

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي الشيخ المقاوم آمود بن مختار - ايليزي -
معهد الحقوق



مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص: قانون خاص معمق
بعنوان:

مساهمة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإيليزي في الترقية العقارية

تحت إشراف الأستاذ:

د/ فاروق عريشة

إعداد الطالب:

عادل بن نويجم
مسعودي أمال

وتتكون لجنة المناقشة من الأساتذة:

رئيسا	استاذ محاضر بالمركز الجامعي ايليزي	الأستاذ: سعيد دبوز
مشرفا ومقررا	استاذ محاضر بالمركز الجامعي ايليزي	الأستاذ: فاروق عريشة
مناقشة	استاذ محاضر بالمركز الجامعي ايليزي	الأستاذة: نجاة حملاوي

السنة الجامعية

2024/2023

كلمة شكر

قال تعالى " ولقد آتينا لقمان الحكمة أن اشكر لله ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه ومن كفر فإن الله غني حميد" الآية 12

سورة لقمان.

وبمضمون وفحوى هاته الآية الكريمة نتوجه بالشكر للمولى عز وجل الذي أعاننا لإنجاز هذه المذكرة.

إن كان من عباده من يستحق الشكر فإنه دون شك الأستاذ الفاضل المشرف على هذه المذكرة " عريشة فاروق "

كما لا يفوتنا أن نتوجه بالشكر الجزيل للسيد مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإبليزي على

التسهيلات وإلى كل من مد لنا يد العون من قريب أو من بعيد .

وما التوفيق إلا بالله

قائمة المختصرات

أولا /باللغة العربية:

ص : الصفحة.

ص - ص : من الصفحة إلى الصفحة.

ج ر ج ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

م ر ر : مرسوم رئاسي رقم.

م ت ر : مرسوم تنفيذي رقم.

و.و.ت.ت.ع.ح.إ: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بايليزي.

و.م.ت.ت.ع.ح : الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

ثانيا /باللغة الفرنسية:

AWGRFUI : Agence du Wilaya de gestion et de régulation foncières et urbaines à

Illizi.

OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière.

AADL : Agence Nationale D'amélioration et Développement de Logement.

ENPI : Entreprise Nationale de la Promotion Immobilière.

LSP : Logement Social Participatif.

CNL : Caisse Nationale du Logement.

EPE : Entreprise Publique Economique .

EPIC : Entreprise Publique à caractère Industrielle et Commerciale.

EPLF : Entreprise de Promotion du Logement Familial.

LPA : Logement Promotionnel Aidé.

المقدمة

المقدمة

سعت الدولة في السنوات الاخيرة الى استحداث هيئات عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري تنشط في ميدان الترقية العقارية لتنمية المشاريع السكنية والاستثمارية لصالحها أو التنازل عنها، إذ عمدت الى فتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص، فقد كانت البلديات في ظل الأمر رقم: 26/74، المؤرخ في: 16/02/1974¹، المتضمن الإحتياطات العقارية تتمتع بسلطة في مجال التهيئة، والتعمير على كامل ترابها، وذلك لإحتواء وتلبية ضغط الإحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية.

وهذا الوضع أدى الى انغلاق السوق العقارية على نفسها والذي قيد حرية المعاملات، وأصبحت البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني، وفي ظل دستور 1989²، الذي جاء بأحكام جديدة تتعلق بالحقوق والحريات جاء قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990³، الذي يحدد النظام القانوني للأموال العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية، ولا سيما الإجراءات الانتقالية للمادة 86 منه.

وأمام هذه التغيرات كان لا بد من استحداث هيئة عمومية تسهر على تسيير وتنظيم الإحتياطات العقارية وهذا ما تمت الاشارة اليه في قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90، في مادته رقم 86، سيما الفقرة الثانية منه ، حيث تلاه مرسوم تنفيذي رقم: 90-405⁴، مؤرخ في: 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الا أن هذا الوضع لم يدم طويلا ففي: 05 نوفمبر 2003، تم صدور

¹ الأمر 74-26، المؤرخ في: 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ج ر ج ج، عدد 19 صادرة بتاريخ: 05/03/1974.

² دستور 1989، منشور بموجب القرار الوزاري رقم: 89-18، مؤرخ في: 28 فبراير 1989، ج ر ج ج عدد 09، صادر بتاريخ: 01 مارس 1989.

³ القانون 90-25، مؤرخ في: 05 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج، عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم : 90-405، مؤرخ في: 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد احاث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك ، ج ر ج ج، عدد 56، صادر بتاريخ: 26 ديسمبر 1990.

مرسوم تنفيذي رقم: 03-408¹، يعدل ويتمم المرسوم السالف الذكر (90-405)، يتم بموجبه انشاء وكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وحل تلك الوكالات المحلية " ما بين البلديات" التي هي موضوع دراستنا.

وبسبب تزايد وتضاعف الطلب على السكن حيث لم يكن في وسع الدولة لوحدها تلبية الطلبات المتزايد، وموازة مع ذلك رافقت هاته التغيرات جملة من القوانين التي رافقت انشاء هاته الوكالات وغيرها من الأجهزة التي تعنى بالترقية العقارية، فلجأ المشرع الجزائري في سبيل الحد منها أو على الأقل تخفيفها إلى الترقية العقارية كحل أمثل، ومن أجل ذلك سن القانون رقم: 86-07²، المؤرخ في 04 مارس 1986، والمتضمن الترقية العقارية وعلى إثرها صدر المرسوم التشريعي رقم: 93-03³، المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، ليتم الغاؤه بالقانون رقم: 11-04، المؤرخ في: 14 فبراير 2011⁴، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

والهدف من هذه الدراسة معرفة ما اذا كانت هناك تدخلات تقوم بها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين في مجال الترقية العقارية. ورغبة منا في تسليط الضوء على هذا الجهاز الذي استحدثته الدولة الموكل له دور المهيم والمرفي العقاري وهي الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، و وكالة ايليزي كأممذج، نذكر الأسباب التي دفعت بنا لاختيار هذ الموضوع والتي تتمثل فيما يلي:

1 - الأسباب ذاتية:

- الرغبة في التعرف على الدور المنوط لهاته الوكالات في مجال الترقية العقارية.
- الرغبة في التعرف على مدي فاعلية الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

¹ مرسوم تنفيذي رقم: 03-408، مؤرخ في: 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتمم أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، ج ر ج ج عدد 68، صادر بتاريخ: 09 نوفمبر 2003.

² القانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 10، الصادر بتاريخ 05 مارس 1986.

³ لمرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج، عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993.

⁴ القانون رقم 11-04، المؤرخ في: 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 14، الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.

2 - الأسباب الموضوعية:

- تسليط الضوء على ميدان الترقية العقارية ودورها في تنمية قطاع السكن، والتمييز بين المرقين العموميين والخواص.

- محدودية الدراسات في هذا الموضوع.

- الصعوبات والعراقيل التي تواجه هاته الوكالات.

أما فيما يخص الدراسات السابقة فلم يتم تناول هذا الموضوع بحد ذاته، وإنما اقتصرت الدراسات حول

موضوع الترقية العقارية لوحده، أو الوكالات و ت ت ع ح لوحده، فقمنا بجمع موضوعين في موضوع واحد وربطنا

موضوع الترقية العقارية مع و و ت ت ع ح ، باعتبار أن لها دور المهيء والمرقي حسب ما هو مذكور في نص مرسوم

انشائها.

و كما هو الحال لأي بحث لا يخلو من الصعوبات التي تعترض الباحث خلال إنجاز بحثه، و التي صادفتنا نحن

كذلك خلال القيام بهذا البحث ، و يمكن حصرها في :

- صعوبة تجميع المعلومات في إطار قانوني و منهجي.

- كثرة النصوص القانونية و التنظيمية و تنوعها و تثارها صعب من سهولة الاطلاع عليها بشكل دقيق.

- قلة الدراسات السابقة التي تلم بموضوع دراستنا.

وعليه يمكن طرح الاشكالية التالية: إلى أي مدى وفقت الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين

الحضريين في مجال الترقية العقارية؟. وتتفرع منها مجموعة من التسؤلات الفرعية التي لا غني لنا عن طرحها:

- ما هي النشاطات والمساهمات التي يمكن للوكالات القيام بها في مجال الترقية العقارية؟

- ما هي خطة المشرع الجزائري في تأطير و و ت ت ع ح و سن قوانين الترقية العقارية؟

وللإحاطة بالموضوع من كل جوانبه اعتمدنا في دراستنا على منهجين المنهج الوصفي والمنهج التحليلي فالأول يقوم على جمع الحقائق والمعلومات أما المنهج التحليلي فيعتمد على التحليلات والتعليقات كل حسب ما استدعته الدراسة.

وللإجابة على هذه الاشكالية وما تفرع عنها من تساؤلات تم الاعتماد على خطة تتكون من فصلين ، يتناول الأول الاطار المفاهيمي حول الترقية العقارية، و يشمل هذا الفصل مبحثين، يتناول الأول ماهية الترقية العقارية ، و الثاني القائمين على الترقية العقارية ؛ أما في الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى دراسة و و ت ع ح إ كنموذج و يشمل على مبحثين ، يتناول الأول تقديم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، و الثاني نشاطات الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية ايليزي في مجال الترقية العقارية كمطلب أول اما المطلب الثاني أضفنا التمويل العقاري كألية لتنشيط الترقية العقارية. .

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

يعد الحق في السكن ذلك الحق الاجتماعي والحيوي الذي يسعى إليه كل مواطن لما يوفر له من راحة وسكنية. كما أنه يعد حق دستوري ومكسب حقيقي يدخل من صميم انشغالات الدولة منذ الاستقلال وذلك بغرض دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد. لذلك أولت الجزائر اهتماما بالغاً لكل المجالات، خاصة قطاع السكن كونها تبنت في تلك الفترة النظام الاشتراكي، بحيث كرسست في دستورها لسنة 1967، الملكية العامة كأعلى أشكال الملكية.

فأخذت على عاتقها مهمة بناء وتمويل مشاريع سكنية عن طريق مؤسساتها العمومية المؤهلة مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، إضافة إلى مقاولات البناء العمومية وما يعرف بالتعاونيات العقارية التي تسعى إلى إنجاز سكن عائلي لأعضاء هذه التعاونيات. بناء على ذلك أصبح تدخل الدولة في الحقل الاقتصادي هو الأصل وفق مبدأ الدولة المستثمرة. غير أن هذا الحال لم يدم طويلاً الأمر الذي ألزم الدولة بفتح المجال أمام الخواص وظهور ما يعرف بالترقية العقارية.

المبحث الأول: مفاهيم حول الترقية العقارية

المطلب الأول: المقصود بالترقية العقارية:

الفرع الأول: التطور التشريعي الخاص بالترقية العقارية في التشريع الجزائري:

أمام تزايد وتضاعف الطلب على السكن كما ذكرناه أنفا لم يكن في وسع الدولة لوحدها تلبية الطلبات المتزايدة، فلجأ المشرع الجزائري الى استحداث قوانين تنظم السوق العقارية فظهر ما يعرف بالترقية العقارية، ومن أجل ذلك سن القانون رقم: 86-07¹، المؤرخ في 04 مارس 1986، والمتضمن الترقية العقارية والذي بموجبه فتح المشرع الجزائري المجال أمام القطاع الخاص للمبادرة والاستثمار في مجال السكن، حيث أطلق على القائم بالترقية العقارية اسم مكتتب، والعمل الذي يؤديه عملا مدنيا وهذا بهدف تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

غير أن هذا القانون قد أظهر فشله كونه لم يتطرق إلى تعريف الترقية العقارية. كما أنه لم يتماشى على الإطلاق مع التغيرات الاقتصادية التي جاء بها دستور سنة 1989، نظرا لأن قانون 86-07، جاء على أعجاذ الدستور القديم لسنة 1967، وهو الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى إعادة النظر في النصوص القانونية التي تحكم الترقية العقارية.

وعلى إثرها صدر المرسوم التشريعي رقم: 93-03²، المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، الذي ألغى النص القديم بموجب المادة 03 منه كونه أتى بالجديد، حيث فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة على كل من القطاع العام والخاص. كما أطلق على القائم بعملية الترقية العقارية تسمية المتعامل العقاري واعتبره تاجر، وكيف العمل الذي يقوم به عملا تجاريا بحسب الموضوع. كما أدرج المحلات ذات الاستعمال المهني أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري في عمليات الترقية العقارية بشأن الإنجاز والتجديد، بعدما كان في السابق أي في ظل

¹ القانون رقم 86-07، المرجع السابق.² المرسوم تشريعي رقم 93-03، المرجع السابق.

القانون رقم: 07-86، بموجب المادة 02 منه كان يقتصر على الإنجاز من أجل السكن أساسا. لذلك أصبح مجال تدخله واسعا ليشمل عملية التجديد من أجل البيع أو الإيجار بموجب المادة 02 الفقرة 01 منه.

بالإضافة إلى ذلك فإن هذا القانون فرض ضرورة إحداث مصادر وآليات تمويل الترقية العقارية لإيجاد توازن بين العرض والطلب في مجال السكن.

كما أنه استحدث تقنية قانونية ألا وهو البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، وهي آلية من شأنها توسيع صيغ الحصول على السكن دون الاضطرار إلى دفع كامل الثمن عند الشراء وقرار صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كهيئة ضامنة لتمويل نشاط الترقية العقارية¹.

إلا أنه لم يخلو هذا القانون من الانتقاد بحيث مزج المشرع الجزائري بين الترقية العقارية والنشاط العقاري إلا أن الترقية العقارية لا تشكل إلا مظهر من مظاهر النشاط العقاري أي هي جزء من النشاط العقاري وليس كله.

غير ذلك لم ينجح هذا المرسوم التشريعي في إرساء إطار قانوني ملائم لنشاط الترقية العقارية وأدى هذا الوضع إلى تداخل نشاط المتعامل في الترقية العقارية مع نشاط متدخلين آخرين في مجال الترقية العقارية كالمقاولين والمهندسين والممولين. إضافة إلى حالات الاحتيال التي تورط فيها العديد من المتعاملين العقاريين ضد المقتنين عجلت بإلغائه بسبب فشل هذا القانون في تأطير الترقية العقارية.

كما أنه أحال العقوبات التي كانت مقررّة ضد كل مرقّي يخالف أحكام الترقية العقارية سواء أكانت عقوبات إدارية أو جزائية إلى قانون العقوبات، هذا ما جعل الأمر مبهم وغير واضح وخلق نزاعات أكثر من التي سبقتها. ونظر للنقائص والسلبيات التي عرفها القانونين السابقين، قام المشرع الجزائري في القانون رقم: 11-04،

المؤرخ في 14 فبراير 2011²، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بمحاولة سد الفراغات القانونية التي تسببت

¹ شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية: عقد حفظ الحق - عقد بيع على التصاميم، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

² القانون 11 رقم-04، المرجع السابق.

في الفوضى والمشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية، حيث يرمي هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. كما تنص المادة 02 منه على ما يلي:

"يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.

- تحسين أنشطة الترقية وتدعيمها.

تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني.

- تأسيس امتيازات واعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية"¹.

من خلال استقراء وتحليل مضمون نص هذه المادة نفهم بأن المشرع الجزائري استحدث قانون إطار ينظم فيه مهنة المرقي العقاري.

كما أنه وضع اجراءات قانونية صارمة لتحسين أنشطة الترقية العقارية من خلال تعبئة وادارة مجموع

المشاريع العقارية.

