصاحب الامتياز

02-دفتر الشروط الذي يحدد عناصر الامتياز ومنها اساسا موضوع الامتياز، مدة الامتياز، حقوق

وواجبات لكل من مانح الامتياز وصاحب الامتياز،العلاقة مع المرتفقين،التسعيرة

ويجب الاشارة في هذا الصدد الى وجود دفاتر شروط نموذجية تقوم الدولة باعدادها

وبالتالى يطرح التساؤل حول طبيعة الوثيقتين التين يتشكل منهما الامتياز ؟

وهل جميع التدابير التي يتضمنها الامتياز لها نفس الطبيعة القانونية ام لا؟ وبالتالى هل عمل

الامتياز بغض النظر عن اية الوثيقة التي تنظمه تتمثل في وثيقة واحدة او وثيقتين كما اشير الى

ذلك سابقا يشكل وحدة قانونية او انه يشكل تقارب لاعمال قانونية مختلفة؟

¹ انظر القرار الوزاري المؤرخ في 09-01-2013 يحدد نمودجى الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقارى ج ر رقم 14

² القرار الوزاري المؤرخ في 09-01-2013 يحدد نمودجى الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقارى ج ر رقم 14

الراي الغالب في الفقه هو ان الامتياز عمل مختلط¹ بحيث يتضمن هذا العمل في الواقع احكاما او بنود تعاقدية واخرى تنظيمية فالبنود التعاقدية فهي التي تتعلق خاصة بالجوانب المالية في الامتياز، وكذلك مدته اما البنود التنظيمية فهي تلك التي تتعلق بتنظيم وسير المرفق لاسيما ما يتعلق بموضوع المرفق وعلاقة هذا الاخير بالمرتفقين، ويترتب على هذا التمييز ان البنود التعاقدية لا يجوز تعديلها بالارادة المنفردة لمانح الامتياز اما البنود التنظيمية يمكن تعديلها بالارادة المنفردة لمانح الامتياز دون استشارة صاحب الامتياز، لكن يحق لهذا الاخير من جهة اخرى طبقا لنظرية فعل الامير ان يطالب بالتعويض

كما ارفق المشرع منح الامتياز مع دفتر الشروط معد سلفا ملحق بالمرسوم وبالعقد وبذلك نقول ان عقد الامتياز ذو طبيعة مختلطة مركز تعاقدية تطبق عليه احكام القانون المدني ومركز لا ئحي تطبق عليه احكام القانون الاداري باعتباره قانون عام له سلطات معينة تختلف عن العقد المدني حيث نجد حق توقيع الجزاء كالفسخ حق تعديل العقد حق الرقابة والمتابعة لان الاصل ان الامتياز هو حلول الفرد او الشركة محل الدولة في تشغيل مرفق اقتصادي عام لمدة زمنية طويلة

كما هو مقرر الطبيعة القانونية لعقد الامتياز فهو حق انتفاع فقط محدد بمدة زمنية على الارض المتنازل عنها من طرف املاك الدولة مقابل ايجار سنوي وبالتالي عقد الامتياز يكون بين طرفين احدهما او كلاهما شخص معنوي عام .

المطلب الثاني: اجراءات منح الامتياز في اطار الترقية العقارية التجارية والتزامات الاطراف

الفرع الاول: اجراءات منح الامتياز في اطار الترقية العقارية التجارية

نصت المادة 15 من القانون رقم 11-11 التي عدلت الفقرة الاولى من المادة 03 من الامر رقم 04-08 على انه "....يمنح الامتياز على اساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والاشخاص الطبيعي ناو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول به" يتضح ان قانون الاستثمار المعدل في سنة 2011 بموجب قانون المالية التكميلي، حيث استبعد الامتياز المزاد العلني واقتصر فقط على الامتياز بالتراضي، ويمكن اعتبارها تسهيل من قبل السلطات العمومية وقفزة نوعية نحو انجاز مشاريع استثمارية.

¹ محمد عبد الطيف، التطورات المعاصرة للمرافق العامة الاقتصادية، ط1، جامعة الكويت، سنة 1999 ص165

اولا :الاجراءات السابقة للتعاقد

101:دراسة الملف وموافقة اللجنة التقنية

،انشأت لهذا الغرض لجنة تقنية ولائية¹مكلفة بالبت في طلبات مقدمة لمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الوطنية الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع النقية العقارية ذات الطابع التجاري وتتكون هذه الجنة من :

-الوالي او ممثله رئيسا،-مدير املاك الدولة،-المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء-المدير المكلف بالاستثمار

ويمكنها الاستعانة باي شخص يساعدها تتولى مديرية التعمير والهندسة المعماريةوالبناء امانة اللجنة التقنية وتبعا لتوافق اللجنة يرخص بالامتياز بموجب قرار من الوالي بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية يكرس الامتياز بواسطة عقد اداري للامتياز تعده وتحرره ادارة املاك الدولة ويوقع عليه مديرها مرفقا بدفتر شروط يطابق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في26-10-2015 يخول هذا العقد صاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة بناء وزيادة على ذلك بانشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل الى تنازل وكذا على البنائات المقرر اقامتها على الارضية التي منح عليها الامتياز كضمان للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته وبالمقابل يعق على عاتق المستثمر المرقى دفع اتاوة ايجارية سنوية تقدر ب 33/1 من القيمة التجارية للارضية تحددتها مصالح املاك الدولة دون اي تخفيض واي اعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم من حقوق تسجيل ورسم الاشهار العقاري ومصاريف املاك الدولة

02: اصدار قرار منح الامتياز من طرف الوالي المختص اقليميا

ويحول الامتياز غير القابل للتحويل الى تنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة المكرس بعقد اداري مشهر وانتهت الاشغال به،وحصل على شهادة المطابقة مباشرة من امتياز الى تنازل على اساس عقد اداري يعده مدير املاك الدولة المختص اقليميا من دون تغيير مسبق لقرار

¹المادة4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 تشكل من :الوالي او ممثله ،رئيسا،مدير املاك الدولة،مدير التعمير والهندسة المعماريةوالبناء-يتولى امانة اللجنة،-مدير الصناعة وترقية الاستثمار

