

السوق العقارية ودورها في عملية التقييم العقاري في الجزائر

ك.أ. / حرز الله كريم
طالب دكتوراه في كلية الحقوق
جامعة د. يحيى فارس بالمدية

مقدمة:

إن السلبيات التي نجمت عن أساليب التسيير العقاري المنتهجة في السابق وإدارة السلطات العمومية في تحرير الاقتصاد أدت إلى إعادة النظر في المنظومة القانونية التي تحكم النظام العقاري إلى غاية 1990 فاتخذت جملة من التشريعات الرامية إلى إرساء نظام عقاري يختلف تماماً عن سابقه ويرفع بصفة نهائية احتكار الدولة للمعاملات العقارية وإخضاعها إلى سوق حرة تحدد أسعار العقار فيها وفقاً لقانون العرض والطلب.

مرت السوق العقارية في الجزائر بمرحلتين، المرحلة الأولى قبل 1990 والمرحلة الثانية بعد سنة 1990 ففي المرحلة الأولى كانت السوق العقارية في ظل النظام الاقتصادي الموجه - سوق عقارية موجهة إدارياً - أما في المرحلة الثانية أصبحت سوق عقارية حرة في جميع المعاملات العقارية⁽¹⁾، وعليه ارتأينا دراسة السوق العقارية كأحد معايير التقييم العقاري من خلال تقسيم هذا الموضوع إلى مبحثين يُعالج أولها مفهوم السوق العقارية والمبحث الثاني التنظيم القانوني للسوق ودورها في عملية التقييم.

المبحث الأول: مفهوم السوق العقارية:

إن تحديد مفهوم السوق العقارية يقتضي التطرق إلى تعريف السوق العقارية والتطرق إلى أنواعها، وهذا ما سنحاول دراسته من خلال مطلبين، المطلب الأول تعريف السوق العقارية والمطلب الثاني أنواع السوق العقارية.

(1) د. عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2007، ص 83.



المطلب الأول: تعريف السوق العقارية:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف السوق العقارية لا في النصوص القانونية ولا في النصوص التنظيمية بل وحتى التشريعات الأخرى لم تورد تعريفاً لها وهذا راجع إلى كون التعريف ليس من اختصاص المشرع بل من وظيفة الفقه، لذا سنحاول التطرق لبعض التعريفات الفقهية.

من بين تعريفات الفقهاء للسوق العقارية نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- عرفها الدكتور يوسف محمد: "السوق العقارية هي مجموعة العمليات التجارية المنصبة على العقارات المعروضة للبيع في مكان وزمان معينين"⁽¹⁾.

كما عرفها الدكتور ناصر لباد: "السوق العقارية بنوعها العقارات المبنية أو غير المبنية مثلها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الاستهلاكية العادية، فهي تتكون من طلب يصدر من أفراد يكونون ما يسمى بالمستهلكين ومن عرض للسلع أو المنتجات ومن الالتقاء بين هذا الطلب وهذا العرض لهذه السلع أو هذه المنتجات، وهذه الأخيرة أي السلع أو المنتجات، هي من جهة محلات موجودة إما حالياً وإما مستقبلاً، ومن جهة أخرى هي الأرض التي تعتبر مالياً خاضعاً لقواعد العرض والطلب التي بموجبها يتحدد الثمن، وفي المجال العقاري، فالاستهلاك يسمى المعاملة أو التسويق، فالسوق العقاري تتكون من مجموع المحلات أي العقارات المبنية الموجودة داخل المحيط العمراني أي العقارات الحضرية أو خارجه، ومن مجموع الأراضي العارية أي غير المبنية داخل المحيط العمراني أي الحضرية أو خارجه."⁽²⁾

المطلب الثاني: أنواع السوق العقارية:

تنقسم السوق العقارية إلى قسمين، السوق العقارية الحضرية والسوق العقارية الريفية.

الفرع الأول: السوق العقارية الحضرية:

هي السوق العقارية الموجودة داخل المحيط العمراني أي داخل المدينة، من سوق العقار المبنى أي مجموع المحلات ومن سوق العقار غير المبنى أي الأراضي العارية أي غير المبنية.⁽³⁾

⁽¹⁾ د. يوسف محمد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مجلة إدارة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 2، لسنة 1999، ص 49.

⁽²⁾ د. ناصر لباد، السوق العقارية، مجلة الموثق، العدد 13 لسنة 2005، ص 37.

⁽³⁾ الجريدة الرسمية، عدد 47، لسنة 1983.