أضف إلى ذلك فإن القانون رقم: 04-11، وسع من دائرة مجالات تدخل المرقي العقاري لتشمل

عمليات الترميم والتجديد واعادة التأهيل واعادة الهيكلة و تدعيم من أجل البيع أو الإيجار و لابد أن يحترم قواعد التهيئة والتعمير عند مبادرته ومباشرته لهذه العمليات.

كما أنه نظم شروط الالتحاق وممارسة مهنة المرقي العقاري ، وصولا إلى ضبطه للعلاقة بين المرقي العقاري

ومقتني العقار (المستفيد) من خلال تنظيم المراكز القانونية لكل طرف و اقرار التزامات وحقوق كلا من الطرفين ، مع

إحداث ضمانات تحمي المشتري من كل أشكال الاحتيال التي يمكن أن يتعرض لها من خلال فرض أحكام الضمان

العشري و إقرار المسؤولية المدنية والإدارية والجزائية على المرقي العقاري.

¹ القانون رقم 11-14، المرجع السابق.

الفرع الثاني: تعريف الترقية العقارية:

بما أن الترقية العقارية من المواضيع المتشعبة، فإن تحديد مفهومها يتطلب التطرق إلى تعريفها، وتحديد موضوعها وبيان أنواعها، وكذا أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية.

على خلاف العرف السائد وهو تفادي التشريع الخوض في التعريفات تاركا الأمر للفقهاء، فقد تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية، من خلال النصوص كلاً من القانون رقم: 86-07¹، المتعلق بالترقية العقارية، والمرسوم التشريعي رقم: 93-03²، المتعلق بالنشاط العقاري، الذي ألغى أحكام القانون السابق. جاء قانون يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية رقم: 11-04، مؤرخ في: 17 فبراير سنة 2011³، حيث تنص المادة 03 من قانون 11-04، المتعلق بنشاط الترقية العقارية على ما يلي:

- "الترقية العقارية: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"

وقد تضمنت المادة رقم 03 من هذا القانون تعاريف لكل ما يخص بالترقية العقارية، فهو بهذا يشرح وينظم قواعد الترقية العقارية في الجزائر. وإمعانا في الدقة قام المشرع بتعريف كل المصلحات الواردة في المشروع العقاري، فعرف البناء في المادة (03-01)، والتهيئة (3-2)، والإصلاح (3-3)، والترميم العقاري (3-4)، والتجديد العقاري (3-5)، وإعادة التأهيل (3-6)، وإعادة الهيكلة (3-7)، والتدعيم (3-8)، ومن هذا المنطلق أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل كل هذه العمليات⁴.

¹ القانون رقم 86-07، المرجع السابق.

² المرسوم التشريعي رقم 93-03، المرجع السابق.

³ المادة 03 من قانون 11-04، المرجع السابق.

⁴ مسكر سهام، التزامات المربي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2015/2016، ص 31.

الفرع الثالث: موضوع الترقية العقارية:

حسب نص المادة 15 من قانون 11-04¹، المتعلق بنشاط الترقية العقارية فإن: "يشمل موضوع

مجال الترقية العقارية العمليات الآتية:

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،

- اقتناء وتهيئة الارضيات من أجل البناء،

- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

اذن فموضوع الترقية العقارية يتمثل في أعمال الإنجاز أو الترميم والتدعيم البنايات التي تنصب على

الأملاك العقارية، بهدف البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، كما أضاف

هذا القانون أنه يمكن اقتناء وتهيئة الأرضيات قصد البناء، وهو ما سنبينه كما يلي:

أولاً: الانجاز والبناء:

لقد جاء في نص قانون 11-04، المتعلق بنشاط الترقية العقارية في مادته رقم 03، تعريف البناء على

أنه: "كل عملية تشييد بناية و / أو مجموعة بناية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"².

المتمعن في هذا التعريف يستنتج أن المشرع الجزائري قد بين ووضح تعريف البناء بدقة ووضوح وإيجاز.

¹ المادة 15 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

² المادة 03 من القانون رقم 11-04، المرجع سابق.

ثانياً الاقتناء والتهيئة:

لقد فتح هذا القانون الباب واسعاً أمام المرقين العقاريين سواء أكان الخواص أو العموميين من أجل اقتناء أوعية عقارية أو تهيئة أراضي بغرض البناء والتشييد كل هذا يأتي لامتناس أزمة السكن والتخفيف من حدتها، وجاء في نص المادة 3 من هذا القانون ما يلي:

"التهيئة: كل عمليات أنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية".

ثالثاً: الترميم أو التدعيم:

حسب نص المادة 03 من قانون 11-04¹، المتعلق بنشاط الترقية العقارية فإن:

- "الاصلاح: استعادة أو اصلاح أجزاء من البناية وتعلق بالأشغال الثانوية.
 - الترميم العقاري: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في: 15 يونيو سنة 1998، والمذكور اعلاه.
 - التجديد العمراني: كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانيات هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بنايات جديدة في نفس الموقع.
 - إعادة التأهيل: كل عملية تتمثل في تدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادة بنائها الى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال
 - إعادة الهيكلة: يمكن ان تكون شاملة او جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات او مجموعة البنايات.
- ويمكن أن تؤدي هذه العملية الى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات لاستعمال آخر.

- التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة"¹.

¹ المادة 15 من القانون رقم 11-04، المرجع نفسه.

المطلب الثاني: العمليات المترتبة عن الترقية العقارية:

الفرع الأول: البيع:

عرفت المادة 351، من القانون المدني الجزائري البيع كما يلي: " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي". والبيع يعتبر أهم التصرفات القانونية بصفة عامة، وأهم التصرفات الواردة على الاملاك العقارية بصفة خاصة، وذلك بالنظر الى الضمانات العامة والخاصة التي يوفرها البيع للطرفين. كما تعتبر البيع أهم هدف أو غرض للترقية العقارية منذ بدايتها اذ يعتبر انه أهم تقنياها².

الفرع الثاني: الإيجار:

وفقا لنص المادة 14 من قانون 11-04³، المتعلق بنشاط الترقية العقارية فعليه: " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة. يمكن أن تكون هذه المشاريع محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي او تجاري"⁴.

إلا أنه ميدانيا لا يفضل المتعاملون الخواص البيع بالايجار، لأن العملية الانجاز من أجل الايجار في نظر المتعاملين الخواص طويلة و غير مربحة على المدى القريب، فان وجدت بعض البرامج الترقية التي تهدف الى الايجار فهي ترجع الى مبادرة المرقين العموميين خاصة ديوان التسيير والترقية العقارية (OPGI).

¹ المادة 03 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

² أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا وفقا لأحدث التعديلات بالقانون 07-05، دار الهدى، عين مليلية، 2007.

³ المادة 15 من القانون رقم 11-04، المرجع نفسه.

⁴ المادة 14 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

الفرع الثالث: تلبية حاجات خاصة:

ورد في نص نفس المادة رقم 14 من نفس القانون المتعلق بنشاط الترقية العقارية عبارة "تلبية الحاجات

الخاصة" ¹، والمقصود هو الحاجات الخاصة للمتعامل في الترقية العقاري (صاحب المشروع)، أي أن صاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحتفظ بالبناء الذي تم انجازه أو تجديده لنفسه.

وللملاحظة فإن الترقية العقارية التي يكون هدفها انجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل البيع أو الايجار تعتبر عملا تجاري بحكم غرضه أما الترقية العقارية التي يكون هدفها انجاز أو تجديد الأملاك العقارية بهدف تلبية حاجات خاصة أو تلبية حاجات المشاركين تعتبر عملا مدنيا، ويمكن أن يستفيد من إعانة الدولة حسب ما جاء ذكره في المادة 13 من قانون 11-04²، المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

المطلب الثالث: أنواع الترقية العقارية:

ذكر المشرع في قانون 86-07³، المتعلق بالترقية العقارية هيئات كالجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الاقتصادية يخول لها القيام بنشاط الترقية العقارية، وتبعا لذلك فهنالك مرقين عقاريين خواص وأخرون عموميين، وتبعا لذلك فهنالك مرقين عقاريين خواص وأخرون عموميين يتحدد نوع الترقية العقارية حسب الاشخاص القائمين بها حيث تنص المادة 03 من قانون 11-04⁴، المتعلق بتنظيم قواعد نشاط الترقية العقارية قد يقوم بالترقية العقارية شخص طبيعي أو معنوي فجاء نص فحواها ما يلي:

¹ المادة 14 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

² المادة 13 من القانون رقم 11-04، المرجع نفسه.

³ القانون رقم 86-07، المرجع السابق.

⁴ المادة 03 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

"المركبي العقاري: يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"¹.

كما ذكر المشرع في قانون 86-207، المتعلق بالترقية العقارية هيئات كالجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الاقتصادية يخول لها القيام بنشاط الترقية العقارية، وتبعاً لذلك فهناك مرقين عقارين خواص وآخرون عموميين والأشخاص المعنوية نوعان، أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة، وتبعاً لذلك فهناك ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة نوجزهم كما يلي:

الفرع الأول: الترقية العقارية العامة (promotion immobilière publique):

الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة-المتعاملون في الترقية العقارية العموميون-، وهذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الاصل في الجزائر، لأنه كان في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ.

الفرع الثاني: الترقية العقارية الخاصة (promotion immobilière privée):

الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة-المرقين العقاريين الخواص-، الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة³.

المطلب الرابع: أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية:

تنقسم السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية الى سكنات اجتماعية وسكنات ترقية:

¹ المادة 03 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

² القانون رقم 86-07، المرجع السابق.

³ مرسوم تنفيذي رقم: 09-18، مؤرخ في: 20 يناير 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، ج ر ج ح، عدد 06 صادر بتاريخ: 25 يناير 2009.

الفرع الأول: السكنات الاجتماعية:

تتنوع السكنات الاجتماعية بين السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، والسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار (أو الموجه للبيع بالإيجار)، نتطرق إليها فيما يلي:

أولاً: السكن الاجتماعي الإيجاري:

إن المرسوم التنفيذي رقم: 08-142، المؤرخ في: 11 ماي 2008¹، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري يعرف السكن الاجتماعي الإيجاري بأنه السكن الموجه الى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على السكن سواء عن طريق الإيجار أو التملك. فالسكن العمومي الإيجاري موجه الى فئات المجتمع المعوزة أي الأسر بدون موارد أو دخلها اقل من 24.000.00 دج، أي الفئات الأكثر حرمانا ، ويمول هذا النوع من السكن كليا من ميزانية الدولة، و ينجز على أراضيات عمومية تخصص لصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، و تستند إدارة المشاريع لدواوين الترقية والتسيير والعقاري. وهو ينجز بواصفات تقنية و اقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة، كما تعتمد الدولة الى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات العمومية الإيجاري في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية ، كما وضح المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري².

و يمكن القول أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير هامة: تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه، ثم طريقة التمويل، وبدرجة أقل المواصفات التقنية والاقتصادية.

ثانياً: السكن الاجتماعي التساهمي:

السكن الاجتماعي التساهمي هو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 94-308، المؤرخ في: 04 أكتوبر

¹ مرسوم تنفيذي رقم: 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر ج ج، عدد 24، صادر بتاريخ 11 ماي 2008.
³ الرسوم التنفيذية رقم 08-142، المرجع نفسه.

1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL في مجال دعم المالي للأسر، وهذا النوع موجه الى فئة المجتمع المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة.

ثالثا: السكن الريفي:

يهدف السكن الريفي الى تشجيع الأسر على انجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع الى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية، وهذا النوع موجه أيضا الى فئات المجتمع المتوسطة والقادرة على البناء الذاتي. إلا أن هناك استثناء في ولايات الجنوب حيث اعتمد كبرنامج للسكن ليس فقط في الوسط الريفي فحسب، بل وحتى في الوسط الحضري وظهر ما يعرف **بالمجمعات الريفية** وتقديم تسهيلات من طرف الدولة للمستفيدين تمس حتى الطبقات الفقيرة والتي لا يمكنها البناء الذاتي أو تقديم مساهمات شخصية في بادئ الامر.

رابعا: السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار:

يعتبر هذا السكن المنجز في إطار البيع نوعا جديدا من السكنات التي تم استحداثها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم: 01-105، المؤرخ في: 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك،¹ و عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهذا النوع من السكن موجه الى فئات المجتمع المتوسطة الدخل الذين لا يمكنهم الحصول على سكن عمومي إيجاري باعتباره مخصص للفئات المعوزة، ولا على سكن ترقوي لارتفاع سعره.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 01-105، مؤرخ في: 23 أبريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ج ج، عدد 25، صادر بتاريخ: 29-04-2001.

خامسا: السكن الترقوي المدعم:

صيغة جديدة من صيغ السكن تبنتها الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 18-06، مؤرخ في: 20 يناير 2018¹، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي، حيث تتم وفق البيع بناء على التصاميم أين يتم تعاقد المستفيدين والذي أصطلح عليهم المشرع مكتتبين والمرقي العقاري بتدخل صندوق السكن الذي يمنح إعانة للمواطنين ذوي دخل أقل من أربع مرات الأجر الوطني الأدنى، يأتي هذا البرنامج محاولة من الدولة الى ترقية السكن للمواطنين وذلك بمزج بين المواصفات التقنية العالية وقدرات المستفيدين².

الفرع الثاني: السكنات الترقوية:

تعتبر السكنات الترقوية ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية، و ذات أسعار عالية لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع أي الاشخاص الذين لهم القدرة على الدفع، بحيث يفوق الدخل أكثر من ست مرات الدخل الأدنى المضمون.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 18-06، مؤرخ في 20 يناير 2018، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي، ج ر ج ج، عدد 02، صادر بتاريخ: 21 يناير 2018.

² المرسوم التنفيذي رقم 18-06، المرجع نفسه.

المبحث الثاني: القائمين على الترقية العقارية:

حسب قانون 11-104¹، المتعلق بتنظيم قواعد نشاط الترقية العقارية قد يقوم بالترقية العقارية شخص طبيعي أو معنوي، وذكر المشرع في قانون 86-207²، المتعلق بالترقية العقارية هيئات ومؤسسات كالجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الاقتصادية يخول لها القيام بنشاط الترقية العقارية، وتبعاً لذلك فهنالك مرقين عقاريين خواص وأخرون عموميين سنتطرق لهم بالتفصيل.

و لقد جاء في نص المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في: 20 فبراير سنة 2012³، يحدد كفاءات وشروط منح اعتماد ممارسة مهنة مرقى عقاري وكذلك كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وقد عرفت المادة 02 من هذا المرسوم المرقى العقاري وذكرت المادة رقم 06، في الفصل الثاني من نفس المرسوم شروط اعتماد المرقى بالنسبة للشخص الطبيعي وكذا الشخص المعنوي، فيما ذكر الفصل الثالث إبتداءاً من المادة 24، كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

كلما كان المرقى العقاري خاضع في تصرفاته إلى القانون العام، كما هو الحال في المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية - تخضع لقواعد المحاسبة الوطنية - كنا أمام ترقية عقارية عمومية.

¹ أنظر القانون رقم: 11-04، المرجع السابق.

² أنظر القانون رقم: 86-07، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 12-84، المؤرخ في: 20 فبراير سنة 2012، يحدد كفاءات وشروط منح اعتماد ممارسة مهنة مرقى عقاري وكذلك كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ج ر ج ج، عدد، 11، مؤرخ في: 26 فبراير 2012.