الوالي وعقد الامتياز الاصلي يمكن ان يتحول الامتياز الى تنازل¹ بتقديم طلب صريح من المستفيد من الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لما هو ممضي ومتفق عليه في دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة المسلمة من طرف المصالح المختصة وبعد موافقة اللجنة التقنية يرسل طلب تحويل الامتياز الى تنازل، حيث نصت المادة 05 من القانون رقم 11-11 على انه "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

-بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الاراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

-بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الاراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة

-بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحي على الاراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص

نستنتج من خلال نص المادة ان منح الامتياز مقتصر فقط على التراضي والغاء النمط الثاني الذي كان في التشريع السابق، اما الهيئة الوحيدة المخولة قانونا باصدار قرار بمنح الامتياز هو الوالي، الذي يتلقى الموافقة من الوكالة الوطنية لتطوير السياحي المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة المذكورة، يمر ملف طلب منح الامتياز لانجاز مشروع استثمار على لابداء الراي بالموافقة من قبل موافقة الوالي حيث اهل القانون اختصاص منح الامتياز بالتراضي داخل محيط مناطق الحضرية بعد موافقة.

ثانيا: اعداد العقد الاداري

يتم اعداد عقد الامتياز من قبل ادارة املاك الدولة كما سبق ذكره في ركن الشكلية، منح الامتياز عن طريق التراضي، وهذا بعد ارسال ملف المتعاقد من قبل الوالي المختص اقليميا لى ادارة املاك الدولة باعتبارها المالكة وموثق الدولة والمتعاقد وخبيرة وسلطة عامة،

¹ باستثناء في حالة القوة القاهرة المبررة قانونا تسمح للمستفيد من الامتياز بالاستفادة من مدة اضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015 مرجع سابق ج ر رقم 58

وبناء على موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح قطعة ارضية لانجاز مشروع الترقية العقارية التجارية يرخص الامتياز على اساس قرار ولائي لتقوم بعد ذلك مصالح املاك الدولة بتجسيد هذه الاستفادة بموجب عقد منح امتياز وقابل للتحويل الى تنازل مرفق بدفتر شروط،

وفي حالة ماتعلق الامر بعملية البيع على التصاميم يتعين على المحافظين العقاريين التاشير الى مراجع عقد منح الامتياز في البطاقات العقارية للمستفيدين وهذا لتحديد وضعيتهم القانونية مع وجوب ان يدون الموثق بند في العقد المكرس لعملية البيع على التصاميم توضح بان الحقوق العينية العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الامتياز الممنوح للمرقي تصبح بصفة الية حق ملكية عند تحويل امتياز الى تنازل وبعد استلامهم لدى المرقي لمحاضر الحيازة

وبمجرد اعداد عقد تحويل الامتياز الى تنازل تحول بصفة تلقائية الى حق الملكية

ب- مصاريف منح الامتياز

تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه "يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الاتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز ،اجر مصلحة املاك الدولة¹ وحقوق التسجيل² وكذا رسم الاشهار العقاري لعقد منح الامتياز³ نستنتج ان المستفيد مطالب بدفع مصاريف ملزمة له.

اضافة الى الاتاوة السنوية

ثانيا: دفع مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية

¹ يتم تحصيلها وفق المرسوم التنفيذي رقم 08-243 المؤرخ في 03-08-2008 يحدد اتعاب الموثق ج ر رقم 45

² 2% من مبلغ الثمن لمدة (33) سنة، عملا بمذكرة المديرية العامة للاملاك الوطنية في الفقرة 06 على انه " اما فيما يتعلق بحقوق التسجيل،فانه يجب على مصالحكم حسابها على اساس نسبة تقدر ب 2% من المبلغ الاجمالي المتراكم لكل فترة منح الامتياز اي 33 سنة وهذا لكون ان المديرية العامة للضرائب لم تقبل طلب تقسيم الدفع لهذه الحقوق الاتاوة السنوية

من الثمن لمدة (11) سنة، عملا بمذكرة المديرية العامة للاملاك الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن اعداد عقد المتيياز حيث نصت الفقرة 04 منها على انه: "لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري، ينبغي اولا التوضيح انه يجب تطبيق نسبة 0.5% تطبيقا للمادة 353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به بشأن الايجارات وليس 1% كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية³ والفقرتين 05 و06 من المذكرة على انه "من جهة اخرى وتطبيقا لاحكم الامر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008، فان الامتياز يمنح لمدة 33 سنة مقابل دفع اتاوة سنوية تحين كل 11 سنة³ (الاتاوة السنوية 0.5x33%)

وبغض النظر عن كل الاحكام المخالفة يمكن ان تقسم حقوق التسجيل وكذا الرسم على الاشهار العقاري المستحق بمناسبة اعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة في اطار التشريع المعمول به وتدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة وعلى مدى عقد الامتياز³

يقوم صاحب الامتياز بدفع مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية طبقا لنص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه " يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الاتاوة السنوية والمصاريف المذكور في المادة 8 اعلاه الى صندوق مفتشية املاك الدولة..... في اجل اقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ الاتاوة السنوية.