أولاً-سوق العقار المبني:

يجب التمييز هنا بين سوق العقار المبني الذي يستعمل لأغراض سكنية أو الذي يستعمل لأغراض تجارية:

أ- العقارات المبنية ذات الاستعمال السكني: فيما يخص هذا النوع من العقارات المبنية، يجب التمييز بين حالتين الحالة الأولى وتتعلق بمجالات تكون موجودة في عقار يستعمل بصفة جماعية، أما في الحالة الثانية فتتعلق بالعقار المبني الفردي.

ففي حالة المحلات السكنية الموجودة في العقارات ذات الاستعمال الجماعي، نجد أن المشرع الجزائري لم يتخلف عن مواكبة تطور هذا النوع من الملكية، فعرف العقار السكني الجماعي بموجب المادة 02 من المرسوم 81- 97 المؤرخ في 16 ماي 1981 الذي يحدد كميّات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 01/81 على ما يلي "العقار السكني الجماعي هو العقار المخصص للبيع بالشقة أو المحل، وهو يخضع لنظام الملكية المشتركة" بالإضافة إلى القواعد العامة في الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية من المادة 743 إلى المادة 772 والتي عدلت بموجب القانون رقم 83- 01 المؤرخ في 29 جانفي 1983 ثم صدر المرسوم رقم 83- 666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983⁽¹⁾، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية وعُدل هذا الأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94- 59 المؤرخ في 07 مارس 1994.⁽²⁾

وفي حالة المحلات السكنية الموجودة في العقارات ذات الاستعمال الفردي، نجد أن السوق المتعلقة بهذا النوع من السكنات مطلوبة جداً من طرف الأفراد وذلك لتوفر عدة أسباب من بينها المحيط المعيشي الجيد، وجود الحديقة، إمكانية تهيئة السكن الفردي حسب طلبات المستهلك وبصفة كبيرة وجود المرأب...إلخ، وقد عرف المشرع أيضاً العقار الفردي بموجب المادة 3 الفقرة 1 من المرسوم رقم 81/97 على ما يلي: "العقار الفردي هو العقار الذي يخصص تصميمه المعماري السكن وتوابعه للاستعمال الفردي".

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية، عدد 47، لسنة 1983.

⁽²⁾ الجريدة الرسمية، عدد 13، لسنة 1994.



ب- العقارات المبنية ذات الاستعمال التجاري: يجب أولاً تحديد عبارة ذات "الاستعمال التجاري"، إن هذه العبارة أخذت في مفهومها القانوني أي أنها تطبق على كل المحلات التي يمكنها استقبال نشاطات تجارية في منظور القانون التجاري وبالتالي فهذه العبارة تنطبق على: المحلات التي تأوي النشاطات الصناعية، المحلات التي تأوي نشاطات البيع بالتجزئة، المحلات التي تأوي النشاطات الخدمائية... إلخ.⁽¹⁾

ثانياً سوق العقار غير المبني:

ويتعلق بالأرض المهيأة أو القابلة للتهيئة مستقبلاً لتستعمل في البناء فتكون ما يسمى بقطع الأراضي الصالحة للبناء، فإنها إذن أراضي غير مبنية أي أراضي عارية كما يمكنها أن تكون أراضي توجد فوقها بنايات معرضة للهدم.

إن قطع الأراضي الصالحة للبناء يمكن أن تكون لها عدة وظائف تؤثر هذه الأخيرة على قيمتها في وقت معين ويمكن أن تكون هذه الوظائف في إطار الاستعمال الجماعي، الاستعمال الفردي والاستعمال الصناعي... إلخ.

أ- الاستعمال الجماعي: هذا الاستعمال يهدف إلى إنجاز سكنات عديدة ويعطي قيمة كبيرة للقطعة الأرضية خاصة إذا كانت هذه الأخيرة في وضعية جغرافية حسنة داخل المحيط العمراني.

ب- الاستعمال الفردي: الاستعمال الفردي يمكن أن يكون بصفة معزولة أو باشتراك سَكَنِيْن أو اشتراك عدة سكنات أي يكون استعمال القطعة جماعياً وهذا حسب نوع السكن المسموح به ويتعلق هنا الأمر بأراضي مختلفة عن تلك المستعملة في السكنات الجماعية أي قطع الأراضي البعيدة عن المناطق العمرانية أو تلك الموجودة في محيط عمراني صغير، فتكون قيمتها في السوق ضعيفة.