المطلب الأول: تعريف المرقى العقاري:

الفرع الأول: التعريف اللغوي:

إن مصطلح المرقى العقاري مركب من كلمتين "المرقى" وتعني الباعث، الرائد، المتعهد بالبناء، المروج والمهني والمطور القائم بالتشييد، وتختلف التسمية من بلد إلى آخر حسب الوظائف التي يلتزم بها.

أما مصطلح عقاري فهو نسبة إلى العقار وهو كل من له أصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل. وهو كذلك مصطلح مشتق من الترقية العقارية التي تعني الترويج والتصعيد في العمل¹.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي:

اصطلاحاً يعتبر بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء أو مهياً لوعاء العقاري لهذا الغرض وحسب قاموس المصطلحات القانونية هو كل شخص طبيعي أو معنوي الذي في إطار مهنته أو بصفة عرضية يقوم بإبرام عقود ترقية عقارية لحساب رب العمل وقد يكون المقاول أو المشيد أو الموكل أو المهياً للوعاء العقاري.

المرقى العقاري ينقسم إلى نوعين مرقى الأوعية الذي يهتم بتهيئة العقار من أجل البناء عليه من تجهيزه واستخراج رخصة التجزئة وتحرير وجهة استعماله... إلخ، ومرقى البناء الذي يقوم بتشديد البناء على العقار المهياً لهذا الغرض بهدف بيعه أو إيجاره².

¹ د/ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر: دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر 2011.

² مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2015/2016، ص.ص. 14-15.

الفرع الثالث: التعريف التشريعي للمرقي العقاري:

لقد عرف المشرع الجزائري المرقي العقاري بموجب المادة 03 الفقرة 14 من القانون رقم: 11-04¹،

بأنه:

" كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو

تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة الشبكات قصد بيعها أو إجرائها "

من خلال هذا التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري نستنتج بأن المرقي العقاري قد يكون شخص

طبيعي أو قد يكون شخص معنوي وينفرد بسلطة المبادرة بهذه العمليات. أضف إلى ذلك أن هذه المادة أتت على صيغة

العموم حيث لم تفرق بين المرقي العقاري العام والمرقي العقاري الخاص.

ونلاحظ كذلك أن المشرع الجزائري عرف المرقي العقاري من منطلق النشاط العقاري الذي يمارسه

بحيث وسع من مهامه وعددها بالتفصيل لتشمل عمليات أخرى إلى جانب عملية البناء وتمثل في: عملية الترميم، إعادة

التأهيل، تجديد، إعادة الهيكلة، تدعيم، وذلك إما بغرض البيع أو الإيجار.

واستثنى الأشخاص الذين يقومون بنشاط الترقية العقارية لتلبية حاجياتهم الخاصة، وذلك لغاية استبقاء

على الصفة التجارية التي تتميز بها أعمال المرقي العقاري.

كما عرفته المادة 18 من القانون 11-04²، على أنه:

" يعد مرقياً عقارياً، في مجموع الحقوق والواجبات مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء و/أو للتجديد

العمرائي قصد بيعها"

¹ القانون رقم: 11-04، المرجع السابق.

² القانون رقم: 11-04، المرجع نفسه.

من خلال نص هذه المادة نفهم بأن المشرع الجزائري عرف المرقى العقاري من خلال شروط الالتحاق بالمهنة. كما جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-84¹، بتعريف المرقى العقاري على أنه:

"يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11-04، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011".

من خلال نص هذه المادة نفهم بأن المشرع الجزائري عرف المرقى العقاري من خلال شروط الالتحاق بالمهنة، كما اعتبرته المادة 03 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر مهنة منظمة حيث تنص على أنه:

"يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر".

وبناء على ما سبق، يمكننا أن نستنبط مجموعة من الخصائص التي يتميز بها المرقى العقاري ألا وهي:

- أنه شخص مهني يمارس مهنة مقننة طبقا للقانون 11-04.
- يتولى المبادرة بعمليات إنجاز مشاريع الترقية العقارية.
- غاية المرقى العقاري من ممارسة هذه المهنة هو إما البيع أو الإيجار.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 12-84، المادة 03 المرجع السابق.

المطلب الثاني: أنواع المرقمين العقاريين

الفرع الأول: المرقمين العقاريين الخواص:

تعد أشخاص خواص سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية في شكل شركات تجارية، يعملون لحسابهم الخاص، ويتولون مهمة المبادرة والعناية الرئيسية بنشاط الترقية العقارية. و من خلال التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري للمرقي العقاري نلاحظ بأنه أتى بصورة عامة لم يفرق بين المرقي العقاري العام والمرقي العقاري الخاص، حيث تنص المادة 03 الفقرة 14 من القانون رقم: 11-104¹، على ما يلي:

" يعد مرقيًا عقاريًا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم، أو إعادة التأهيل، أو تجديد، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل شبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

ومن خلال استقراءنا لهذه المادة نستنتج بأن المرقي العقاري الخاص هو كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص يبادر بصفة رئيسية بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، بشرط أن تتوفر لديهم جميع المؤهلات والشروط المنصوص عليها قانونًا، باستثناء القائمين بالترقية العقارية لتلبية حاجياتهم الخاصة.

¹ القانون رقم: 11-104، المرجع السابق.

الفرع الثاني: المرقيين العقاريين العموميين:

أولاً: الجماعات الاقليمية :

يمكن للجماعات المحلية بصفتها مرقي أن تستعمل اموالها المتوفرة والمخصصة لها في بناء المساكن، ومصدر هذه الاموال اما من ميزانية الجماعات المحلية أو من الصناديق المشتركة ما بين الجماعات المحلية أو من أموال الصندوق الوطني للتوفير والادخار.

إن الجماعات المحلية يمكنها تسير مصالحها مباشرة أو في شكل استغلال مباشر أو في شكل مؤسسة عمومية بلدية أو شكل امتياز¹، وذلك حسب قدراتها المالية.

وفقا للمادة 134-202²، من قانون البلدية فان استغلالها المباشر لصالحها يخضع لقواعد المحاسبة

العمومية.

كما يمكن للجماعات المحلية أن تنشئ هيئات عمومية ذات طابع الاداري أو الصناعي والتجاري وفقا

للمواد من 43 الى 47، من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية³.

تعتمد الجماعات المحلية على محفظة عقارية، والتصرف فيها يقتضي ان تكون قابلة للتصرف. وتنص

المادة 02/73، من قانون 90-25⁴، على:

"تسير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في اطار المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين

المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي انشاؤها. وكل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة

شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر".

¹ المادة: 133 من القانون رقم: 90-08، مؤرخ في: 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، عدد 37، صادر بتاريخ: 11 أبريل 1990.

² المادة: 134 من القانون رقم: 90-08، المرجع نفسه.

³ المادة: 48 من القانون رقم: 88-01، مؤرخ في: 12 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر ج ج، عدد 02، صادر بتاريخ: 13 يناير 1988.

⁴ القانون رقم: 90-25، مؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج، عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

وعليه فالفقرة تنص على قواعد تسيير الجماعات المحلية لمحفظتها العقارية، وهذا بتمييزها بين مرحلتين للتصرف، حالة التصرف لصالح القانون الخاص وحالة التصرف لفائدة أشخاص القانون العام.

01/- التصرف في المحفظة العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص:

ولو أن نص القانون 90-25، لم يرد عبارة الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص إلا أن ذلك هو مقصود، بمفهوم المادة 73-02، وهذا تفاديا بالنسبة للجماعات المحلية لكل شبهة حول تسييرها للمحفظة العقارية كتقديم رشاي للمنتخبين المحليين، وعليه تبقى الجماعة المحلية مالكة وصاحبة القرار في التصرف غير أن تنفيذ القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، التي أنشأت مكان الوكالات المحلية للتسيير العقاري المنحلة، والتي هي الوكيل القانوني في هذه الحالة لإتمام عملية التصرف في ملكية الأراضي لأشخاص القانون الخاص كالأشخاص الطبيعية والمعنوية المدنية منها والتجارية وتدخل في إطار هذه الأخيرة المؤسسات العمومية الاقتصادية تطبيقا لنص قانون 88-01¹.

02/- التصرف لصالح الأشخاص العمومية:

المقصود بالأشخاص العمومية، أشخاص القانون العام والذين هم مكلفون بتسيير مرفق عام أو مصلحة عامة، أي الدولة الولاية البلدية وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وعليه يتم التصرف ولا حاجة للمرور عن طريق الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبارها المالك الأصلي لأراضي الاحتياطات العقارية طبقا للأمر 26/74 المؤرخ في 16/02/1974، القاضي بتكوين احتياطات لصالح بلديات الوطن.

حسب المادة 16 من القانون رقم: 01-16، المتضمن التعديل الدستوري²، فإن الجماعات الإقليمية

للدولة في البلدية والولاية، كما تعد البلدية الجماعة القاعدية، فقد جاء فخوى المادة 06 من قانون: 07-86، ما يلي:

¹ القانون رقم: 88-01، المؤرخ في 12-01-1988، المرجع السابق.

² المادة 16 من القانون رقم: 01-16، مؤرخ في: 01 ديسمبر 1996، المتضمن تعديل الدستور، ج ر ج عدد 76، صادر بتاريخ في 08 ديسمبر 1996.

"تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص والتنظيمات المعمول بهما المؤسسات والهيئات التي يخولها قانونها الاساسي..."¹ ،

وبهذا نجد أن المشرع قد فتح الباب أمام الجماعات المحلية للمبادرة والقيام بأعمال الترقية العقارية معتمدة في ذلك على احتياطاتها العقارية.

ففي نص القانون رقم: 11-10 المادة 119، منه والمتعلق بالبلدية فانه: "توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية للترقية العقارية كما تبادر او تساهم في ترقية برامج السكن"² .

ونصت المادة 100 من القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية أنه: "يمكن للمجلس الشعبي الولائي أن يساهم في إنجاز برامج السكن"³ .

ثانيا: الوكالات العقارية:

01/ النشأة والتطور:

أنشأت الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري وفق المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، المتضمن احداث قواعد انشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري المنشأة من طرف المجالس الشعبية البلدية والتي أوكلت لها مهمة تسيير الحافظة العقارية وذلك بتحويل السندات العقارية وفقا لما نصا عليه المادة 86 في الفقرة رقم 02 من القانون 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري، وذلك وفقا مداولة من المجلس الشعبي البلدي الى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم: 03/408، المؤرخ في: 05/11/2003، الذي تضمن انشاء وكالات عقارية ولائية من طرف المجالس الشعبية الولائية وإعلان حل الوكالات المحلية.

¹ المادة 06 من القانون: 86-07، المرجع السابق .

² المادة 119 من القانون رقم: 11-10، المؤرخ في: 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، عدد 37، صادر بتاريخ: 03 جويلية 2011.

³ المادة 100 من القانون رقم: 12-07، المؤرخ في: 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، ج ر ج ج، عدد 12، صادر بتاريخ: 29 فبراير 2012.

02/ الطبيعة القانونية:

تنص المادة الأولى من قرار الوزاري المشترك لإنشاء الوكالات العقارية الولائية على ما يلي: " يهدف

هذا القرار الى إنشاء في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع الصناعي والتجاري".¹

03/ الإجراءات الانتقالية:

كما أن المادة 86 من قانون التوجيه العقاري قد وضعت شروط وكيفيات التكفل بكل العمليات التي تمت في إطار الأمر رقم: 74-26 المؤرخ في: 20 فيفري 1974، وهذا حتى غاية تصفيتها نهائيا، كما تنص أيضا وبصفة واضحة على أن كل الأراضي المبنية وغير المبنية الواقعة داخل محيط عمليات التعمير والتهيئة في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري، وكانت حسب الحالات موضوع مداوات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص البناء أو رخص تجزئة الأرض/ أو أعمال انسانية سوف تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية المعنية طبقا للتنظيم المتخذ لتطبيق الامر رقم: 74-26 المذكور.

ثم تحول هذه الأراضي بقوة القانون من طرف البلدية الى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري التي تضمن تسييرها، وكذلك من أجل امكانية متابعة العمليات التي تم الشروع فيها طبقا للمخططات التي تم اعدادها². والتي أضافت "إن مبدا تحويل الأرض يكون بواسطة مداولة عادية للمجلس الشعبي البلدي المعني حيث إن كيفيات المالية لهذا تحدد بواسطة دفتر الشروط المنظم للعلاقة بين البلدية والوكالة العقارية"³. ويتحمل المستفيد أو مستعمل الأرض مصاريف العمليات الناتجة عن اقتنائها وتهيئتها بما فيها التعويضات المحتملة.

¹ قرار وزاري مشترك المتضمن إحداث الوكالة للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية ايليزي، المؤرخ في: 12 جوان 2004.

² تعليمة رقم: 16-91 المؤرخة في 17 فيفري 1991، من طرف وزارة الداخلية، مديرية التنمية المحلية المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري، ص111.

³ مراسلة بتاريخ: 23 أبريل 1990 لوزارة الداخلية.

يتم وضع دفتر الشروط الذي ينظم العلاقات بين البلدية ووكالتها العقارية طبقاً للنموذج الرسمي والذي

يمضي من الطرفين ويقدم هذا الملف المتكون من:

- محضر تحويل.
- الوثائق التابعة له من مداولات وقرارات ومخططات.
- دفتر الشروط، الى المجلس الشعبي للمصادقة عليه بموجب مداولة التحويل¹.

وتتمثل مهمة الوكالات العقارية في حيازة جميع العقارات المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية

وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات او الحقوق العقارية فهذه الوكالة شخصية معنوية مستقلة عن الادارة المنشئة لها، اذا

تتوفر على كل عناصر الشخصية المعنوية والمتمثلة في ما يلي:

01/ الاستقلالية الادارية والمالية:

هذا العنصر من أهم العناصر الناتجة عن الاعتراف بالشخصية المعنوية لهيئة عمومية ما، فمن حيث

الاستقلالية الإدارية نجدها مسيرة في شكل مجلس إدارة، ولها مدير يتأسس ذلك المجلس، في حين تظهر الاستقلالية المالية

في أن للوكالة ميزانية خاصة بها، ويتداول مجلس إدارتها في إعداد الجداول التقديرية و النفقات.

02/ استقلالية الذمة المالية:

حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 90-405، الذي عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم: 03-

408²، فان الحقوق التي نتحصل عليها تصبح ملكا لها، وتتكون الموارد المالية للوكالة من القروض الممنوحة، عائد

الخدمة، الاعانات المخصصة لها طبقا لدفتر الاعباء.

¹ برتيمة عبد الوهاب، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة الفكر، العدد 12 جامعة محمد خيضر بسكرة، ص ص 71-

83 ، 25 مارس 2015.

² المرسوم التنفيذي رقم: 03-408، المرجع السابق.

03/ حق التقاضي:

للكوالة العقارية الحق في التقاضي أمام الجهات القضائية ممثلة بمديرها، وهو ما صرحت به المادة 19 من

المرسوم أعلاه بقولها:

يتولى المدير تسيير الوكالة، وبهذه الصفة يقوم بالمهام التالية: يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية، ويرافع عنها

أمام العدالة"¹، فالمشرع اعتمد هنا في التمييز ما بين المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري والمؤسسة العمومية ذات

الطابع الاقتصادي و التجاري على معيار المحاسبة، فإذا كانت المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي و التجاري تمسك

حساباتها على الشكل التجاري طبقا لمخطط المحاسبة الوطنية، فان المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري تخضع لقواعد

المحاسبة الوطنية.