يتم تحيين الاتاوة الايجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء كل فترة احدى عشرة (11) سنة بناء على تقييم تعده مصالح املاك الدولة استنادا الى السوق العقاري الملاحظ ان المشرع الجزائري وسع من دائرة اعادة النظر في مبلغ الاتاوة الى مدة طويلة، واستند في تحديد المبلغ الجديد الى السوق العقاري تطبيقا لمبادئ اقتصاد السوق، ويمكن ان تتدخل الدولة في تخفيضها، وهذا ما قضت به المادة 15 من القانون رقم 11-11 التي عدلت المادة 08 من الامر رقم 04-08 على انه " يمكن ان تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء، من تخفيض اضافي على مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة في المادة 09 ادناه يتضح من خلال النص ان تخفيض ايرادات ادارة املاك الدولة وهو تحصيل الخزينة العمومية وقواعد دفعه من النظام العام، لا يكون الا من قبل مجلس الوزراء اعلى هيئة في البلاد من قبل رئيس الجمهورية، بناء على اقتراح من هيئة استشارية مكونة من عدة وزراء، تحت رئاسة الوزير الاول

الفرع الثالث: الاجراءات التحفيزية في منح الامتياز

اولا: تقييم الوعاء العقاري

على اساس القيمة التجارية التي تحددها ادارة املاك الدولة واثناء منح الامتياز مع خصم الاتاوي المدفوعة بعنوان منح الامتياز اذا ما طلب المرقى اجراء عملية التحويل الامتياز الى تنازل في السنتين (02) اللتين تليان اجل انجاز المشروع الثبت بشهادة المطابقة وفي الحالة العكسية ان لما يطلب تحويل الامتياز الى تنازل بعد فوات اجل السنتين من انجاز المشروع فانه يقبل له التحويل ذلك على اساس القيمة التجارية لقطعة الارض التي تحددها دائما مصالح املاك الدولة اثناء عملية التحويل وليس مرحلة منح الامتياز وبدون اي خصم للاتاوي المسددة في هذا الاطار بعنوان منح الامتياز .

وفي استكمال المشروع فعليا مع الحصول على شهادة المطابقة في حدود اجال الاعفاء يستفيد المرقي من مزايا مالية في حال انقضاء الاجال والمشروع لم ينجز فعليا يكون الامتياز قابلا للتحويل الى تنازل على اساس القيمة السوقية للارض، كما تم تحددتها من طرف مصالح املاك الدولة في وقت تحويل ولكن من دون حسم في الاتوات المسددة في اطار الامتياز

اما الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الممنوحة على اساس قرار من الوالي والتي هي موضوع عقود ادارية لم تشهر فتكون موضوع عقود تعديلية خاصة بالتحويل من امتياز الى تنازل من طرف مديرية املاك الدولة من دون اللجوء الى تعديلات في القرا الاول الصادر من طرف الوالي

وفي حال تعلق الامر بامتياز غير قابل للتحويل الى تنازل ممنوح بقرار من الوالي تتولى ادارة املاك الدولة ومن دون اللجوء الى تعديل قرار الوالي باعداد وتسليم العقد الاداري للامتياز القابل للتحويل الى تنازل في اجل شهر واحد من الوم ويقصى من مزايا التحويل الى تنازل، الاراضي التابعة لاملاك الدولة الممنوحة لانجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية والمكرسة بعقد اداري مشهر ولم تتطلق الاشغال بها بعد

لقد جاءت احكام المرسوم التنفيذي من جهة لتوضيح شروط وكيفيات منح الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ومن جهة اخرى تبعية التكفل بالمشاريع المرخصة في احكام الامر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 الى غاية تدخل احكام المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 والتي ستحدد شروط وكيفيات التكفل بها بقرار وزاري مشترك (مالية +سكن)

يكون تحويل الامتياز الى تنازل بطلب من المرقي المستفيد بعد الانجاز الفعلي للمشروع وعلى الحصول على شهادة المطابقة والبت في الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية وبعد موافقة هذه الاخير، في اطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ستأخذ هذه الاخير، منحى اخر ما دام ان هذا النوع لا يكتسي طابع الاعانة من طرف الدولة بل يصبح المرقي العقاري صفة مستثمر وهنا لا يخرج من احدى الحالتين:

-اما ان يقتني الوعاء العقاري ويشتره بالسعر الحقيقي للسوق وتتبع الخطوات القانونية لنقل الملكية ويصبح مالك لهذا العقار الذي يقيم عليه مشروعه ثم يبيع بالسعر الذي يناسبه مثل طبيعة السوق التجارية العرض والطلب

واما يطلب الوعاء العقاري عن طريق عقد الامتياز تحت ظل القانون رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 والملاحظ من هذا الامر انه قد استثنى القطع الارضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة.

من خلال المواد 3 و 5 و 9 من هذا الامر تقرر على ان منح الامتياز اساسا يكون عن طريق المزاد العلني المفتوح والمقيد على اساس دفتر الاعباء وبالتراضي كاستثناء على الاراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة المتوفرة.

لكن سرعان ما تراجع والغي المنح عن طريق المزاد العلني بقانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي جعل منح الامتياز يكون بالتراضي فقط بتعديل احكام المواد 3، 5، 8، 9 من الامر رقم 04-08 واصبح يمنح الامتياز على اساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة وبشروط احترام قواعد التعمير المعمول بها ويرخص بقرار الوالي طبقا للقانون رقم 11-11 المؤرخ في 18-07-2011¹

وعند اتمام المشروع تكرر ملكية البناءات المنجزة من المستثمر على الارض ممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة هذا الاخير وبعقد توثيقي المادة 13 من الامر رقم 04-08 وتكون ملكية البناءات والحق العيني الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة.

يعتبر الاستثمار في قطاع الترقية العقارية ذات اهمية كبرى لتشجيع النشاط العقاري والقضاء على ازمة السكن لذا قامت الدولة بمنح تسهيلات كبيرة وترقية ذلك من خلال اهم شئى وهو العقار.

¹ القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر رقم 40

اما فيما العلاقة التعاقدية بين المرقيين العقاريين والمستفيدين فتتم عن طريق عقود بيعها موثق والتي تتضمن نقل ملكية المحلات الميينة وحق الامتياز من المرقي الى المستفيدين ملاك البنائيات واصحاب امتياز على الارضية كل واحد ونسبته¹.

كما حدد القانون كيفية التخفيض من خلال نص المادة 15 من القانون رقم 11-11 التي عدلت المادة 09 من الامر رقم 04-08 على انه "...تحدد مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا الاتاوة السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية محل منح الامتياز².

تخضع الاتاوة الايجارية السنوية التي تحددها مصالح املاك الدولة لتخفيض يطبق كما ياتي:

-90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن ان تمتد من سنة الى ثلاث سنوات،

-50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن ان تمد من سنة واحدة الى ثلاث سنوات .