ج- الاستعمال الصناعي: إن القطع الأرضية المستعملة في إطار الاستعمال الصناعي تكون لها قيمة ضعيفة حتى إن وجدت في منطقة حضرية وذلك راجع للنشاط الصناعي بحيث يرتكز أكثر على شساعة القطع الأرضية وتجدر الإشارة أن العقار غير المبني متعدد ومختلف بتعدد الوظائف التي يستعمل فيها وبالتالي فإن قيمة كل عقار مرتبطة من جهة بالأهداف

⁽¹⁾ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون العام،

جامعة باجي مختار، عنابة، 2005، ص 34.



الملتصقة بكل عقار ومن جهة أخرى بالحاجيات المحلية وبالتالي بالسلوك الذي ستسلكه السوق العقارية بكاملها، وينقسم سوق العقار غير المبني إلى ثلاث قطاعات أساسية: القطاع العمومي، القطاع المهني والقطاع الخاص حيث يقوم الأول بتلبية حاجيات المجموعات المحلية وكذلك حاجيات المؤسسات التابعة للدولة، فيقوم في هذا الإطار بتكوين الاحتياطات العقارية، تجهيز المناطق الصناعية أو السكنية وكذلك بناء المنشآت العمومية، أما القطاع المهني فيقوم بتنشيطه المستثمرون والمتعاملون في الترقية العقارية والبناءون الخواص والبناءون شبه العموميين وداخل هذا القطاع تبرم المعاملات المتعلقة بقطع الأراضي التي يتم استعمالها في بناء السكنات الموجهة للإيجار والمجمعات السكنية، والتخصيصات القريبة من المناطق الحضرية وكذلك المناطق الترفيهية...إلخ.

وأخيراً القطاع الخاص يمارس فيه البيع بالتجزئة لصالح أفراد يريدون بناء السكنات الفردية أو لصالح مستثمرين صغار.⁽¹⁾

الفرع الثاني: السوق العقارية الريفية:

السوق العقارية الريفية هي السوق الموجودة خارج المحيط العمراني أي خارج المدينة، من سوق العقار الفلاحي المبني ومن سوق العقار الفلاحي غير المبني أي الأراضي الفلاحية.

أولاً-العقارات الفلاحية غير المبنية:

يتمثل العقار الفلاحي غير المبني في الأراضي الصالحة للزراعة الأراضي الرعوية والبساتين وأراضي الغابات...إلخ، والعقار الفلاحي غير المبني يعتبر ثروة وليس مالأً مصطنعاً ابتكره الإنسان مقارنة بالعقار المبني.

إلا أنه تجب الملاحظة أن الأرض بتدخل من الإنسان فإنها تتعرض للتحسين، ففي بعض الأحيان تكون خصوبتها من عمل الإنسان، فالإنسان هو من أحيا الأرض سواء بحرثها وإنجاز الطرق للوصول إلى المزارع وجني المحاصيل...إلخ.⁽²⁾

⁽¹⁾ عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة الجزائر، 2002، ص 71.

⁽²⁾ أ. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 139.



ثانيا- العقارات الفلاحة المبنية:

يتمثل العقار الفلاحي المبني في العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة باستغلال زراعي وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصيصات فلاحية أخرى.

إن الحصول على سكن للإيواء يعتبر من الحاجيات الأساسية المرتبطة بطبيعة الإنسان، ولكن الوظائف التي يؤديها السكن تختلف إذا تعلق الأمر بسكن حضري منه بسكن فلاحي.

في المدينة إن وظيفة السكن تعتبر بسيطة فإنه يستعمل في إيواء العامل وعائلته، ففي أغلب الأحيان هناك تمييز بين العقار الذي يستعمل كسكن والعقار الذي يستعمل لأغراض مهنية، أما في الريف بالعكس، فالعقار له وظائف متعددة إيواء الفلاح وبنيات لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وحماية كذلك المحاصيل.

وبالتالي فإلى جانب السكن يجب على الفلاح بناء منشآت الاستغلال وكل هذه المباني مرتبطة ببعضها البعض بحيث تساهم كلها في الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة.⁽¹⁾

المبحث الثاني: التنظيم القانوني للسوق ودورها في عملية التقييم:

سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين يتمثلان في التنظيم القانوني للسوق العقارية في المطلب الأول، ودور السوق العقارية في عملية التقييم في المطلب الثاني.

المطلب الأول: التنظيم القانوني للسوق العقارية:

إن التنظيم القانوني للسوق العقارية يتعلق بالبيع العقارية والمتعاملين في السوق العقارية.