04/ إمكانية تلقي الهبات:

لا تستطيع الهيئات الإدارية غير المتمتعة بالشخصية المعنوية أن تتلقى الهبات إلا عن طريق الهيئة المنتمية

اليها، وهذا بخلاف الشخص المعنوي الإداري والذي باستطاعته تلقي الهبات مباشرة كالكوالة العقارية، يتداول مجلس

إدارتها طبقا للمادة 09 من نفس المرسوم السالف الذكر²، في مسألة قبول الهبات والوصايا و تخصيصها. إن التسيير

المسند إلى الوكالات العقارية البلدية بعيد الاستجابة لحاجات الاستثمار، لأنها منشغلة بمقاومة المضاربة بالدرجة الأولى،

كما وجدت نفسها مقسمة بين المجالس الشعبية البلدية التي فوضتها و الولاية، زيادة على ذلك فهي تعاني من بعض

المساوئ الناجمة عن المركز القانوني لتركيبها البشرية،

إن مقاومة المضاربة و بيع الأوعية بأسعار مرتفعة قبل الإنجاز قد أديا إلى حلول كارثة من الناحية

القانونية، و بالفعل فبهدف منع المرقبي من إعادة البيع أفتتح اللجوء إلى نظام الامتياز، حيث تضع الدولة قطعا من

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

² المرسوم التنفيذي رقم: 03-408، المرجع نفسه.

أملكها الخاصة تحت تصرف الغير والذي حاد عن طبيعته، حيث أن هذا الامتياز الذي أنشئ لتمكين الهيئات الخاصة من إنجاز مرافق عمومية أو مهام ذات منفعة عامة قد تبين أنه لا يتلاءم مع الترقية العقارية.

ثالثا: ديوان الترقية والتسيير العقاري: OPGI

01/ النشأة والتطور:

أنشأت مكاتب التسيير العقاري بموجب الأمر 74-63¹، وفق المادة 08 منه والذي سرعان ما تم إلغاؤه بموجب الامر 76-93²، الذي كمله ونظمه ونتج هذا صدور المرسوم رقم 76-143³، ولم يعد تنظيم هذه الدواوين الا بمجيء المرسوم رقم 85-270⁴، ولكن بعد خمس سنوات ألغيت أحكام هذا المرسوم بالمرسوم رقم: 91-147⁵.

02/ الطبيعة القانونية:

لقد اعتبر الامر رقم: 74-63⁶، وفق المادة 08 منه دواوين الترقية والتسيير العقاري أنها أجهزة إدارية تخضع لوصاية الوالي، تحت إشراف وزارة الأشغال العمومية والبناء. في حين كلفت في المرسوم رقم 85-270¹، بموجب المادة 02 منه بأنها مؤسسات عمومية اقتصادية "EPE" تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

¹ الأمر رقم: 74-63، المؤرخ في 10 جويلية 1974، المتضمن إحداه وتحدد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد 49، صادر بتاريخ: 18 جويلية 1974.

² الأمر رقم: 76-93 المؤرخ في: 23/10/1976، المتضمن تحديد شروط إحداه وتنظيم وسير مكاتب التسيير العقاري للولاية، ج ر ج ج، عدد 12، صادر بتاريخ: 23 أكتوبر 1976.

³ الامر رقم: 76-93، المرجع نفسه.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 85-270، المؤرخ في 23/10/1985، المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها، ج ر عدد 04، صادر بتاريخ: 05 نوفمبر 1985.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لقوانين الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها، عملها، ج ر ج ج، عدد 25، صادر بتاريخ: 29 ماي 1991.

⁶ الأمر رقم: 74-63، المرجع نفسه.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: 91-147²، المؤرخ في: 12 ماي 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 93-08، والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، فإنه كيف دواوين الترقية والتسيير العقاري على أنها مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري EPIC، بموجب المادة 01 الفقرة 01، والتي تنص على:

"تغير دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري³.

كما أن دواوين الترقية والتسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع لقواعد القانون التجاري عملا بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-147⁴، المعدل والمتمم.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم: 93-08، أضاف بموجب المادة 01 منه التي تندرج المادة 02 مكرر في المرسوم التنفيذي رقم: 91-147⁵، والتي تقتضي بما يلي:

"يمارس الوزير المكلف بالسكن الوصاية على دواوين الترقية والتسيير العقاري"⁶.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم: 93-08، المؤرخ في: 02 يناير 1993، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المؤرخ في: 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها، ج ر ج ج، عدد: 02 صادر بتاريخ: 06 يناير 1993.

03/ التنظيم والتسيير:

أما عن التنظيم الإداري للديوان فإنه حسب المادة 07 من المرسوم سالف الذكر فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري يديرها مجلس إدارة ويشرف عليه مدير عام.

كما عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-08¹، المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-147²، تشكيلة مجلس الإدارة هي كما يلي:

"ممثل واحد أو ممثلين يقترحهما وزير السكن حسب أهمية ممتلكات الديوان،

ممثل واحد يقترحه الوزير المنتدب للميزانية،

ممثل واحد يقترحه الوزير المنتدب للخزينة،

ممثل واحد يقترحه وزير الداخلية والجماعات المحلية،

ممثل واحد أو ممثلين ينتخبهما عمال الديوان حسب عدد عماله.

يتم تكييف تشكيل مجلس الإدارة تبعاً للممتلكات وعدد عمال الديوان بقرار من وزير السكن"

فيما يخص المدير العام، فإنه يعين حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147³، بناءً على

اقتراح الوزير المكلف بالسكن، ولا يمكن تعويضها إلا بالأشكال نفسها. ويمارس عدة مهام وفق المادة 16 من نفس

المرسوم السالف الذكر والتي تنص على:

"يمثل الديوان إزاء الغير، ويمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان،

يسهر على تحقيق الأهداف المرسومة للديوان ويضمن تنفيذ قرارات مجلس الإدارة،

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 93-08، المرجع السابق

² المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه.

يضمن سير المصالح ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الديوان ويعين المستخدمين ويعزلهم حسب

الشروط المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل،

يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعاوي القضائية،

يعد الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات، و يقدمها للمصادقة عليها من طرف مجلس الإدارة،

يعد الحصيلة وحسابات النتائج ويقدمها للمصادقة عليها من طرف مجلس الإدارة،

يرم كل صفقة أو عقد أو اتفاقية أو اتفاق في إطار التنظيم المعمول به،

يعرض في نهاية كل سنة مالية تقارير سنويا عن النشاط مرفقا بالحصائل وحسابات النتائج ويرسله إلى السلطة

الوصية بعد المصادقة عليه من مجلس الإدارة،

يعد النظام الداخلي للديوان ويقدمه للمصادقة عليه من مجلس الإدارة ويسهر على احترامه"¹.

وقد تمت المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-08، أحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي

رقم 91-147²، بما يلي:

"يأمر بفتح كل الحسابات لدى الخزينة والصكوك البريدية والمؤسسات المالية والبنوك، وتسييره وقفلها"³.

04/ مهام الديوان:

أما مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري فقد حددتها المواد من 04 الى 06 من المرسوم التنفيذي

رقم: 91-147⁴، بحيث له مهام متعلقة بمجال السكن (المادة 04)، وكذلك في مجال التسيير العقاري (المواد 05

و06) من المرسوم ذاته.

وفيما يخص مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري فقد حددتها المادة 04 بنصها على ما يلي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه..

³ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه.

"في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتكلف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بما يلي:
ترقية البناءات،

الإنابة من أي متعامل في الاشراف على المشاريع المسندة اليه،

الترقية العقارية،

عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار اليها وصيانتها"¹.

وأما فيما يخص دور الديوان في مجال التسيير العقاري فقد نصت كل من المادتين 05 و 06 من نفس

المرسوم على التوالي:

"تحول دواوين الترقية والتسيير العقاري، فضلا عن ذلك تسيير الأملاك العقارية المسندة لها تحدد اتفاقية نموذجية

شروط وكيفيات التكفل بهذه المهمة وتوضح بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن"².

"تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري، بما يلي:

تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها،

تحصيل مبالغ الايجار والأعباء المرتبطة بالايجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها،

المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن،

إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق

والمحلات الكائنة بهذه العمارات،

تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك،

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع السابق.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه.

ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية،

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

نستنتج مما سبق ان الديوان باعتباره مرفقي عقاري فإنه خولت له عدة مهام وصلاحيات سواء في مجال

السكن الاجتماعي بمختلف صيغته نذكر اهمها: السكن الاجتماعي LSP وكذا السكن العمومي المدعم LPA.

رابعا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL:

01/ النشأة:

أنشأت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-148²، المؤرخ في: 12 ماي 1991، وهي تحت وصاية

وزارة السكن.

02/ الطبيعة القانونية:

حيث لقد اعتبرت المادة 01 من هذا المرسوم التنفيذي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري،

تقوم بمهمة المرفق العمومي. كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

وتعد الوكالة السكن وتطويره تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع لقواعد القانون التجاري، الهدف من

إنشائها هو المساهمة من حل مشكل السكن خاصة بالنسبة للفئات الاجتماعية المحدودة ومتوسطة الدخل.

03/ مهام الوكالة:

يتمثل هدف الوكالة من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر فيما يلي:

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المرجع نفسه.

² المرسوم التنفيذي رقم: 91-148، مؤرخ في 12/05/1991، المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر ج، عدد 25، صادر بتاريخ: 29 ماي 1991.

"ترويج السوق العقارية وتطويرها،

تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها:

*القضاء على السكن غير الصحي،

*تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها،

*تغيير البنية الحضرية،

*إنشاء مدن جديدة،

*إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميمها قصد تطويرها،

*تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية،

(المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات،

مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات....)¹.

خامسا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI:

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على

عاقبتها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن

الاجتماعي الإيجاري أو السكن الاجتماعي المدعم.

وتختص المؤسسة العمومية الاقتصادية هاته بما يلي:

-اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم، تمويل و إنجاز مجموعات عقارية مثل

عقارات للسكن الجماعي نصف الجماعي أو الفردي، أو محلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 91-148، المرجع السابق.

-اقتناء الأراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة والمساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير .

01/ النشأة:

ولقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن EPLF التي انشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 84-177، المؤرخ في: 21 جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه.

02/ الطبيعة القانونية:

تعد المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

03/ مهامها:

ولقد لعبت دورا مهما في الترقية العقارية في ظل القانون 86-07، بحكم تأهيلها الى جانب دواوين الترقية والتسيير العقاري في إنجاز عمليات البناء آنذاك، وتهدف مؤسسات ترقية السكن العائلي الى إنجاز جميع العمليات الرامية الى الحصول على مسكن فردي عائلي، وطبقا للمرسوم رقم 84-177¹، فهي تتولى المهام التالية:

"جمع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة،

فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية لجمع حصص المترشحين والجمعيات والجماعات المحلية،

¹المرسوم التنفيذي رقم: 84-177، المؤرخ في: 21/07/1984، المتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي وتحويل اعماله وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج ر ج ج، عدد30، صادر بتاريخ 24 جويلية 1984.

التكفل ببرنامج السكن تقوم مؤسسة مختصة بتمويله المسبق في إطار اتفاقية مالية تحدد مبلغ الأموال المرصودة وكيفيات استعمالها ودفعها وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها،

اقتناء الأراضي الضرورية وهيئتها لتحقيق أهدافها طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، وذلك فيما يخصها،

تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية وتجزئتها طبقاً للقانون المعمول به وبالتعاون مع الجماعات المحلية،

تكوين جمعيات وتعاونية عقارية ومساعدتها إدارياً وتقنياً،

التنازل عند الحاجة بصفة إجمالية عما أنجز من مشاريع المساكن للتعاونيات"¹.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 91-148، المرجع السابق.

المطلب الثالث: تمييز مهنة المرقي عن المهن المشابهة
الفرع الأول: تمييز المرقي العقاري عن المقاول:

يعرف عقد المقاولة من خلال نص المادة 549 من القانون المدني بأنه: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه

أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به الآخر".

و يعرف أيضا بأنه: "الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء

على ما يقدم إليه من تصميمات، وذلك مقابل أجر"¹.

انطلاقاً من هذا التعريف نجد بأن المقاول هو شخص يتعهد بتأدية عمل وفق تصاميم المهندس المعماري

مقابل أجر. يتشابهان المرقي العقاري والمقاول في أن كلاهما يلتزمان بتحقيق نتيجة، كما أنهما المسؤولان العشرية بصفة
تضامنية.

في حين يختلفان كون أن المرقي العقاري لا بد أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، عام أو خاص وطني

فقط أي لا يمكن في أي حال أن يكون المرقي العقاري أجنبياً الجنسية. بالإضافة أن له صفة التاجر ويخضع للقانون

التجاري، وتكيف أعماله تجارية بحسب الموضوع، أما المقاول فيمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، عام أو خاص،

وطني أو أجنبي يخضع للقانون المدني بحيث صنف المشرع الجزائري عقد المقاولة بأنه من العقود الواردة على العمل.

وكذلك يختلفان في أن المرقي العقاري يتولى زمام المبادرة والعناية لإعداد المشروع العقاري. في حين المقاول

يتولى التنفيذ المادي للمشروع فقط.

¹ المادة 03 رقم من القانون رقم: 04-11، المرجع السابق.

الفرع الثاني: تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري:

تعرف المادة 02 فقرة 01، من المرسوم التشريعي رقم: 94-07¹، المعماري وممارسة مهنة المهندس

المعماري، الهندسة المعمارية بأنها: "هي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها"².

وتنص كذلك المادة 15 منه على ما يلي: "لا يجوز لأي كان أن ينتفع بصفة المهندس المعماري

المعتمد أو يمارس هذه المهنة إذا لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين يعتبر التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين بمثابة اعتماد"³.

انطلاقا من هذه التعريف نلاحظ بأن المرقى العقاري والمهندس المعماري يتشابهان من حيث شرط

الالتحاق بالمهنة بحيث لا بد للمرقى العقاري أن يحصل على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ،

كذلك المهندس المعماري لا بد أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين الذي يعد اعتماد لممارسة

مهنته، ويخضعان كلاهما لأحكام المسؤولية العشرية. في حين يختلفان في عدة نقاط:

*المهندس المعماري هو شخص طبيعي دائما يعتمد في عمله على مجهوده الذهني، أما بالنسبة للمرقى العقاري قد يكون شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص.

*يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها، أما المرقى العقاري يتولى مسؤولية

تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

*المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه. أما المرقى العقاري فهو الذي

يتخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية لإنجاز المشروع وليس بتكليف من الغير.

¹ مرسوم تشريعي رقم: 94-07، مؤرخ في: 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج، عدد 32 ،

الصادر بتاريخ: 25 ماي 1994، معدل ومتمم.

² المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التشريعي رقم: 94-07، المرجع نفسه.

³ المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التشريعي رقم: 94-07، المرجع نفسه.

*المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية، على عكس المرقى العقاري الذي يعتبر تاجر ويكيف عمله بأنه تجاري بحسب الموضوع¹.

¹ الدكتورة بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ابن النديم للنشر والتوزيع، وهران، 2024.

الفصل الثاني:

مساهمة ووتت ع ح إ في

الترقية العقارية

المبحث الأول: تقديم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإيليزي

الفرع الأول: النشأة والتطور :

بعد حل الوكالات العقارية للبلديات وتلك المشتركة ما بين البلديات المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم: 408/03، المؤرخ في: 05 نوفمبر 2003¹، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 405/90، المؤرخ في: 22 ديسمبر 1990²، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظم ذلك. وقد تضمن هذا المرسوم في مادته الثامنة إعلان حل الوكالات العقارية المحلية البلدية .