من حيث انها تخضع الاتاوة الايجارية السنوية التي تحددها مصالح املاك الدولة لتخفيض يطبق كما ياتي:

-الدينار الرمزي لم 2 خلال فترة عشر سنوات 10 وترتفع بعد هذه المدة الى 50 من مبلغ اتاوة املاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برامج الجنوب والهضاب العليا.

-الدينار الرمزي ل م 2 خلال فترة 15 سنة وترتفع هذه المدة الى 50 من مبلغ اتاوة املاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير وحيث انه يتم تحيين الاتاوة السنوية كل فترة 11 سنة

مبلغ اتاوة املاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

مراسلة يجيب فيها المدير العام للملاك الوطنية بتاريخ 08-11-2012 على ارسال السيد والي ولاية الجلفة موضوعها ف/ي الاستثمار في مجال الترقية العقارية المرجع ارسالكم رقم 500/ع/2012 المؤرخ في 03-10-2012 جاء في هذا الارسال¹

² بعدما كانت مصالح املاك الدولة تحدد هذا الايجار السنوي الذي يمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية محل منح الامتياز طبقا للامر رقم 04-08 قبل تعديله

-الدينار الرمزي لم 2 خلال فترة خمسة عشر (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة الى 50% من مبلغ اتاوة املاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير

المطلب الثالث: الاطار القانوني للامتياز في اطار الترقية العقارية التجارية والتزامات الاطراف

الفرع الاول: الاطار القانوني للامتياز في اطار الترقية العقارية التجارية

من خلال الامر رم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم¹ لاسيما المادة 2 منه

وبالقانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

والقانون رقم 10-14 المؤرخ في 30-12-2014 المتعلق بقانون المالية لسنة 2015 لاسيما المادة 61 منه

يتمثل الاساس القانوني في الامر رقم 04-08 مع وضع قيود على السلطات العمومية في منح الامتياز على اصناف من الاراضي عملا بنص المادة 2 من الامر رقم 04-08 وهي

ونصت المادة 15 من قانون رقم 11-11 التي عدلت المادة 1/3 من امر رقم 04-08 (.....) يتضح من نص هذه المادة ان الامتياز بمنح بالتراضي وهو النمط الوحيد الموجه لفائدة المستثمرين بجميع اشكالهم مع احترام الانتفاع فقط في العقارات الصالحة لانجاز المشاريع الاستثمارية التي تملكها الدولة،قررت السلطات العمومية تغيير الطابع العقاري للاراضي التي تمنحها كوعاءات عقارية لاحتواء مشاريع السكن الترقوي التجاري حيث اقرت طابع التنازل عنها عوض طابع الامتياز الذي حرم الالاف من المسفيدين من هذه الصيغة السكنية من امتلاك سكناتهم بنسبة 100% على اعتبار ان الارض التي تحتضن السكن تبقى ملكيتها للدولة في حين حق ملكية المستفيد تنتهي عند البناية المشيدة عليها اذ جاء هذا التدبير التنظيمي باقتراح من وزارة السكن وال عمران تبعا لنص التشريعي المتمثل في المادة 61 من قانون المالية 2016 التي بموجبها تم اصلاح تشريعي لوضعية ارقط المرقي والمكاتب على السوى بذلك صدر المرسوم ت

15-281 المتضمن الامتياز القابل للتحويل الى تنازل¹ والقرار الوزاري المشترك (مالية -سكن) يخص الامتياز السابق على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والمخصصة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري حيث جعلتها قابلة للتنازل وحددت في ذلك ومن اجلها مجموعة من الشروط والمعايير الواجب توفرها في ارضية مشاريع الترقوي التجاري ويشمل هذا الاجراء استثناء المشاريع المنجزة قبل اصدار المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المتعلق بهذا التحويل والذي يطبق فقط على المشاريع المنجزة منذ نشر هذا المرسوم

الفرع الثاني: حقوق والتزامات اطراف عقد الامتياز

كلا الطرفين يتحملان التزامات متبادلة تكون حقوا لطرف في مقابل واجبات للطرف الاخر والعكس صحيح الا ان الادارة لما لها من امتيازات السلطة العامة تبقى دائما في مركز قانوني اقوى من المتعاقد معها

اولا: حقوق والتزامات مانح حق الامتياز

ان سلطات الادارة ازاء المتعاقد معها، يمكن تصنيف هذه السلطات التي تتمتع بها الادارة في مواجهة الطرف المتعاقد معها ،على النحو الذي تناولناه بمناسبة التطرق لسلطات الادارة في العقد الاداري الخاص بالتنازل في الصفحة 76

يقع على عاتقها تسليم الوعاء العقاري الممنوح امتياز عليه وتنفيذ بنود العقد وفي مقابل ذلك، للادارة ممثلة في ادارة املاك الدولة سلطات عدة ،ومنها تعديل شروط العقد بالارادة المنفردة لها، وتتمتع الادارة الى حد ما بسلطة تعديل احكام العقد بصفة انفرادية. وسلطة التعديل المعترف بها للادارة باعتبارها طرفا للعقد تميز العقد الاداري عن عقد القانون الخاص ،بحيث ان هذا الاخير لا يمكن تعديله الا بارادة وموافقة الطرف الاخر، فتنص في هذا الاطار المادة 106 من القانون المدني الجزائري- العقد شريعة المتعاقدين- فلا يجوز نقضه، ولا تعديله الا باتفاق الطرفين او لاسباب التي يقررها القانون.

اضافة السلطة توقيع عقوبات على الطرف المتعاقد لاسيما الفسخ، للادارة الطرف في العقد، عندما لا ينفذ المتعاقد معها الالتزامات المتفق عليها كالتاخير في التنفيذ ،والاهمال اولا امكانية

¹ مرسوم تنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015 الذي يحد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ج ر رقم 58

اللجوء الى القاضي لفسخ العقد على حساب الطرف العاجز ان فسخ العقد يمكن ان يتم من جهة باتفاق من الطرفين كما هو الحال في القانون الخاص فهذا يسمى بالفسخ الاتفاقي،ويمكن من جهة اخرى ان يكون الفسخ كذلك بتدخل من القاضي سواء بناء على طلب من الادارة او بناء على طلب المتعاقد معها ،هذه السلطة تمارس تحت رقابة القاضي والذي يحكم عليها بالتعويض المالي اذا تعسفت في استعمال هذه السلطة اتجاه المتعاقد معها .