الفرع الأول: البيوع العقارية:

تتجسد البيوع العقارية في ثلاثة أنواع، البيع الإجباري، البيع بالتراضي والبيع بالمزاد.

أولا- البيوع الإجبارية:

تمارس البيوع الإجبارية إما لصالح أشخاص عمومية وإما لصالح الأفراد.

⁽¹⁾ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 41.

أ- البيوع الإجبارية لصالح أشخاص عمومية:

ويتعلق الأمر ببيع العقار في إطار عملية الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ثم في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية.

1- طريقة الإحتياطات العقارية: الاحتياطات العقارية هي طريقة إجبارية للبيع العقاري،

لأنها تجبر صاحب العقار غير المبني التنازل عليه للبلدية دون سواها وذلك من خلال استعمال العمل الإداري الانفرادي أي القرار الإداري والمتمثل في قرار الإدماج، بحيث أن قائمة الأراضي التي ينبغي إدراجها في الاحتياطات العقارية البلدية تحدد في كل سنة بموجب قرار من الوالي الذي يأتي بعد المداولة التي تتخذها البلدية والتي تحدد من خلالها الأراضي موضوع الإدماج⁽¹⁾

إن استعمال القرار الإداري من خلال قرار الوالي كوسيلة قانونية، هو دليل واضح على نية الإدارة في الحصول بصفة إجبارية على العقار، وثانياً لأنه يمنح لصاحب العقار تعويض تحددته المصالح الإدارية للدولة أي إدارة أملاك الدولة⁽²⁾.

لقد جعل الأمر رقم 74- 26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات السالف الذكر من البلدية المتعامل الوحيد في المعاملات العقارية داخل المحيط العمراني، حيث كانت السياسة العقارية آنذاك تركز أساساً على التدخل المباشر للدولة من خلال الاحتكار الذي تمارسه البلديات في مجال التسيير العقاري، لكن بعد عقدين تقريباً من تطبيق هذه السياسة فقد أصبح الأمر رقم 74- 26 موضوع انتقادات.

إن هذه الوضعية ألزمت السلطات في التفكير على وضع حد لهذه الوضعية وبالتالي إعادة تنظيم التشريع العقاري طبقاً للإصلاحات التي كرسها دستور 23 فبراير 1989، وعليه فقد صدر القانون رقم 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وقد تضمن هذا القانون إلغاء الأمر رقم 74- 26 بموجب المادة 88.

وعليه نقول أن الاحتياطات العقارية كطريقة للبيع الإجباري قد تراجعت وقد فسحت المجال لأسلوب آخر، أصبح يستعمل أكثر فأكثر وهو أسلوب نزع الملكية.

⁽¹⁾ الأمر 26/74 المؤرخ في 20- 02- 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 19، لسنة 1974.

⁽²⁾ التعليم رقم 4044 المؤرخ في 04- 06- 2006، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.



2- نزع الملكية للمنفعة العمومية: نصت المادة 71 الفقرة الأولى من القانون 90- 25 على ما يلي: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية".

وتضيف المادة 72 ما يلي: "يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقاً للمادة 20 من الدستور، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك...".

وقد نصت المادة 20 من دستور 23 فيفري 1989 على ما يلي: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

وتجسداً لهذه المادة من الدستور، صدر القانون رقم 91- 11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم السالف الذكر⁽¹⁾، وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على ما يلي: "عملاً بالمادة 20 من الدستور، يحدد القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف".

فاستناداً إلى النصوص السابق ذكرها، يتضح أن أسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أصبح مع بداية التسعينات هو الأسلوب المكرس قانوناً للاستعمال أكثر فأكثر للحصول على عقارات أو حقوق عينية عقارية لصالح المجموعات العمومية.

إن طريقة نزع الملكية هي طريقة إجبارية للبيع العقاري، لأنها تجبر صاحب العقار التنازل عليه للدولة وذلك من خلال استعمال القرار الإداري والمتمثل في قرار نزع الملكية، حتى وإن اشترط المشرع القيام قبل ذلك بمحاولات الاقتناء بالتراضي، إلا أنه يجب الإشارة، أن صاحب العقار موضوع عملية نزع الملكية، يمنح له تعويض مسبق وعادل ويقصد بالمسبق، أي أن السلطات العمومية لا تباشر العمل في المشروع المراد إنجازه، مستعملة في ذلك العقار موضوع عملية نزع الملكية إلا بعد أن يتم تسوية قضية التعويض.

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية رقم 21، لسنة 1991.