كما نصت المادة 02 من نفس المرسوم رقم: 408/03³، المذكور أعلاه على تكليف المجالس الشعبية الولائية بإنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية. وعليه جاءت مداولة المجلس الشعبي الولائي لولاية إيليزي تحت رقم: 2003/25، المؤرخة في: 2003/12/29⁴، المتضمنة إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية إيليزي. وقد تمت المصادقة عليها بالقرار الوزاري رقم: 28/04، المؤرخ في: 2004/05/04، الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

تلاه القرار الوزاري المشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية ، وزارة المالية ووزارة التعمير والبناء)، المؤرخ في: 2004/06/12⁵. المتضمن إحداث وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية إيليزي .

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 408-03، مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتم احكام المرسوم التنفيذي 90-405، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين، ج ر ج ج، عدد 68 صادر بتاريخ 09 نوفمبر 2003.

² المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر ج ج عدد 56 صادرة بتاريخ: 22 ديسمبر 1990.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 408-03، المرجع نفسه.

⁴ تقرير مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، تقرير حول الوضعية العامة الحالية للوكالة العقارية لولاية إيليزي، نوفمبر 2010.

⁵ القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في: 12 جوان 2004، المتضمن إحداث الوكالة للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية إيليزي.

وتطبيقا لمحتوى المادة 08 من هذا القرار الوزاري المشترك، تم تشكيل مجلس الإدارة والتسيير للوكالة العقارية لولاية إيليزي بالقرار الولائي رقم: 71/05 ، المؤرخ في : 2005/03/23 . وقد دعم هذا المجلس الإداري هيكله بنظام داخلي يضبط شؤون تسييره .

الفرع الثاني: التسمية، الموضوع والمقر:

جاء في نص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك والمتضمن انشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ما يلي: " تسمى الوكالة بـ " وكالة للتنظيم والتسيير العقاري والحضري لولاية إيليزي " باختصار " و.و.ت.ع.ح.إ. " وتتمتع بالشخصية المعنوية الذمة المالية¹.

الفرع الثالث: مجال اختصاصها:

طبقا للمادة 03 من نفس المنشور فان مجال الوكالة العقارية يتسع ميدان الاختصاص الاقليمي لها الى لمجموع بلديات الولاية².

الفرع الرابع: المهام الموكلة للوكالة:

جاء في نص المادة 04³، من المنشور السالف الذكر الأدوار التي تلعبها الوكالة فهي تقوم بـ:

- "ممارسة وظيفة المهياً والمرقي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة،
 - اقتناء لحساب الجماعات المحلية كل العقارات المنقولة وكذا الحقوق الموجه للتعمير وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود دفتر الاعباء،
 - القيام بعملية التنظيم العقاري وذلك طبقا للتنظيم المعمول به،
 - مساعدة وذلك في حدود إمكانياتها هيئات الجماعات المحلية في تحضير و وضع وتطبيق ادوات التعمير
- والتهيئة،

¹ القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 12 جوان 2004، المرجع السابق.

² القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

³ القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

- ترقية التجزئات والمناطق مهما كانت طبيعة نشاطها وذلك تطبيقاً لأدوات التعمير والتهيئة المتخذة،
 - المبادرة بعمليات اقتناء، امتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص".
- وحسب نص التعليم الوزاري المشتركة رقم: 177 والمؤرخة في: 1992/07/21، المتضمنة دفع الترقية العقارية فان الوكالات المحلية مدعوة لكي تقوم بتوفير كل ما من شأنه أن ينشط التنمية والترقية العقارية متمثلة في:
- السكن الاجتماعي من النمط الجماعي أو الفردي.
 - السكنات أو التجزئات التنموية الاجتماعية أو الترقية.
 - إنجاز مشاريع استثمارية ذات نشاط تجاري وخدمي، والتي تكون محل بيع أو ايجار.
 - توفير جميع المرافق الضرورية.
- حيث تقوم و و ت ع ح بإعداد تهيئة التجزئة أو القطع الأرضية، ثم تقوم بالتنازل عنها وبيعها بحيث تتم عملية البيع وفقاً لطبيعة التجزئة المنجزة:
- التجزئات الاجتماعية: بمساهمة الدولة أو المستفيدين.
 - التجزئات الترقية: هدفها تجاري بحث.
 - العقارات ذات الأهمية: عن طريق المزاد العلني.

الفرع الخامس: التسيير :

يدير الوكالة العقارية الولائية مجلس إدارة وتسيير، يرأسه السيد والي الولاية ويسيرها مدير، حيث تنص المادة

¹²⁰، من منشور الوزاري على ما يلي:

" يقوم المدير، في اطار القوانين و المنتظمات السارية المفعول و تحت سلطة مجلس الادارة و التسيير ب:

- تمثيل الوكالة في جميع اعمال الحياة المدنية، منها رفع الدعاوى القضائية،

¹ القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

-تحضير اجتماعات و مداولات مجلس الادارة و التسيير،

-تنفيذ مداولات مجلس الادارة و التسيير،

-اعداد مشروع الميزانية،

-ابرام كل العقود، الصفقات و الاتفاقيات مع الهيئات العمومية او الخاصة الوطنية او الاجنبية لحساب الوكالة،

-ممارسة السلطة السلمية على جميع المستخدمين،

-تعيين و عزل المستخدمين في اطار القوانين و التنظيمات باستثناء مستخدمي التأطير الذين يجب ان يخضعوا

للموافقة المسبقة لمجلس الادارة و التسيير،

-يحضر بدون صوت تداولي لجميع اجتماعات مجلس الادارة و التسيير.

أما عن طريقة تعيين وعزل المدير فجاء نص المادة 21¹، المنشور الوزاري على: "يتم تعيين مدير الوكالة

بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية بالاقترح من الوالي. تنهي مهامه في نفس الاشكال".

وكما أسلفنا الذكر فإن الوكالة العقارية الولائية تحت وصاية السيد الوالي حسب ما جاء نصه في المادة 06²،

من المنشور ذاته المتعلق بإنشاء و.و.ت.ع.ح.إ.

يتكون مجلس الإدارة والتسيير من الأعضاء الآتي ذكرهم :

- ✓ الوالي أو ممثله، رئيسا،
- ✓ رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله .
- ✓ المدير المكلف بالإدارة المحلية ،
- ✓ المدير المكلف بالتقنين والشؤون العامة ،

¹ القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

² القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

- ✓ المدير المكلف بأملاك الدولة ،
- ✓ المدير المكلف بالمصالح الفلاحية،
- ✓ مفتش البيئة ،
- ✓ المدير المكلف بالتخطيط والتهيئة العمرانية للإقليم،
- ✓ المدير المكلف بالسكن والتجهيزات العمومية ،
- ✓ المدير المكلف بالتعمير،
- ✓ المدير المكلف بالسياحة ،
- ✓ المدير المكلف بالمنافسة والاسعار،
- ✓ ممثل الوكالة الوطنية للتنمية الاستثمارات،
- ✓ ممثلين عن الجمعيات هدفها حماية الاطار المعيشي والبيئة.

إضافة الى رئيسين منتخبين من بين ومن طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية كعضوين دائمين في المجلس يحضر رؤساء المجالس الشعبية البلدية اجتماعات مجلس الإدارة والتسيير كل ما تكون بلديتهم معنية بموضوع.

الفرع السادس: نظام مداولات المجلس:

تحدثت المواد من 15 الى 19¹، من المنشور الوزاري لإنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين

الحضريين بايلييزي على نظام المداولات لمجلس ادارة وتسيير الوكالة، حيث جاء نصهم ما يلي:

"المادة 15: "لا يمكن لمجلس الإدارة و التسيير التداول بصفة صحيحة إلا بحضور ثلثي 3-2 الأعضاء إذا لم يكتمل

النصاب القانوني، ينظم اجتماع ثاني في مدة ثمانية (8) أيام وفي هذه الحالة تكون كل المداولات صحيحة منها كل

عدد الأعضاء الحاضرين".

المادة 16: "يصادق على قرارات المجلس بالأغلبية العادية للأعضاء الحاضرين، في حالة تساوي الاصوات يرجح

صوت الرئيس".

¹ القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

المادة 17: " ترسل مداوالات و لوائح المجلس للوصاية خلال الثمانية (8) أيام التي تلي الموافقة عليه".

تصبح المداوالات قابلة للتنفيذ خمسة عشر (15) يوما بعد ابداعها في الولاية مع مراعات أحكام المادة 18 أدناه.

المادة 18: " لا تنفذ الا بعد المصادقة عليه من طرف الوالي المداوالات المتضمنة"

-الميزانيات و الحسابات،

-القروض،

-تحويل أو توسيع النشاط بما فيه أنشاء الملحقات.

المادة 19: " تدون مداوالات مجلس الادارة و التسيير اثناء الجلسة في محاضر مسجلة في سجل خاص مؤشر عليه من

طرف رئيس مجلس الادارة و التسيير.

يمضي اعضاء مجلس الحاضرين في جلسة على محاضر".

الفرع السابع: النظام المالي و المحاسبي:

تنص كل من المواد الآتية على:

- المادة 22: " تفتح السنة المالية للوكالة في كل اول جانفي من السنة و تقفل في كل 31 ديسمبر من نفس

السنة. تمسك المحاسبة في شكل تجاري طبقا لمخطط الوطني للمحاسبة المشار اليه اعلاه.

- المادة 23: " تسند مهمة تسجيلات المحاسبية و الادارة الاموال الى عون محاسب ويقوم بالاثبات عليها في

نهاية كل سنة مالية محافظ للحسابات الموظف بعقد محدود المدة في اطار القوانين و التنظيمات السارية

المفعول وهذا بعد استشارة مجلس الادارة و التسيير.

- المادة 24: " تتكون ايرادات الوكالة من:

1. -الارادات الناتجة عن نشاطات الوكالة نسبة لمهامها،
2. -القروض المحصل عليها بموافقة مجلس الادارة و التسيير،
3. -الاعلانات المحتملة الممنوحة من طرف الولاية،
4. -السلفيات و التنسيقات الممنوحة اليها لإنجاز العمليات المكلفة بها،
5. -الهبات و الوصايا".

- المادة 25: " تحتوي نفقات الوكالة على :

- مصاريف المستخدمين و الاعباء الاخرى المنوطة بهم،
- نفقات سير الوكالة،
- نفقات التجهيز و الاستثمار،
- تسديد القروض".

- المادة 26: " ترسل الجداول التوقعية لإيرادات و نفقات الوكالة مرفوقة بالمدادولة الخاصة بها للإدارة الوصية

قصد المصادقة عليه. في حالة عدم المصادقة عليه في السنة المالية المعنية، يمكن للمدير ان يأمر بصرف

النفقات الضرورية لسير الوكالة في حدود الاثنا عشر 12-1 من المبلغ الاجمالي للسنة المالية المنصرمة.

- المادة 27: " يمكن تزويد الوكالة من طرف الولاية برصيد مالي اولى للسير او التجهيز، بموجب مداولة

للمجلس الشعبي الولائي"¹.

الفرع الثامن: الممتلكات:

تحدثت المادة 28²، من نفس المنشور الوزاري عن ممتلكات الوكالة حيث جاء نصها بما يلي:

" تتكون ممتلكات الوكالة من:

- الأملاك المنقولة و الأملاك غير منقولة التي اقتنتها الوكالة،

- الأملاك المنقولة و الأملاك غير منقولة و حقوق و التزامات الوكالات البلدية و وكالات ما بين البلديات للتسيير

و التنظيم العقارية الحضري المحلة".

¹ القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

² القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

الفرع التاسع: المخطط التنظيمي:

أولاً: نظرياً : تتكون الوكالة العقارية الولائية من المصالح التالية :

01/ المديرية .

02/ مصلحة الإدارة والمالية .

03/ مصلحة الدراسات والمتابعة .

04/ وحدة إنجاز .

05/ فروع الوكالة .

* المديرية :

01/ المدير .

02/ امانة المدير .

* مصلحة الإدارة والمالية :

01/ مكتب الإدارة والمستخدمين والشؤون العامة .

02/ مكتب الشؤون القانونية والمنازعات .

03/ مكتب المحاسبة والتسيير .

* مصلحة الدراسات والمتابعة :

01/ مكتب تسيير الاحتياطات العقارية والتسويات .

02/ مكتب البيع وتحرير العقود .

03/ مكتب الدراسات والصفقات .

وحدة الإنجاز:

01/ مكتب الإدارة والتمويل

02/ مكتب الإنجاز.

فروع الوكالة:

01/ فرع عين أمناس:

1- رئيس الفرع.

2- أمانة رئيس الفرع

3- مكتب تسيير الاحتياطات العقارية والمتابعة التقنية.

4- مكتب التسويات والتحصيل.

02- فرع الدبداب:

1 - رئيس الفرع

2- أمانة رئيس الفرع

3 - مكتب تسيير الاحتياطات العقارية والمتابعة التقنية.

4 - مكتب التسويات والتحصيل.

10 / المهام حسب المصالح والفروع:I. المديرية:

- ✓ الاشراف على تنظيم الوكالة وعملها.
- ✓ السهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة والتسيير.
- ✓ وضع البرامج وحصائل النتائج.
- ✓ التكفل بإبرام الاتفاقيات وغيرها من القعود الملزمة للوكالة.
- ✓ الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات.
- ✓ السهر على تحضير الميزانية ودفع رواتب المستخدمين.
- ✓ السهر على تطبيق النظام الداخلي للوكالة.
- ✓ تمثيل الوكالة في جميع اعمال الحياة المدنية والدفاع عنها امام العدالة.
- ✓ ممارسة السلطة السلمية على المستخدمين.

II. مصلحة الادارة والمالية:1. مكتب الادارة والمستخدمين والشؤون العامة:

- ✓ تسيير المستخدمين ومسايرة حياتهم المهنية كتوظيف العمال والدوام والترقية التكوين والتقييم والانضباط والعطل الرسمية والمرضية والشؤون لاجتماعية وغيرها.
- ✓ مراعاة تطبيق القانون والاجراءات التنظيمية المتعلقة بتسيير المستخدمين لاسيما المتعلقة منها بواجبات وحقوق العمال.
- ✓ متابعة ارتباطات الوكالة مه الهيئات الاجتماعية.
- ✓ اقتناء التجهيزات المختلفة وتسييرها والحفاظة عليها ممتلكات الوكالة وصيانتها.

✓ تلبية حاجيات المصالح المختلفة من المواد الاستهلاكية وتقديم جداول مفصلة لاستهلاكات مديرية الوكالة كل شهر.

✓ تسيير المشتريات والمحافظة عليها

✓ مراقبة ومتابعة مشتريات واستهلاكات وحدة الانجاز.

✓ متابعة التجهيزات التي يتم تأجيرها من جهات اخرى عمومية كانت او خاصة.

(2). مكتب الشؤون القانونية والمنازعات:

✓ تسيير ملفات الاراضي المتنازل عنها والتنسيق مع المصالح المعنية للبلديات في اطار القانون.

✓ تحضير وتقييم وثائق البيع والتمليك للمستفيدين من التخصيصات.

✓ مساعدة البلديات في تحضير أدوات التعمير وتطبيق الاجراءات القانونية في ميدان التطبيق العمراني.

✓ تسيير ملفات الاراضي التي تملكها الدولة أو التي يتم شراؤها لاحقا لفائدتها الشخصية.