ثانيا: حقوق والتزامات صاحب حق الامتياز

ان الالتزام الرئيسي هو تامين سير المرفق ،ويجب ان يقوم بهذا الاستغلال بنفسه وبالتالي لا يجوز التنازل عن الحقوق والتزامات المترتبة عن الامتياز الى الغير،الا باذن من السلطة العمومية مانحة الامتياز،كما يقع على عاتق صاحب الامتياز احترام القواعد الاساسية التي تحكم بنود دفتر الشروط وهي السهر على استمرارية المرفق العمومي والمساواة في المعاملة بين المرتفقين وقابلية المرفق للتكيف

كما يجب على صاحب الامتياز الامتثال للمراقبات التقنية والمالية التي يقوم بها مانح الامتياز،اما حقوق صاحب الامتياز فهي عديدة،نذكر منها على وجه الخصوص،الحق في الحصول على المقابل المالي والحق في التوازن المالي وكذلك الحق في استعمال بعض امتيازات السلطة العامة

ويمكن تلخيص ذلك في حيازة الوعاء العقاري التابع للاملاك الوطنية الخاصة العقارية التابعة للدولة حيازة فورية دون تاخير، مما يعطي بداية الانتفاع بحق الامتياز وتخويله الحصول على رخصة البناء وكل الرخص والشهادات التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير فضلا على ذلك امكانية الرهن الحق العيني لدى البنوك والمؤسسات المالية لتمويل مشروعه الاستثماري من اجل تمكين المرققين العقاريين الحق في الحصول على الرهن لدى الهيئات القرضية .

خلاصة الفصل الثاني:

نخلص الى ان الدولة لها دور فعال في منح الامتياز بشكل هام واساسي ولا يمكن اغفال دورها لانها صاحبة الوعاء العقاري الموجه للترقية العقارية ولانها مانحة للامتياز وكذلك طرف متعاقد حيث ان عقد الامتياز يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك باراضيها ولا تقع ضحية المتاجرة بها او عدم الاستغلال نتيجة تنازل عنها كون العقار ثروة غير متجددة تعمل الدولة على ان يكون اداة دائمة ومستمرة في اثناء الخزينة العمومية بمراد مالية ،ومن جهة اخرى تتيح للافراد والشركات بتوظيف اموالهم ومؤهلاتهم كما ان هذا العقد يعطي للدولة مركز لائحي واستخدامها وسائل القانون العام كل هذا يؤدي الى خلق مناصب شغل والحفاظ عليها وتيسير الحصول على العقار الاستثماري في جو تسوده الحرية والحماية والعصرية في ظل قواعد الشفافية والمساواة في تكافؤ الفرص في الاستفادة منه وان كان ما زالت هناك بعض السلبيات التي ينبغي التخلص منها تشريعيا وتنظيميا بسن قواعد جديدة تتيح استفادة القطر الوطني بجميع جهاته من توزيع الثروة .

الخاتمة:

من خلال دراسة موضوع تنظيم الوعاء العقاري في مجال الترقية العقارية يتضح لنا جليا مدى اهتمام المشرع الجزائري وحرصه على سن نصوص تشريعية وتنظيمية تتلاءم والتحويلات التي تعرفها الجزائر وهذا ابتداء من دستور 23-02-89 نتيجة الانتقال من نظام الاشتراكية ما عليها ومالها إلى الرأسمالية أين كانت الدولة تحتكر جميع النشاطات الاقتصادية المختلفة ومن ضمنها قطاع السكن الذي اقتضى ومازال يقتضي التزود بنصوص قانونية يساير هذا التطور

وبعد تقسيم دراسة الموضوع إلى فصلين رئيسيين تمكنا من التوصل على العديد من النتائج وبعد إتمام هذه الدراسة توصلنا إلى بعض النتائج العامة المتعلقة بالموضوع ولذلك سنورد أهم النتائج التي توصلنا إليها فيما يتعلق بكل فصل من المذكرة ثم النتائج العامة والخاتمة للموضوع وبالنسبة لما تناوله في الفصل الأول المتعلق بعلاقة أدوات التهيئة والتعمير وتأثيرها على الوعاء الموجه للترقية العقارية

إذ تعتمد الترقية العقارية على العديد من التقنيات القانونية في إطار توفر مخططات التعمير

إلا أن المشرع نتيجة للتحويلات الاقتصادية والاجتماعية قام بتوفير الآليات التشريعية والتنظيمية بهدف تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية وكون اغلب البلديات لم تهئ مخطط عمراني يسمح بتموقع مقبول للبرامج الجديدة وظهور المضاربة العقارية *spéculation foncière* وبالتالي ارتفاع سعر الأراضي خاصة في المراكز الحضرية ذات الكثافة السكانية العالية ظهور مناطق سكنية وفوضوية نتيجة للصعوبة في الحصول على الوعاء العقاري كانت تلك أهم النتائج التي تم التوصل إليها بعد دراسة الفصل الأول أما بالنسبة للفصل الثاني الذي درسنا فيه آليات استغلال العقار الحضري الموجه للترقية العقارية بنوعها مدعمة أو تجارية فيمكن القول انه أمام

اعتماد المشرع الجزائري في ظل مرسوم تنفيذي رقم 12-427 على نقل الملكية في إطار الترقية العقارية، وفي أمر رقم 08-04 المعدل والمتمم على حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الترقية العقارية التجارية كما قام المشرع الجزائري في إطار دور الدولة المتعاضم في منح حق الامتياز، إلا أنها توجه مجال تدخلها ليبقى مقتصرًا إلى جانب التنظيم وتوفير الوعاء العقاري