ويقصد بالعدل على ضوء القانون رقم 91- 11 هو أن يأخذ بعين الاعتبار وبالقدر الممكن، فيما يخص تحديد التعويض المقاييس المعتمدة في السوق العقارية الحرة⁽¹⁾، كما أنه يجب الإشارة إلى أن قيمة التعويض، تبقى دائماً وفي المقام الأول تحدد من جانب واحد أي بمبادرة من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة أي من طرف الدولة نفسها.⁽²⁾

ب- البيوع الإجبارية لصالح الأفراد:

ويدخل في هذا الإطار أولاً تسوية ما يسمى بالبناء غير المشروع ثم ما يسمى بعملية ضم الأراضي، وإذا كان النوع الأول من البيوع الإجبارية لصالح الأفراد هي طريقة كانت ومازالت محل جدال، فإن النوع الثاني هي طريقة فرضتها الضرورات الاقتصادية.

1- تسوية البناءات غير المشروعة: البناءات غير المشروعة ظاهرة من الظواهر التي خلفها الاستعمار الفرنسي وواكبت الجزائر من الاستقلال إلى يومنا هذا، وأصبحت تكون إشكالية على المستوى القانوني وكذلك على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، وقد أخذ البناء غير المشروع في الجزائر أبعاداً معقدة، فقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال مشاكل عدة من بينها النزوح الريفي نحو المدن ولقد تحول السكان من القطاع الفلاحي إلى القطاع الصناعي بسبب ظهور المشاريع الصناعية وتركيز القوة العاملة داخل المدن وعليه ومن جراء النزوح الريفي وكذلك عوامل أخرى مثل النمو الديمغرافي وطريقة توزيع السكن، جعل الطلب على السكن يزداد كل يوم كذلك هناك عرقلة للمبادرة الخاصة المتمثلة في البناء الذاتي وعراقيل في الحصول على رخصة البناء والحصول على القروض وكذلك الحصول على القطع الأرضية الصالحة للبناء.

وعليه أصبحت في أواخر السبعينات وبداية الثمانينات أزمة السكن أزمة حادة وبدأت تتفاقم ظاهرة البناء غير المشروع، فأصبحت أغلب المدن الجزائرية إن لم نقل كلها يحيط بها البناء غير المشروع، وقد حاولت الدولة التصدي لهذه الظاهرة.

⁽¹⁾ راكم سهيلة، واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر 2، ص12.

⁽²⁾ التعليم رقم 6408 المؤرخة في 15 - 10 - 2005 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.



وعليه ولمعالجة هذه الظاهرة أصدرت الدولة الأمر 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها⁽¹⁾، وقد تبع الأمر 01/85، صدور مجموعة من النصوص الأخرى ويتعلق الأمر بالمرسوم رقم 85 - 211 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء⁽²⁾، والمرسوم رقم 85 - 212 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن⁽³⁾، وكذا التعليم الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع⁽⁴⁾، وتجدر الإشارة أن الأمر رقم 01/85 قد تم إلغاؤه وبصفة صريحة بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، غير أن هذا الأخير لم يتمكن من وضع حد لظاهرة البناء غير المشروع مما دفع بالمشروع إلى إصدار القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 - 07 - 2008 والمتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والمراسيم التنفيذية لهذا القانون والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 - 05 - 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء وكذا المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفاءات سيرها.

وعليه مما سبق، يتضح أن البناء غير المشروع وبصفة عامة يمكن أن يتخذ حالتين أساسيتين إما أنه غير مشروع لأن صاحب البناء يفتقد لرخصة البناء حتى ولو كان الوعاء العقاري الذي أنجزت فوقه البناء هو ملكاً له، وإما أنه قد أنجز البناء فوق وعاء عقاري ليس لديه الوثائق القانونية التي تثبت مشروعية ملكيته لهذا الوعاء، ويكفي أن نشير أن عملية التسوية تكون بموجب مقرر لجنة الدائرة للتسوية أو إذا اقتضى الأمر من طرف لجنة الولاية، وهنا يكمن الطابع الإجباري لهذه العملية المتضمنة بيع العقار المبني غير المشروع في إطار التسوية أي القيام بعملية البيع بموجب قرار إداري⁽⁵⁾.

(1) الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1985.

(2) الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1985.

(3) الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1985.

(4) الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1985.

(5) الجريدة الرسمية، عدد 84، لسنة 1985.