.III. مصلحة المالية والمحاسبة:

✓ القيام بجميع عميات المحاسبة.

✓ تأمين الاتصالات مع الهيئات المصرفية والجبائية.

✓ تأمين عملية الاجور في جميع مراحلها.

✓ التنسيق مع مكاتب الوكالة وفروعها لتحصيل المداخيل وتقدير المصاريف.

✓ التنسيق مع وحدة الانجاز التابعة للوكالة.

.IV. مصلحة الدراسات والمتابعة:

(1) مكتب تسيير الاحتياطات العقارية:

✓ متابعة المشاريع والتنسيق مع الهيئات الولائية ومكاتب الدراسات وتقديم المساعدة في التنظيم العمراني.

- ✓ العمل على احترام مخطط شغل الاراضي ومساعدة البلديات أثناء تسيير الاحتياطات العقارية.
- ✓ اقتراح مناطق حضرية جديدة حسب المتطلبات ووفقا للمخططات العمرانية المصادق عليها بالبلديات.

(2). مكتب البيع وتحرير العقود:

- ✓ تسيير الاحتياطات العقارية البلدية والمحافظة عليها
- ✓ تسوية الاحتياطات العقارية للبلديات مع املاك الدولة.
- ✓ تسوية وضعية المواطنين المستفيدين من قطع أرضية ولم تسوى وضعيتهم.
- ✓ اتخاذ كافة الاجراءات القانونية لإعداد ملفات الخاصة برخص التجزئة وعمليات التسجيل والاشهار.
- ✓ تكوين الفهرس العقاري البلدي لكل البلديات المنصوص عليها قانونا.
- ✓ متابعة عمليات البيع للقطع الارضية.
- ✓ تحرير عقود البيع للمستفيدين.
- ✓ التنسيق مع فرع المحاسبة والمالية في عمليات تسديد المواطنين.
- ✓ القيام بعمليات التحصيل واستدعاء المواطنين لتسوية وضعياتهم.
- ✓ ابرام الالتزامات الخاصة بعملية التسديد ومتابعتها مع المواطنين.

(3). مكتب الدراسات والصفقات:

- ✓ إجراء التقييم المبدئي للمشاريع الجاهزة للتنفيذ.
- ✓ التقييم الكمي والنهائي للمشاريع التي تعتمد الوكالة القيام بها.
- ✓ تحليل وتقييم العروض الملزم ابرامها.
- ✓ تحضير الصفقات الخاصة بالوكالة.

(4). مكتب المتابعة والطبوغرافيا:

- ✓ مراقبة وضعية الاشغال.
- ✓ تخطيط ومتابعة الانجازات الموكلة للوكالة.
- ✓ تحديد مواقع التخصيصات والقطع الارضية للمواطنين على مستوى جميع الفروع.
- ✓ تحييري شهادات الاحتياج من المواد المطلوبة.
- ✓ انجاز الدراسات الطبوغرافية التي تتكفل بها الوكالة في حدود امكانياتها لفائدة الوكالة.

V. وحدة الانجاز:

- ✓ القيام بجميع عمليات انجاز المشاريع التي تتكفل بها الدولة.
- ✓ القيام بعمليات تهيئة الاراضي التي تعتمد الوكالة بيعها.
- ✓ التنسيق مع مصالح المديرية في كافة الاشغال المسندة اليها.

فروع الوكالة:

(1). فرع الوكالة العقارية بدائرة ان امناس:

- ✓ تنفيذ مخطط عمل الوكالة الولائية المبرمج والمصادق عليه من طرف مجلس الادارة على مستوى بلديات إن أمناس
- ✓ التنسيق مع المديرية في جميع الشؤون العقارية ببلديات الدائرة.

(2). فرع الوكالة العقارية بدائرة الدبداب:

- ✓ تنفيذ مخطط عمل الوكالة الولائية المبرمج والمصادق عليه من طرف مجلس الادارة على مستوى بلديات الدبداب.
- ✓ التنسيق مع المديرية في جميع الشؤون العقارية ببلديات الدائرة.

ثانيا: وقعا:

01/ الامكانيات البشرية:

نجد أن الوكالة العقارية الولائية يشتغل بها 12 موظفون فقط بما فيهم المدير ، منهم 08 بمقر المديرية 02 ببلدية إن امناس، عامل واحد فقط ببلدية الدبداب واخر ببلدية برج عمر ادريس، واغلب هؤلاء الموظفون تم توظيفهم حديثا سنة 2022، اين تم تدعيم الكادر البشري بتوظيف 07 عمال جدد.

ويعتبر العامل البشرية أهم الركائز التي تقوم عليها أي مؤسسة سواء كانت اقتصادية أو ثقافية، لتحقيق التنظيم و التسيير الجيد للخدمات المطلوبة.

الجدول رقم (01): عدد الموظفين حسب الرتب والمستوى العلمي¹:

الرتبة	المستوى العلمي	العدد
مدير الوكالة	متصرف مستشار	01
رئيس الفرع	ليسانس	02
مهندس معماري	مهندس دولة	02
مهندس في البناء والسكن	مهندس دولة هندسة مدنية	01
طبوغراف	تقني سامي طبوغرافيا	01
محاسب	تقني سامي محاسبة وتسيير	01
تقني سامي	ت. سامي هندسة مدنية	01
سكرتيرية	نحائي	02
المجموع	/	12

¹ مقابلة مع السيد مدير الو و ت ع ح إ، يوم: 15 أفريل 2024.

التعليق:

الملاحظ أن مصالح الوكالة تفتقر إلى التأطير حيث ان عدد الموظفين قليل بالنظر الى اتساع مجال اختصاصها الذي يتسع لكل بلديات الولاية.

02/ الامكانيات المادية و المالية ل و و ت ع ح إ:

تعاني الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بايليزي من ظروف مادية صعبة ورثت أغلبها عن الوكالات العقارية المحلية المنحلة، حيث عملت هذه الديون على عرقلة نشاط الوكالة و إتمام الدور المنوط بها المتمثل في تسيير و تطهير العقار عبر التجمعات الحضرية للبلديات . فبالإضافة إلى الديون تعاني أيضا مصالح الوكالة من ضعف المداخيل و كذا ضعف الإعانات المقدمة من الجماعات المحلية، ضف الى ذلك عزوف المواطنين عن تسديد مستحقات أراضيهم على تأخر إتمام عملية انجاز العقود كما برمج له في نشاط الوكالة. وهو الأمر الذي جعلها تراوح مكانها و لا تبادر بأي جديد خصوصا في الجانب الترقوي والاستثمار¹.

و لقد شهدت في العديد المرات عجزا في الميزانية لو لا تدخل المجلس الشعبي الولائي وبعض البلديات الشمالية للولاية بتقديم إعانات خففت من حدة الأزمة التي كانت تمر بها الوكالة العقارية الولائية حولت بعضها لتطهير الديون.

أما بخصوص الامكانيات المادية فالوكالة الى حد الان لا تمتلك مقر خاص بها حيث انها تشغل حاليا 06 مكاتب من مقر تابع للولاية.

¹ تقرير المدير الوكالة العقارية الولائية، تقرير حول الوضعية العامة الحالية للوكالة العقارية بايليزي، نوفمبر 2010.

المبحث الثاني: مساهمة و و ت ع ح إ في الترقية العقارية:

الفرع الأول: الدراسات المنجزة :

قامت الوكالة العقارية الولائية بإنجاز عدة دراسات ، تخص رخص التجزئة للأرضيات الموجهة لاحتضان برامج السكن الريفي عبر بعض البلديات. قامت مصالح الوكالة بعدة تنقلات وتدخلات عبر التجزئات التابعة لها بمختلف بلديات الولاية سواء بواسطة أعوانها أو بالتنسيق مع الأقسام الفرعية للسكن والتجهيزات العمومية للدوائر وكذا المصالح التقنية التابعة للبلديات. وعملت بالاتفاق على تنصيب أعوان لتمثيلها بالبلديات هؤلاء الأعوان الذين ضببت مهامهم المحدودة وتم تخصيصهم مكاتب بالبلديات.

أولا: بلدية إيليزي:ثلاث (03) تجزئات بمجموع 100 قطعة

* تجزئة بعين الكورس بمجموع : 68 قطعة .

* تجزئة بسيدي بوصول بمجموع : 16 قطعة (تم تحويلها إلى منطقة تينمري ومصالح الوكالة في انتظار قوائم

المستفيدين لتثبيتهم بالتجزئتين الأخيرتين).

* تجزئة تكبالت بمجموع : 16 قطعة .

ثانيا: بلدية إن أميناس:خمس (05) تجزئات بمجموع 200 قطعة

* تجزئة 100 قطعة بمنطقة التوسع العمراني. وقد تم تجميد توزيع هذه الأخيرة بحجة عدم توفر المبلغ المالي الكافي

لاقتناء أرضية هذه التجزئة.

* تجزئة 50 قطعة بحج الوثام و شرعت الوكالة في توزيع 21 قطعة لمن توفرت لديهم قرارات إعانة الدولة.

* تجزئة 50 قطعة أوهانت. تم تجميدها هي الأخرى بطلب من رئيس بلدية إن أميناس وذلك بهدف تحويلها إلى مقر

البلدية.

* دراسة تجزئة جديدة لتعويض بعض المستفيدين الذين يمتلكون وثائق دون عقار بلدية إن أمناس.

* الشروع في تعديل دراسة تجزئة 93 قطعة بإن أمناس لحل إحدى النزاعات القائمة.

ثالثا: بلدية الدبداب:

تجزئين (02)

* دراسة مدينة الدبداب القديمة وتجزئتها إلى 508 قطع بهدف تسوية عقود الملكية وهذه الأخيرة تم تسجيل

بعض التحفظات على إحدى مخططاتها (شبكة الصرف الصحي)، مما تطلب تكليف مكتب الدراسات لتعديلها في اقرب الآجال .

* دراسة المنطقة الحضرية الجديدة بدبداب وتجزئتها إلى 450 قطعة منها 180 قطعة تم تخصيصها للبناء

الريفي.

* تكفل الوكالة بحصة بلدية دبداب من السكن الريفي بمجموع 180 قطعة ، أدرجت ضمن تجزئة 450 قطعة

بالمنطقة الحضرية الجديدة .

رابعا: بلدية برج عمر ادريس:

تجزئة واحدة: الشروع في إعادة دراسة مدينة برج عمر ادريس القديمة بعد الأخطاء الواردة في الدراسة الأولى بالنظر إلى

الاختلاف الواضح بين المخططات والواقع¹ .

التعليق:

نلاحظ مما سبق عرضه أن نشاط الوكالة الترقوي لا يزال ضعيفا، حيث انه تم إلغاء أغلب الدراسات ، فقد

تم تجميد كافة التجزئات الموجهة لاحتضان برامج السكن الريفي عبر بلديات الولاية باعتبار أن و و ت ع ح ، مرقى

عقاري، وذلك بحجة عدم قدرتها المالية.

¹ تقرير مدير الوكالة الولائية، حول الوضعية العامة الحالية لو و ت ع ح لولاية ايليزي، (ايليزي)، نوفمبر 2010.

الفرع الثاني: التجزئات السابقة:

أولاً: بلدية إيليزي:

تجزئة الحصة رقم: 01: الحصة ب :

قطعة أرض ذات مساحة : 354919 م² ، تم إعادة إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة بالقرار الولائي رقم: 99/22 ، مؤرخ في: 1999/01/30 ، صادر عن ولاية إيليزي ، بالمكان المسمى عين الكورس والمتمثلة في القسم 18، التي تضم تجزئة 75 قطعة ، تجزئة 12 قطعة (بناء تطوري عين الكورس) و تجزئة 186 قطعة .

وقد تمت تجزئة الحصة الواقعة في الاقسام التالية:

1 - القسم 05 (حي السلام) .

2 - القسم 18 (عين الكورس) .

3 - القسم 16 (عين الكورس 53 قطعة) .

4 - القسم 09 (إيليزي القديمة) .

5 - القسم 06 (إيليزي القديمة)

6 - البناء التطوري (تكبالت)

7 - البناء التطوري (بلباشير)

8 - القسم 10 (إيليزي القديمة)

9 - القسم 06 (إيليزي القديمة)

عدد القطع المنشأة	القسم
28	04
53	16+04
87	18
18	24
18	بلباشير
11	09
12	11
66	السكن الريفي عين الكورس
16	السكن الريفي سيدي بوضلاح
16	السكن الريفي تكبالت
325	المجموع

جدول رقم(02) : التجزئات والقطع الواقعة في الاقسام ببلدية ايليزي¹.

التعليق:

المتمعن في مساحة حصص الاحتياطات العقارية البلدية ، وكذا عددها يجد ان مجموع القطع التي تم

انشائها والمقدر ب:325 قطعة عدد قليل جدا ولا يرقى لتطلعات واحتياجات سكان عاصمة الولاية المتزايدة.

¹ تقرير مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، تقرير حول الوضعية العامة الحالية للوكالة العقارية لولاية ايليزي، نوفمبر 2010.

ثانيا: بلدية إن أمناس

01/ تجزئة الحصة رقم 02:

قطعة ارض محولة في إطار الاحتياطات العقارية لبلدية إن امناس بالقرار رقم 1993/76 المؤرخ في: 1993/11/29 ، المتضمن مساحة 619780 م² ، مشهر بالمحافظة العقارية بايليزي تحت رقم: 11 حجم: 02، تحتوي على:

- تجزئة 194 قطعة (القسم رقم 02 من الحصة رقم 02) .
- تجزئة 93 قطعة (القسم رقم 01 من الحصة رقم 02) .

وهي مجزأة حسب الجدول الآتي:

القسم	المساحة (م ²)	القطع المنشأة	ملاحظة
01	54000	93	قطعة واحدة حولت الى الدولة بموجب قرار مشهر حجم 19 رقم 13
02	100995	194	
03	29304	16	
04	71978	/	غير مجزأ
05	101159	/	غير مجزأ
06	204829	/	غير مجزأ

جدول رقم (04): وضعية التجزئات الواقعة في الحصة 02 بان أمناس¹.

02/ تجزئة الحصة رقم 03: قطعة ارض محولة في إطار الاحتياطات العقارية لبلدية ان امناس بالقرار رقم 95/206،

المؤرخ في: 1995/03/20، المتضمن مساحة 307131 م² ، مشهر بالمحافظة العقارية بايليزي تحت رقم: 46

حجم: 02، تحتوي على:

¹ تقرير مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، نوفمبر 2010، المرجع السابق.

- تجزئة 342 قطعة (القسم رقم 01 من الحصّة رقم 03):
- تجزئة 28 قطعة (القسم رقم 03 من الحصّة رقم 03) .
- تجزئة 21 قطعة (القسم رقم 09 من الحصّة رقم 03) .
- تجزئة 32 قطعة (القسم رقم 02 من الحصّة رقم 03) .

وهي مجزأة حسب الجدول الآتي:

ملاحظة	المساحة (م ²)	القسم
	189407	01
	22375	02
	29754	03
	13986	04
	5670	05
	7650	06
غير مجزأ	11916	07
غير مجزأ	3721	08
	15224	09

جدول رقم(05) وضعية الاقسام بان أمناس¹.

03 / تجزئة الحصّة رقم 04:

قطعة ارض محولة في إطار الاحتياطات العقارية لبلدية ان امناس بالقرار رقم: 94/31، المتضمن مساحة

383588 م²، مشهر بالمحافظة العقارية بايليزي تحت رقم: 44 حجم: 02، تحتوي على تجزئات التالية:

¹ تقرير مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، نوفمبر 2010، المرجع السابق.