وذلك من خلال التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لانجاز برامج السكن الاجتماعي وتوزيعه وفقا لقواعد العدالة الاجتماعية

-تعقيد إجراءات وشروط الاستفاداة من الوعاء العقاري يجعل المرقى العقاري يمل تلك الإجراءات ويعزف على دخول هذا المجال نتيجة ضياع الوقت والمال جراء المصاريف التي تتطلبها تلك الإجراءات وهو ما يستدعي توحيد وتبسيط الإجراءات وهو ما يعرقل تطور نشاط الترقية العقارية أمام أزمة سكن خانقة لا تحتمل التأخير ومكافحة نقص الشفافية في الإجراءات وتبسيط آليات تسيير العقار والحصول عليه انسجاما مع التطورات الحاصلة والمعطيات الواقعية

وفي الأخير يمكن القول إن المشرع الجزائري يبقى وفيما لما سار عليه إذ يبقى وفيما لبعض عيوبه الشائعة كالغموض والنقص في النصوص القانونية والاختصار المخل أحيانا وعدم التطابق بين النص العربي والنص الفرنسي أحيانا أخرى إلى جانب التناقض بين النصوص المختلفة بل حتى بين نصوص القانون الواحد في بعض الأحيان الأمر الذي يثقل القضاة والباحثين بعبء التفسير والبحث في مدلولات النصوص واعتقد أن ذلك ناتج عن حداثة النصوص التي تنظم العقار وتشتتها كما ان تعدد المتدخلين في تنظيم نشاط الترقية العقارية بين عدة وزارات(سكن وعمران مالية داخلية وتهيئة وتعمير) يترتب عليه تداخل في الصلاحيات والاختصاصات وتنازعها في كثير من الأحيان نتيجة عدم تحديد ها بدقة وهو ما يتطلب إعادة تحديد صلاحيات الجهات المعنية بدقة لمنع التنازل والتداخل

ومن خلال كل ما سبق توصلنا إلى أن المشرع الجزائري رغم الكم الضخم من النصوص التي أصدرها في مجال الوعاء العقاري لاسيما الموجه للترقية العقارية إلا أن هذه النصوص كانت غير منسجمة تحمل في طياتها التردد أحيانا وذلك رغم عديد الخيارات المتاحة أمام المواطن من خلال تعدد الصيغ السكنية وغير متكاملة وأحيانا متداخلة ومتعارضة فيما بينها

مما يجعل الدارس المتعمق في الموضوع بحكم على النظام القانوني للعقار الموجه للترقية العقارية بالتفكك وعدم الانسجام إلا أن الشروط الحالية تنفر كل من المرقى العقاري والمكاتب على السواء وهو ما يتطلب تعديل القوانين الحالية وجعلها في نص قانوني واحد يشمل الاستثمار بصفة عامة وتخصص كل فصل منه وتقليص دورهم إلا انه لا يمكن إنكار ما تقدم من

خطوات في هذا الشأن، إلا أن المشرع نتيجة للتحولات الاقتصادية والاجتماعية قام بتوفير الآليات القانونية

في آخر هذا البحث بجدر بنا أن نشير إلى أن المشاكل التي يتخبط فيها العقار الحضري سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة كونها بعيدة عن الوضعية الحقيقية للعقار وما نتج عنه من كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها بسبب تناقضها وتضاربها تارة وسوء فهمها تارة أخرى كما لا يخفى على كل متخصص إن عدم إتمام عملية مسح الأراضي العام يشكل إحدى أهم العقبات للتنمية الاقتصادية إذ لا يمكن الحديث عن استثمار أي كان نوعه في ظل عدم التطهير الشامل للملكية العقارية، بغرض الوصول إلى تغيير جذري ومحسوس في الإجراءات الإدارية المصاحبة لعملية الاستثمار خاصة تلك المتعلقة بالترقية العقارية إذ رغم صدور القانون رقم 04-11 ما زال ينجم عنها شبه جمود على العملية يكتنفها في معظم المؤشرات المعتمدة مما يستدعي العمل على إثراء المنظومة التشريعية بسن إجراءات أكثر مرونة وواقعية في ميدان منح حق الامتياز من خلال إعادة النظر في الاتاوي وفي تحويل الامتياز إلى تنازل ليشمل إلى تنازل بدءا لاسيما في مناطق الهضاب العليا والجنوب بالنسبة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

تلكم هي جملة من التوصيات التي تهدف في مجملها الى اقتراح مداخل عملية الإصلاح قطاع العقار وتحسين السياسة العقارية للدولة بما يعزز الدور الحيوي لهذا القطاع باعتباره رافعة أساسية للتنمية الاقتصادية الشاملة والمستدامة

رقم الصفحة	الفهرس
ا-هـ	المقدمة
07	الفصل الأول: تحديد وعاء الترقية العقارية من خلال مخططات التهيئة والتعمير
08	المبحث الأول: تحديد الوعاء العقاري من خلال مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي
09	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
09	الفرع الأول: تعريف مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
11	الفرع الثاني: محتوى وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	أولاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
12	ثانياً: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	الفرع الثالث: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في الترقية العقارية
15	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
16	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
16	الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي وأهدافه
16	أولاً: محتوى مخطط شغل الأراضي
17	ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي
17	الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في نشاط الترقية العقارية

18	المبحث الثاني: مخططات التهيئة والتعمير كإجراء أساسي في تجنيد العقار الحضري
18	المطلب الأول: التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في المخططات
20	الفرع الأول: الأحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي
20	أولاً: بيان توقعات التعمير
20	ثانياً: قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى
21	الفرع الثاني: المخططات المحلية للتهيئة والتعمير وعلاقتها بالنظام العام وتحديد الوعاء العقاري أولاً: المخططات المحلية للتهيئة والتعمير
22	ثانياً علاقة النظام العام بتحديد الوعاء العقاري الموجه لنشاط الترقية العقارية
25	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الموجه لنشاط الترقية العقارية واثراً صلابته وتعدد النظام العقاري
25	الفرع الأول: التأطير القانوني للوعاء العقاري الموجه الترقية العقارية
25	أولاً: مركز العقار من منظور قانون الترقية العقارية
26	ثانياً: مركز العقار من منظور قانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري
29	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الموجه لنشاط الترقية العقارية
32	الفرع الثالث: اثراً صلابته وتعدد النظام العقاري على أدوات التهيئة العمرانية
32	خلاصة الفصل الأول