- تجزئة 124 قطعة (القسم رقم 04 من الحصّة رقم 03) .
- تجزئة 26 قطعة (القسم رقم 08 من الحصّة رقم 04) .
- تجزئة 09 قطعة (القسم رقم 06 من الحصّة رقم 04) .
- تجزئة 09 قطعة (القسم رقم 02 من الحصّة رقم 04) .

وهي مجزأة حسب الجدول الآتي:

ملاحظة	المساحة (م ²)	القسم
	32304	01
	34000	02
حولت القطعة إلى الدولة بالحجم 19 رقم 13	2700	03
حولت القطعة إلى الدولة بالحجم 19 رقم 13	43233	04
	23264	05
	15950	06
	45225	07
حولت 05 قطع إلى الدولة	51000	08
	113202	09

جدول رقم (06) يبين وضعية الاقسام بان أمناس¹

¹ تقرير مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، نوفمبر 2010، المرجع السابق.

الملاحظة	عدد القطع المنشأة	القسم	الحصة
05	93	01	02
08	194	02	
/	16	03	
66	342	01	03
/	32	02	
02	28	03	
06	124	04	
/	02	05	
/	20	06	
01	21	09	
00	09	02	
/	01	03	
/	06	05	
/	09	06	04
	11	07	
/	26	08	
77	934	المجموع	

جدول رقم (07) التجزئات والقطع الواقعة في الحصص والاقسام بأن أمناس¹.

¹ تقرير مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، نوفمبر 2010، المرجع السابق

ثالثاً: بلدية الدبداب:

01 / الحصة رقم 01 :

قطعة أرض محولة في إطار الاحتياطات العقارية لبلدية الدبداب بالقرار رقم 95/141 المؤرخ في: 1995/07/26 ، المتضمن مساحة 318305 م² ، متواجدة بالمنطقة الحضرية الجديدة لبلدية الدبداب. مشهورة بالمحافظة العقارية بإبليزي بتاريخ: 1996/05/25 تحت رقم: 65 حجم: 03، وهي مجزأة إلى 450 قطعة. أدرجت بها إعانات البناء الريفي بمجموع 180 قطعة تم تجسيد ما يفوق 100 مسكن والباقي احتياط للحصص الجديدة.

02 / الحصة رقم 02 :

قطعة أرض محولة في إطار الاحتياطات العقارية لبلدية الدبداب بالقرار رقم 96/99، المؤرخ في: 1996/05/18، المتضمن مساحة 265837 م²، تتمثل في مدينة دبداب القديمة. وتمت تجزئتها إلى 508 قطعة.

03 / الحصة رقم 03 :

قطعة أرض محولة في إطار الاحتياطات العقارية لبلدية الدبداب بالقرار رقم 96/100 المؤرخ في: 1996/05/13، المتضمن مساحة 214217 م² ، تتمثل في منطقة النشاطات (القسم ب).

04 / الحصة رقم 04 (منطقة النشاطات) :

قطعة أرض محولة في إطار الاحتياطات العقارية لبلدية الدبداب بالقرار رقم 96/101، المؤرخ في: 1996/07/26، المتضمن مساحة 79817 م² ، تتمثل منطقة النشاطات (القسم أ). وتمت تجزئتها إلى 26 قطعة وقد تم توزيعها سابقاً لمقاولات خاصة¹.

¹ تقرير مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، نوفمبر 2010. المرجع السابق

التعيين	عدد القطع المنشأة	الملاحظة
منطقة النشاطات الخفيفة	26	قطع مستغلة
تجزئة المنطقة الحضرية الجديدة	450	/
تجزئة 508 قطعة دبداب القديمة	508	/
المجموع	984	/

جدول رقم (08) يبين التجزئات الواقعة ببلدية الدبداب¹.

التعليق:

لقد حظيت بلدية الدبداب بأكثر من تجزئة وبمجموع قطع 958 قطعة، عكس البلديات الأخرى على غرار

بلدية برج عمر ادريس وبلدية ان امناس رغم عدد السكان المختلف.

¹ تقرير مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، نوفمبر 2010، المرجع السابق.

رابعاً: بلدية برج عمر ادريس:

01/ تجزئة الحصة رقم 03:

قطعة ارض محولة في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية تتمثل في مدينة برج عمر ادريس القديمة بالقرار رقم 220/02 المؤرخ في: 2002/07/23 المتضمن مساحة 155530 م² المشهرة بتاريخ 2005/05/24 تحت رقم 88 حجم 15 جزئت بالحجم 19 رقم 84 بتاريخ 2005/10/12 إلى قسمين ، القسم الأول يحتوي على 87 قطعة والقسم الثاني يحتوي على 31 قطعة .

02/ تجزئة الحصة رقم 04:

قطعة ارض محولة في إطار الاحتياطات العقارية لبلدية تقع ببلدية برج عمر ادريس(زاوية سيدي موسى) بالقرار رقم: 2002/221 المؤرخ في: 2002/07/23 المتضمن مساحة 424049 م² المشهرة بتاريخ 2004/08/01 تحت رقم 72 حجم 16 جزئت إلى 468 قطعة. وسلمت الوكالة الفواتير للمواطنين شاغلي هذه التجزئة ولم يتقدم إلا مواطنا لتسوية وضعيته مما أخرج عملية انجاز العقود¹.

الملاحظة	عدد القطع المنشأة	التعيين
مبرجة لتعديل دراستها	118	منطقة النشاطات
قطع مستغلة	468	الحصة 04، القطعة أ
	586	المجموع

جدول رقم(09) يبين التجزئات الواقعة ببلدية برج عمر ادريس

التعليق:

رغم أن بلدية برج عمر ادريس حظيت بتجزئة فاقت 468 قطعة غير ان انها لا تتطلع لاحتياجات السكان

المتزايدة.

¹¹ تقرير مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حول الوضعية العامة الحالية ل و ت ع ح لولاية ايليزي، (ايليزي)، 2017 /01/08.

الفرع الثالث: التجزئات الاجتماعية:

رغم أن التعلیمة الوزارية المشتركة رقم: 01 المؤرخة في: 07 جويلية 2014¹، المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والعضاب العليا موجهة للوكالات العقارية الولائية، إلا أنه في تم اقضاء و و ت ع ح إ من هذا البرنامج وتم منح تسييره لمديرية الادارة المحلية و و مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بالتوازي، كما تم اقضاءها من تسيير مناطق النشاطات ومناطق النشاطات المصغرة كما هو معمول به في والوكالات الولائية الاخرى.

الفرع الرابع: التجزئات الترفوية:

لقد تفتنت ادارة الو و ت ع ح إ، في الآونة الاخيرة الى العجز التي عانت منه في السنوات الاخيرة وما قابله من الطلب المتزايد للسكن، فقامت بانشاء تجزئة ترفوية ب161، قطعة بلدية ايليزي بمخطط شغل الاراضي رقم:15، كمرحلة اولي ليتم تعميمها على كامل البلديات. وهذا باتباع المراحل التالية:

- 1-مداولة مجلس الادارة والتسيير والموافقة على على المشروع المقترح.
- 2-القيام بالدراسة وذلك باعلان طلب العروض.
- 3- المصادقة على دفتر الشروط من طرف مجلس الادارة والتسيير بعد عرضه.
- 4- القيام باشغال التهيئة وذلك باتباع مراحل واجراءات طلب العروض مع اشتراط قدرات دنيا.
- 5- الربط بالشبكات المختلفة وفتح المسالك.
- 6- البيع بالمزايدة وبالاظرفة المختومة واعلانها عن طريق الجرائد الوطنية وكذلك الوكالة الوطنية للاشهار ANEP².

الفرع الخامس: الصيغ الاخرى للسكن:

الملاحظ من النشاط الذي تقوم به الوكالة العقارية الولائية بايليزي، لاحظنا أن دورها ونشاطها في المجال الترفوي شبه منعدم تمام وأنحصر فقط على بعض الدارسات السابقة، كانت موجهة لاحتواء السكن الريفي قبل أن تلغى

¹ التعلیمة الوزارية المشتركة المؤرخة في: 07 جويلية 2014، المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

² نقلا عن مدير و و ت ع ح إ، مقابلة يوم: 2024/04/15.

نمائيا، وكذا بعض التجزئات الموروثة عن الوكالة المحلية المنحلة واقتصرت كلها في تجزئة واحدة ووحيدة ببلدية ايليزي، هذا ما يجعل دور المرقي الذي من الواجب أن تلعبه الوكالة العقارية غائب لأسباب تقنية تتعلق بالكادر البشري التقني المؤهل وأخرى مالية كان من الممكن معالجتها سابقا.

المطلب الثاني: التمويل العقاري كآلية لتنشيط الو و ت ع ح وتنمية قطاع السكن:

الوكالة و ت ع ح لولاية ايليزي، وعلى غرار بعض الوكالات في ولايات اخرى تعاني العجز المالي الامر الذي تفتنت له الدولة للدفع بعجلة التنشيط العقاري، فقامت بجملة من تسهيلات خصوصا تلك المتعلقة بالجانب العقاري، فلقد تم استحداث القرض المدعم او الميسر بموجب المادة 74، من القانون رقم: 09/09¹، المؤرخ في: 2009/12/30، و المتضمن قانون المالية لسنة 2010 و التي جاء فيها: " يرخص للخرينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية إلى المرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن ". ويحدد معدل هذا التخفيض و كفاءات منحه عن طريق التنظيم " ، و تجسيدا لذلك قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم: 167/10²، المؤرخ في: 2010/07/30، و الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقلين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحتها، إذ حددت المادة 02 منه على احتساب تخفيض معدل نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن ب (4%)، و يمثل الفارق بين نسبة هذه الفائدة و نسبة (4%) معدل التخفيض وقد حصرت المادة الأولى من هذا المرسوم نوع البرامج السكنية التي تستفيد من هذا الدعم في نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك العمومية و المؤسسات المالية العمومية للمرقي

¹ قانون رقم 09/09 مؤرخ في: 2009/12/30، تضمن قانون المالية لسنة 2010، ص 74، ج ر ج ج، عدد 78.

² المرسوم التنفيذي رقم: 167/10، المؤرخ في: 2010/07/30، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقلين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكفاءات منحه، ج ر ج ج، عدد 41.

العقاري و هي البرامج العمومية للسكن و التي يقصد بها : " كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة"¹.

ولقد أشارت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 167/10، سالف الذكر انه يتم تحديد شروط استفادة المرقى العقاري من تخفيض نسبة الفائدة بقرار وزاري مشترك بين كل من وزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن و الذي أصدره المشرع بعد حوالي 11 شهرا من صدور هذا المرسوم ، وهو القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/03/01²، و الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.

¹ د/ يوسفى محمد، د/ مزيان محمد أمين، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على قطاع السكن في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، ص ص 34-50، جامعة تيارت، الجزائر، 2018.

² القرار الوزاري المشترك مؤرخ في: 2011/03/01، الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر ج ج، عدد 31.

خاتمة

بعد دراستنا وتحليلنا واطلاعنا المباشر عن النشاطات الفعلية لوكالة الولاية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بايليزي، وكذا الوضعية المالية لها وما تعانيه من التزامات، ديون، مشاكل، نزاعات...، وغيرها من الأعباء الموروثة ناتجة عن سوء تسيير المراحل السابقة (الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري، البلديات)، نجد أن هاته المؤسسة العمومية الاقتصادية لا يرقى نشاطها للأدوار التي أنشأتها الدولة من أجلها كمهياً ومرقي عقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة خصوصاً تلك المتعلقة لحسابها الخاص والتنازل عنه .

إن ما تعانيه الوكالة و ت ت ع ح، بايليزي ليست بأسوأ حال مما تعانيه أغلب الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في الولايات الأخرى، هذا ما يستدعي تدخل الدولة لإنقاذ هذه المؤسسات والتفكير الجدي بشأن الديون والالتزامات التي تعاني منها ومحاولة إيجاد طرق وأساليب لتوسيع مداخيل هاته المؤسسات لضمان بقاءها واستمراريتها. فالمتتبع لشؤون الوكالات العقارية الولائية بصفة عامة و الوكالة و.ت.ع.ح.إ بصفة خاصة، يلتمس عدة مشاكل منها:

✓ نقص الموارد المالية وشحها ما ينتج عنه تقليص الكادر البشري و انخفاض مردوديتها بل وينبئ بتوقف نشاطها مستقبلاً.

✓ عزوف المستفيدين من قطع أرضية سابقة من دفع المستحقات المتوجب عليهم دفعها.

✓ الديون والالتزامات الموروثة عن الوكالات المحلية خصوصاً ما يتعلق بجانب التعويضات والتي تشل وتحد من نشاطها.

✓ نقص التأطير مما جعل و.و.ت.ع.ح.إ، تراوح نفسها دون أي نشاط ترقوي يذكر بل اقتصر نشاطها فقط في الدور التقليدي كتسوية بعض الوضعيات العالقة القديمة.

✓ اقضاءها من المشاريع الموجهة لها أساسا كالتجزئات الاجتماعية وإنشاء مناطق صناعية مصغرة وتجاهل التعليمات والمناشير الوزارية.

- ✓ انحصر دور الوكالة في أدوار ثانوية لا تتطلع لطموحاتها كمؤسسة اقتصادية وغياهما عن الأنشطة الترقية.
- ✓ تغييب الوكالة العقارية في الملتقيات والندوات الخاصة بالسكن والعمران وعدم اشراكها في المشاريع الترقية .
- ✓ اهمال دورها التنسيقي في كل ما يخص بالسكن محليا.

بناء على ما سبق التطرق في هذه المذكرة المتواضعة وعلى بحثنا الميداني والتقرب عن كتب على مشاكل

وعوائق و و ت ع ح إ، فإننا نقترح :

✓ تسجيل ميزانيات إضافية للو و ت ع ح ، خصوصا تلك التي لا تزال تتخبط في ديون والالتزامات الموروثة عن الوكالات المحلية ما بين البلديات المنحلة.

✓ التوجه للتمويل العقاري كحل من الحلول لتنشيط المشاريع الاستثمارية.

✓ وضع دفتر شروط واضح ومحدد بين و و ت ع ح والبلديات.

✓ دعم و و ت ع ح، بالقدرات البشرية والفنية المؤهلة حتى تتماشى مع الاصلاحات الإقتصادية والاجتماعية للدولة.

✓ تكليف و و ت ع ح، بكل المشاريع الترقية التابعة للدولة ودعمها في ذلك.

✓ توجيه وتغيير سياسة و و ت ع ح، نحو المشاريع الاستثمارية كون الاحتياطات العقارية مورد غير متجدد تعرض للكثير من الاحيان الى الاستغلال غير العقلاني و اللامشروع وهو في تناقص وتضاءل مستمر.

✓ اشعار كل الوزارات المتدخلة في انشائها: الداخلية، وزارة السكن ووزارة المالية، بهذه العوائق والمشاكل التي تعترض و و ت ع ح، لإعادة النظر في هاته المؤسسات لإعادة بعثها وتفعيل دورها .

✓ تسطير برنامج موحد من وزارة الداخلية والسكن يتوافق ومهام واهداف و و ت ع ح.

✓ عطاء الأولوية للو و ت ع ح، للمشاريع المقاولانية وأشغال التهيئة، خصوصا إذا علمنا أن الوكالة ذات

طابع صناعي وتجاري (تحمل رمز الاشغال العمومية في سجلها التجاري).

✓ منح أولوية تسيير المناطق النشاطات الصناعية والمناطق الصناعية المصغرة للوكالات العقارية.

✓ التكوين المستمر لفائدة إطارات وعمال الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

مما سبق نستنتج أن دعم هاته المؤسسات العمومية سيساهم حتما في دفع التنمية المحلية ويشارك في بناء

سوق عقاري يرقى لاحتياجات السكان المتزايدة والى تطلعاتهم في العيش في سكن لائق بموصفات وجودة عالية،

خصوصا بعد الاصلاحات والقوانين التي سنتها الدولة في ما يتعلق بالترقية العقارية وتطوير السوق العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

01 / الكتب:

- 01 - أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا وفقا لأحدث التعديلات بالقانون 07-05، دار الهدى، عين مليلية، 2007.
- 02 - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى ، الجزائر 2011.
- 03 - الدكتورة بوسته إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، ط 1، دار النديم للنشر والتوزيع ، وهران، 2024.
- 04 - شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
- 05 - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

02 / المذكرات:

- 01 - مسكر سهام ، التزامات المرفقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة الإخوة منتوري، (قسنطينة)، (د.م)، (د.ن)، (2016).
- 02 - أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11/04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الاساسي والعلوم السياسية، (الجزائر)، (د.م)، (د.ن)، 2015.
- 03- راجحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المركز القانوني للمرفقي العقاري في ظل قانون 11-04، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون اعمال، (الجزائر)، (د.م)، (د.ن)، (2017).

03 / المقالات:

- 01 - برتيمة عبد الوهاب، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياجات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة محمد خيضر)، (بسكرة)، مجلة المفكر ، عدد الثاني عشر، 25 مارس 2015.
- 02 - د/يوسف محمد، د/ مزيان محمد أمين، الاستثمار في تمويل الترقية العقارية وآثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 05، جامعة تيارت، مارس 2018.
- 03 - لحرش دنيازاد، تسيير الاملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، (جامعة الجزائر - كلية الحقوق) ، ص ص 99-114، الجزائر، ديسمبر 2015.

04/ التقارير:

- 01- تقرير مدير الوكالة الولائية، حول الوضعية العامة الحالية و و ت ع ح إ، (ايليزي)، صادر في: نوفمبر 2010.
- 02- تقرير مدير الوكالة العقارية الولاية، تقرير حول و و ت ع ح إ، (ايليزي)، صادر بتاريخ: 08 جانفي 2017..

05/ النصوص القانونية:

أ/ الدستور:

- 01- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989 منشور بموجب القرار الرئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فبراير 1989، ج ر ج ج، عدد 09، صادر بتاريخ 01 مارس 1989.
- 02- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب القرار الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 28 نوفمبر 1996، ج ر ج ج، عدد 25، صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996.

ب/ القوانين:

- 01- القانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 10، الصادر بتاريخ 05 مارس 1986، ملغى.
- 02- القانون رقم 88-01، مؤرخ في 12-01-1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر ج ج، عدد 02، صادر بتاريخ 13 يناير 1988.
- 3- القانون رقم 90-08، مؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، عدد 37، صادر بتاريخ 11 أبريل 1990.
- 04- القانون رقم 90-25، مؤرخ في 05 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج، عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- 05- القانون رقم 16-01، مؤرخ في 01 ديسمبر 1996، المتضمن تعديل الدستور، ج ر ج ج، عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996.
- 06- قانون 09-09، مؤرخ في: 30 ديسمبر 2009، يتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر ج ج، عدد 78.
- 07- قانون 11-04، مؤرخ في: 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 14، الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.
- 07- قانون 12-07، مؤرخ في 21 فبراير 2011، يتعلق بالولاية، ج ر ج ج عدد 12، صادر بتاريخ 29 فبراير 2012.
- 09- قانون 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، عدد 37، صادر بتاريخ 03 جويلية 2011.

ج/ الأوامر:

01 - الأمر 26/74، المؤرخ في: 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر ج ج، عدد 19، صادرة بتاريخ: 1974/03/05.

02 - الأمر رقم 63-74، المؤرخ في 10 جويلية 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد 49، صادر بتاريخ: 18 جوان 1974.

03- الأمر 93-76، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب التسيير العقاري للولاية، ج ر ج ج، عدد 12، الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1976.

ب/ النصوص التشريعية:

01-المرسوم التشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993، ملغى.

02- مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج، عدد 32، الصادر بتاريخ 25 ماي 1994، معدل ومتمم.

ج النصوص التنظيمية

01- مرسوم تنفيذي رقم 76-143، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر ج ج، عدد 12، صادر بتاريخ: 09 فبراير 1976.

02- مرسوم تنفيذي رقم 84-177، المؤرخ في 21 جويلية 1984، يتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي وتحويل اعماله واملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج ر ج ج، عدد 30، صادر بتاريخ: 24 جويلية 1984.

03- مرسوم تنفيذي رقم 85-270، المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، يتعلق بتغيير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، ج ر ج ج، العدد 46، صادر بتاريخ: 06 نوفمبر 1985.

04- مرسوم تنفيذي رقم: 90-405، مؤرخ في: 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج ر ج ج، عدد 56، صادر بتاريخ: 26 ديسمبر 1990.

05- المرسوم تنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لقوانين الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها، عملها، ج ر ج ج، عدد 25، صادر بتاريخ: 29 ماي 1991، معدل ومتمم.

06- مرسوم تنفيذي رقم 91-148، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر ج ج، عدد 25، صادر بتاريخ: 29 ماي 1991.

- 07- المرسوم تنفيذي رقم 93-08، مؤرخ في: 02 يناير 1993، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-147 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية لقوانين الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها، ج ر ج ج، عدد 02 صادر بتاريخ: 06 يناير 1993.
- 08- مرسوم تنفيذي رقم 01-105، مؤرخ في 23 أفريل 2001، يحدد لشروط شراء مساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار، ج ر ج ج، عدد 25، صادر بتاريخ: 29 أفريل 2001.
- 09- مرسوم تنفيذي رقم: 03-408، مؤرخ في: 05 نوفمبر 1990، يعدل ويتمم أحكام مرسوم تنفيذي رقم: 90-405، مؤرخ في: 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج ر ج ج، عدد 68، صادر بتاريخ: 09 نوفمبر 2003.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ج ر ج ج، عدد 24، صادرة بتاريخ: 11 ماي 2008.
- 11- المرسوم تنفيذي رقم 10-167، مؤرخ في: 30 جويلية 2010، يحدد معدل التخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمقيمين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكيفية منحه، ج ر ج ج، عدد 48، ج ر عدد 41، صادر بتاريخ 04 يوليو 2010.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يحدد كفاءات وشروط منح اعتماد ممارسة مهنة مرقي عقاري وكذلك كفاءات مسك الجدول الوطني للمقيمين العقاريين ج ر ج ج، عدد، 11، صادر بتاريخ: 26 فبراير 2012.
- 13- المرسوم تنفيذي رقم 18-06، مؤرخ في: 20 يناير 2018، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي، ج ر ج ج، عدد 02، صادر بتاريخ: 21 يناير 2018.
- د- القرارات والمناشير والتعليمات:
- 01- القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 12 جوان 2004، المتضمن إحداث الوكالة للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية ايليزي.
- 04 - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في: 01/03/2011، الذي يحدد شروط استفادة المقيمين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر ج ج، عدد 31.
- 02- مراسلة بتاريخ 23 أفريل 1990 لوزارة الداخلية.
- 03- تعليمة رقم 16-91، المؤرخة في 17 فيفري 1991، من طرف وزارة الداخلية، مديرية التنمية المحلية المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري، ص 111.
- 05 - التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 01 المؤرخة في: 07 جويلية 2014، المتعلقة بتطوير العرض العقارية العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

05 / المقابلات:

مقابلة للسيد مدير الو و ت ع ح إ، يوم: 2024/04/15، ايليزي.

06 / الشبكة العنكبوتية:

01 / الموقع الرسمي للجريدة الرسمية

www.joradp.dz.

02 / موقع الو و ت ع ح إ على موقع التواصل فيسبوك.

<https://www.facebook.com/AWGRFUILLIZ>.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للترقية العقارية

المبحث الاول: مفاهيم حول الترقية العقارية

المطلب الاول: المقصود بالترقية العقارية:

06..... الفرع الأول: التطور التشريعي للترقية العقارية في الجزائر

09 الفرع الثاني: تعريف الترقية العقارية.

10..... الفرع الثالث: موضوع الترقية العقارية.

11..... اولا: الانجاز والبناء.

11..... ثانيا: الاقتناء والتهيئة.

11..... ثالثا: الترميم أو التدعيم.

المطلب الثاني: العمليات المترتبة عن الترقية العقارية:

12..... الفرع الأول: البيع.

12..... الفرع الثاني: الإيجار.

13..... الفرع الثالث: تلبية حاجات الخاصة او حاجات المشاركين في الترقية العقارية.

المطلب الثالث: أنواع الترقية العقارية:

14..... الفرع الأول: الترقية العقارية العامة.

15..... الفرع الثاني: الترقية العقارية الخاصة.

المطلب الرابع: أصناف السكنات المنجزة في اطار الترقية العقارية:

الفرع الأول: السكنات الاجتماعية :

15..... أولا: السكن الاجتماعي التجاري.

16..... ثانيا: السكن الاجتماعي التساهمي.

16..... ثالثا: السكن الريفي.

16..... رابعا: السكن المنجز في اطار البيع بالإيجار.

14..... خامسا: السكن الترقوي المدعم.

17..... الفرع الثاني: السكنات الترقوية.

المبحث الثاني: القائمين على الترقية العقارية:

المطلب الاول: تعريف المرقى العقاري

- الفرع الأول: التعريف اللغوي.....19
- الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي.....19
- الفرع الثالث: التعريف التشريعي.....20

المطلب الثاني: أنواع المرقين العقاريين

- الفرع الأول: المرقين العقاريين الخواص.....22
- الفرع الثاني: المرقين العقاريين العموميين:
- أولاً: الجماعات الاقليمية.....23
- ثانياً: الوكالات العقارية.....25
- ثالثاً: ديوان الترقية والتسيير العقاري.....29
- رابعاً: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL.....34
- خامساً: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI.....35

المطلب الثالث: تمييز مهنة المرقى عن المهن المشابهة

- الفرع الأول: تمييز مهنة المرقى عن المقاول.....38
- الفرع الثاني: تمييز مهنة المرقى عن المهندس المعماري.....39

الفصل الثاني: مساهمة و و ت ع ح إ في الترقية العقارية

المبحث الاول: تقديم وكالة ايليزي

- الفرع الاول: النشاء والتطور.....42
- الفرع الثاني: التسمية، الموضوع والمقر.....43
- الفرع الثالث: مجال اختصاصها.....43
- الفرع الرابع: المهام الموكلة اليها.....43
- الفرع الخامس: التسيير.....44
- الفرع السادس: نظام مداولات المجلس.....46
- الفرع السابع: النظام المالي والمحاسبي.....47
- الفرع الثامن: الممتلكات.....49
- الفرع التاسع: المخطط التنظيمي:
- أولاً: نظرياً:.....49
- ثانياً: واقعياً:.....50

51.....	01/ الامكانيات البشرية.....
52.....	02/ الوضعية المادية والمالية
	المبحث الثاني: نشاطات و و ت ع ح إ، في مجال الترقية العقارية والتمويل العقاري.
	المطلب الاول:
	الفرع الأول: الدراسات:
58.....	أولاً: بلدية ايليزي.....
58.....	ثانياً: بلدية إن أمناس.....
59.....	ثالثاً: بلدية الدبداب.....
59.....	رابعاً: بلدية برج عمر ادريس.....
	الفرع الثاني: التجزئات السابقة:
60.....	أولاً: بلدية ايليزي.....
62.....	ثانياً: بلدية إن أمناس.....
66.....	ثالثاً: بلدية الدبداب.....
68.....	رابعاً: بلدية برج عمر ادريس.....
69.....	الفرع الثالث: التجزئات الاجتماعية:.....
69.....	الفرع الرابع: التجزئات الترفوية:.....
69.....	الفرع الخامس: الصيغ الاخرى:.....
	المطلب الثاني:
70.....	التمويل العقاري كألية لتنشيط الو و ت ع ح وتنمية نشاط السكن.....
72.....	خاتمة
74.....	قائمة الملاحق.....
85.....	قائمة المصادر والمراجع.....
90.....	قائمة المحتويات
	ملخص

الملخص

بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي أعلن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري والذي أعقبه المرسوم التنفيذي رقم: 03-408، المؤرخ في: 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتمم المرسوم السالف الذكر، يتم بموجبه إنشاء وكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كمؤسسة تقوم بدور المهياً والمرقي لصالح الهيئات العمومية وكذا لصالحها الخاص والتنازل عنها، إذن فهي مرقي عقاري عمومي، تساهم في نشاطات الترقية العقارية و كذا الأعمال التجارية المرتبطة بهذا النشاط . اخترنا موضوع مساهمة هاته الهيئات في مجال الترقية العقارية وتدخلاها، غير أنه بالنظر للاعباء الموروثة عن الوكالات المحلية ما بين البلديات من جهة وسوء التسيير لبعض المسيرين من جهة اخرى قلص من مردوديتها في هذا المجال واقتصرت دورها فقط على تسوية بعض الوضعيات السابقة في تسييرها للمحافظة العقارية البلدية، معتمدين في ذلك على المنجهين الوصفي والتحليلي في موضوع دراستنا.

Résumé:

Avec la promulgation du décret exécutif n° 90-405 du 22 décembre 1990, annonçant la création d'agences locales de gestion et d'organisation foncières, suivie du décret exécutif n° 03-408 du 5 novembre 2003, modifiant et complétant le décret susmentionné, des agences de gestion et d'organisation foncières urbaines ont été établies au niveau des wilayas en tant qu'institutions chargées de l'aménagement et de la promotion immobilière pour le compte d'organismes publics et pour leur propre compte. Ces agences sont donc des promoteurs immobiliers publics qui contribuent aux activités de promotion immobilière et aux transactions commerciales associées. Nous avons choisi d'aborder le sujet de la contribution de ces organismes à la promotion immobilière et de leurs interventions dans ce domaine. Cependant, en raison des charges héritées des agences intercommunales d'une part, et de la mauvaise gestion de certains responsables d'autre part, leur performance dans ce domaine a été réduite et leur rôle s'est limité à la régularisation de certaines situations passées dans le cadre de la gestion du patrimoine foncier communal. Notre étude sur ce sujet adopte une approche à la fois descriptive et analytique.

Abstract:

With the promulgation of Executive Decree No. 90-405 on December 22, 1990, announcing the establishment of local agencies for land management and organization, followed by Executive Decree No. 03-408 on November 5, 2003, amending and supplementing the aforementioned decree, urban land management and organization agencies were established at the wilaya level as institutions responsible for development and real estate promotion for public bodies and for their own account. These agencies are therefore public real estate developers, contributing to real estate promotion activities and associated commercial transactions.

We have chosen to address the subject of the contribution of these organizations to real estate development and their interventions in this field. However, due to the charges inherited from inter-communal agencies on the one hand, and the poor management of some officials on the other, their performance in this area has been reduced and their role has been limited to regularizing certain past situations in the

management of the communal land portfolio. Our study on this subject adopts a descriptive and analytical approach.

الكلمات الدالة:

الترقية العقارية- الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين - نشاط الترقية العقارية في الجزائر.

Les mots clés

La promotion immobilière – les agences étatique (Wilaya) de gestion et de régulation foncières et urbaines – les activités du promotion immobilière en Algérie.

Keywords :

Real Estate Development - Urban Land Management and Organization Agencies at the Wilaya Level- Real Estate Promotion Activities in Algeria.