57	1-دراسة الملف وموافقة اللجنة التقنية
58	2- إصدار قرار منح حق الامتياز من طرف الوالي
59	ثانيا:إعداد العقد الإداري
60	1- مصاريف منح الامتياز
60	2-دفع الإتاوة الايجارية السنوية
61	الفرع الثاني:الإجراءات التحفيزية في منح الامتياز
64	المطلب الثالث:الإطار القانوني للامتياز وتطوره في إطار الترقية العقارية والتزامات الاطراف
64	الفرع الاول:الاطار القانوني للامتياز في اطار الترقية العقارية التجارية
66	الفرع الثاني:حقوق والتزامات أطراف عقد الامتياز
66	أولا :حقوق والتزامات مانح الامتياز
67	ثانيا:حقوق والتزامات صاحب حق الامتياز
68	خلاصة الفصل الثاني
70	الخاتمة
74	المراجع
80	الفهرس

قائمة المراجع:

أولا: باللغة العربية

أ- المؤلفات المتخصصة : -

- 01- منصورى نورة ،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، سنة 2010 .
 - 02- بوسنة ايمان، النظام القانونى للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليية، سنة 2015.
 - 03- حمدي باشاعمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ،الجزائر، طبعة 2004.
 - 04- مخلوف بوجردة، العقار الصناعى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.
 - 05- د سماعيل شامة النظام القانونى الجزائري للتوجيه العقارى دراسة وصفية وتحليلية دار هومة الجزائر 2004
- ب- المؤلفات العامة
- 01 ناصر لباد، القانون الإدارى، الجزء الثانى، النشاط الإدارى، ط01 دار النشر لباد، سنة 2004.
 - 02- د محمد حسنين، الوجيز فى نظرية الالتزام، مصادر الالتزام وأحكامها فى القانون المدنى الجزائرى، المؤسسة الوطنية للكتاب، طبعة، سنة 1983.
 - 03- سليمان محمد الطماوى، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط3، دار الفكر العربى، 1975.
 - 04- سليمان محمد الطماوى، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة 5 مطبعة جامعة عين شمس مصر سنة 1991 .
 - 05- د، علي فيلالى، الالتزامات النظرية العامة للعقد، مطبعة الكاهنة، سنة 1997.
 - 06- الصغير محمد مهدي، النظام القانونى للتمويل العقارى، دراسة مقارنة فى القانون المدنى، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2012.
 - 07- ناصر لباد، القانون الإدارى، الجزء الثانى، النشاط الإدارى، طبعة أولى، دار لباد، سنة 2004.
 - 08- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقارى فى التشريع الجزائرى،
 - 09- السيد محمد الجوهري، دور الدولة فى الرقابة على مشروعات الاستثمار، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعى، الإسكندرية، 2009.
 - 10- محمد محمد عبد اللطيف، التطورات المعاصرة للمرافق العامة الاقتصادية، ط01، جامعة الكويت، سنة 1999.
 - 11- محمود خلف الجبورى، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 1994.
 - 12- السيد محمد الجوهري دور الدولة فى الرقابة على مشروعات الاستثمار دراسة مقارنة دار الفكر الجامعى الاسكندرية 2009

ج-الرسائل والمذكرات الجامعية

اولا-المذكرات الجامعية المتخصصة

- 01-هدى شيتير ، دور الجماعات الإقليمية في التهيئة العمرانية ،ماجستير،تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق بودواو بومرداس سنة 2017 .
- 02-العمودي محمد الطاهر الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 99-2009 ماجستير كلية الاقتصاد جامعة الجزائر 03 الجزائر 2012
- 03-شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري،ماجستير ،كلية الحقوق الجزائر ،سنة 2006/2005
- 05-غواس حسينة ،الآليات القانونية لتسيير العمران، ماجستير، قسنطينة 2011،2012/
- 06-جبري محمد،التاطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، ماجستير،سنة 2008 منصور مجاجي ،النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ،ماجستير البلدية ،سنة
- 07- تكواشت كمال ،الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ،ماجستير قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة ،سنة 2009/2008.
- 08-عيسى بن دوحه ،الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير جامعة البلدية سنة 2011.
- 09-نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة ،ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون سنة 2002/2001
- 10-زهرة ابر باش ،دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، ماجستير، بن عكنون الجزائر، سنة 2011-2010
- 11-أمال قصير ،رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، جامعة محمد بوضياف المسيلة ،سنة 2014/ 2015
- 12- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ،ماجستير ،جامعة محمد بوقرة بومرداس،سنة 2009/2008
- 13-سهام مسكر ،بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية-دراسة تحليلية- ،مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي ،كلية الحقوق جامعة البلدية، سنة 2006/2005

د-المقالات

- 01-مقال بعنوان دور إدارة أملاك الدولة فالترقية العقارية د محمد بن محمد جامعة قاصدي مرباح في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية المنعقد بتاريخ 28/27 فيفري 2012

هـ-الملتقيات

- 01- مقلاتي منى ،البيئة الاستثمارية في الجزائر(المقومات والإطار القانوني) ،مداخلة في الملتقى الدولي حول النظام القانوني للاستثمار في الجزائر ،جامعة قالمة أكتوبر 2013
- 02- د.زرارة عواطف ،مداخلة بعنوان"الترقية العقارية" أهم مظاهر تطور الاستثمار العقاري في الجزائر،الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر ،جامعة الوادي،بدون ذكر السنة

ثانيا:النصوص القانونية

01-الديساتير

- الدستور الجزائري الصادر بالقانون رقم 01-16 المؤرخ في 16-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري ج ر رقم 14

02 -التشريعات العضوية/

03-التشريعات العادية

- قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم ج ر رقم 49
- القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير المعدل والمتمم ج ر رقم 52
- قانون رقم 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم ج ر رقم 52
- قانون رقم 25-91 المؤرخ في 18-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ج ر رقم 65
- المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى باستثناء المادة 27 منه ج ر رقم 14
- المرسوم التشريعي رقم 18-93 المؤرخ في 29-12-93 المتضمن قانون المالية لسنة 94 ج ر رقم 88
- المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18-05-94 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ج ر رقم 32
- القانون رقم 02-97 المؤرخ في المتضمن قانون المالية لسنة 98 ج ر رقم 02-03-01
- القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15-06-1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر رقم 44
- القانون رقم 05-04 المعدل للمادة 11 من القانون رقم 29-90 ج ر رقم 51
- قانون رقم 20-04 المؤرخ في 25-12-2004 يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة ج ر رقم 84
- القانون رقم 04-06 المؤرخ في 15-07-2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 المعدلة والمتممة للمادة 85 من قانون المالية لسنة 98 المعدلة والمتممة

- القانون رقم 06-07 المؤرخ في 13-05-2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها ج ر رقم 31
- القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه ألفلاحي ج ر رقم 46
- قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر رقم 40
- القانون رقم 16-11 المؤرخ في 29-12-2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ج ر رقم 72
- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر رقم 14
- القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر رقم 78
- قانون رقم 09-16 المؤرخ في 08-08-2016 المتعلق بالاستثمار ج ر رقم 46
- الاورامر
- الامر رقم 09-96 المؤرخ في 10-01-1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري ج ر رقم 04- النصوص التنظيمية-التشريعات الفرعية-
- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك ج ر رقم 60 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 08-12-1993 ج ر رقم 82 والملغى
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-97 يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ج ر رقم 83
- المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المؤرخ في 20-02-2006 المحدد لكفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة بين المؤسسات المالية
- المرسوم التنفيذي رقم 06-486 المؤرخ في 23-12-2006 المحدد لكفيات سير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 المعنون ب الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية الهضاب العليا
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 يحدد شروط وكفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج ر رقم 69
- المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15-01-2013 يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران ج ر رقم 03
- المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05-06-2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة كضمان الترقية العقارية وكفيات ذلك ج ر رقم 37
- مرسوم تنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15-07-2014 يحدد شروط شراء السكن الترقوي العمومي ج ر رقم 44

المرسوم التنفيذي رقم 14-292 المؤرخ في 16-10-2014 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أرضية فلاحية مخصصة لانجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات ج ر رقم 61 وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 15 من

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر رقم 07

مرسوم تنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015 الذي يحد شروط وكفايات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ج ر رقم 58

05-القرارات

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14-05-2011 المحدد لشروط وكفايات التنازل قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم ج ر رقم 51

- القرار الوزاري المؤرخ في 09-01-2013 يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري ج ر رقم 14

-القرار الوزاري المؤرخ في 09-01-2013 يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري ج ر رقم 14

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29-06-2016 المحدد لشروط وكفايات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015 (تاريخ النشر 04-11-2015)

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28-08-2015 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 الذي يحدد شروط وكفايات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ج ر رقم 70

-القرار المؤرخ في 20-01-1992 يتضمن منح تفويض لمديري املاك الدولة في الولاية لاعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لاملاك الدولة الخاصة ج ر رقم 30

06-تعليمات ومذكرات ومناشير:

تعليمات وزارية صادرة عن وزارة المالية رقم 2037 وم المؤرخة في 18-04-2005 نصت على هذه البرقية عن الإدارة المركزية التي أمرت بتجميد عمليات المنح بالامتياز بالتراضي

منشور رقم mdb219 المؤرخ في 04-04-99 للسيد الوزير المنتدب للميزانية بعنوان المتابعة الصارمة لاستعمال التابعة للدولة محل تنازل أو امتياز

مذكرة رقم 01110م/ع ا و/م ت ا د/م ق ع غ ف المؤرخة في 08-12-2012 موجهة لوالي ولاية الجلفة ردا على إرساله رقم 500/ع ا 2012/ المؤرخ في 03-10-2012

التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15-05-1994 المتعلقة بكفايات - المساعدة والتسهيل في مجال منح الأرض لفائدة المستثمرين

- تعليلة السيد الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 12-05-2013 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية والمرتبطة بانجاز المشاريع العمومية للتنمية
- المقرر رقم 1128 المؤرخ في 07-05-2013 الذي يحدد شروط وكيفيات تنفيذ البرنامج العمومي للسكن الترقوي صادر عن وزير السكن والعمران
- التعليلة الوزارية المشتركة رقم 03 ا و خ / و س ع م المؤرخة في 06-10-2016 المعدلة والمتممة للتعليلة الوزارية المشتركة رقم 02 ا و خ / و س ع م المؤرخة في 26-01-2012 والتي جاءت تطبيقا لتعليلة الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 15-05-2013¹ منشور رقم 447/وم م/95 المؤرخ في 07-05-1995 مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 683/وم م/ا و م ع ا د ع /ج المؤرخة في 11-02-2004
- 02 احكام وقرارات قضائية:**
- في قرار مجلس الدولة المؤرخ في 09-03-2004 القضية رقم 11950
- قرار المحكمة العليا رقم 760077 المؤرخ في 25-07-99 من المقرر قانونا أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح الأشخاص...يخضع لقواعد الإشهار العقاري
- ثانيا :المراجع باللغة الأجنبية**
- ثانيا01-المراجع باللغة الفرنسية**
- Essaid taib note sur les problèmes de gestion de la construction
bulletin 1 janvier1990p37
- Francis-paul benoit:le droit administratif
français.dalloz.paris.1968p826
- Jaquelin morond-devoller droit de l'urbanisme.4edition
daloz1998p47c
- Pierre soler coûteux droit de l'urbanisme 3edition Dalloz 2000p125
A zucchelli introduction a l'urbanisme opérationnel et la composition

المواقع الإلكترونية

www.joradp.dz