2- عملية ضم الأراضي: إن الإطار القانوني الذي يحدد عملية ضم الأراضي في الجزائر يتمثل في النصوص القانونية التالية:

- المادة 70 وما بعدها من الأمر رقم 71- 73 المتضمن الثورة الزراعية، إن هذا الأمر كما سبق الذكر قد تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

- المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96- 87 المؤرخ في 24- 02- 1996.

- المادة 58 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري والتي تنص على ما يلي: "تشجع الدولة والجماعات المحلية، وتطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة، وسائل تقنية ومالية تساعد على عصنة المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الأرضية بالتراضي، كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه وعمليات إعادة توزيع الأراضي بغية تجميعها".

إن نص المادة 58 من القانون رقم 25/90 يبرز صيغة التراضي في عملية الضم، إلا أن الواقع والتجربة قد أثبتتا عجز هذه الطريقة، إذا لم تتدخل الدولة وتجبر الأطراف على الخضوع لهذه العملية لأنها تهدف إلى تحقيق الصالح العام.

ويبدو أن هذه العملية، نظراً للضرورات الاقتصادية، لكن كذلك لاعتبارات عملية ستفرض نفسها بشكل أوسع في المستقبل، ومن بين النصوص القانونية التي بدأت تركز هذه الضرورة يمكن ذكر وعلى سبيل المثال المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20- 12- 1997⁽¹⁾، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، إن هذا المرسوم التنفيذي يتضمن منع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى حد ينقص من مردوديتها المحددة حسب المنطقة الجغرافية ونوعية المنتج.

ويعرف ضم الأراضي بأنه عملية تجميع في مستثمرة واحدة مجموعة من القطع الأرضية الفلاحية لجعلها مستثمرات ذات مساحة أوسع، الهدف من هذه العملية هو تحقيق إنتاجية أكبر وبالتالي تحقيق الصالح العام، ويعتبر ضم الأراضي نقلاً إجبارياً للملكية ويمس الضم فقط العقار الفلاحي غير المبني داخل منطقة تحدد بصفة إدارية، ويتم تكريس عملية الضم

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية، عدد 84، لسنة 1985.



بموجب قرار إداري وهو القرار الذي يسمح للمستفيدين من مباشرة عملية الاستغلال في الأراضي موضوع الضم.⁽¹⁾

ثانياً- البيع بالتراضي:

قد تم تكريس التوجه الجديد في الاقتصاد بإصدار دستور 23 فبراير 1989 وبعده دستور 28 نوفمبر 1996 وبالتالي فإنه تكريس للنظام الليبرالي، ونتيجة على المستوى الاقتصادي بالمفهوم الواسع هو تراجع الدولة في هذا الميدان ومنح مجال أكبر للمبادرة الخاصة ونقصد بالمبادرة الخاصة سواء صدرت من الأشخاص الخاصة أو الأشخاص العمومية، وفي حالة استمرار الدولة والجماعات المحلية والشركات العمومية كمتعامل اقتصادي فتكون هذه الممارسة مثلها مثل المتعاملين الخواص أي أنها تستعمل نفس الوسائل القانونية المستعملة من طرف الأشخاص الخاصة وهي أسلوب العقد باستثناء الحالات التي تمارس فيها الدولة وجماعاتها نشاطاتها كممثل للمصلحة العامة أي كسلطة عمومية، حينئذ فإنها تلجأ إلى استعمال امتيازات السلطة العمومية أي استعمال الأسلوب الإجباري وهو القرار الإداري وتجب الملاحظة هنا إلى أن القوانين إذا سمحت باللجوء إلى هذا الأسلوب الإجباري فإنها تشترط قبل هذا اللجوء إذا أمكن ذلك إلى أسلوب التراضي، إن أهمية تكريس أسلوب العقد كوسيلة قانونية في المعاملات الاقتصادية لا سيما في المجال العقاري تبرز من خلال النصوص القانونية في هذا المجال وبانتظام منذ نهاية الثمانينات وبداية التسعينات، إن عدد هذه النصوص يبين بوضوح أن الجزائر تسير في اتجاه تكريس هذا الأسلوب وعلى نطاق واسع.⁽²⁾

ومن بين النصوص التي تكرر أسلوب العقد كوسيلة أساسية في المعاملات بين الأشخاص سواء كانت هذه الأخيرة أشخاص خاصة أو أشخاص عمومية، نذكر على سبيل المثال ما يلي:

- المادة 679 من القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 ماي 1988 المعدل والمتمم للأمر 58/75

المتضمن القانون المدني.

⁽¹⁾ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 261.

⁽²⁾ يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة

البلدية، 2005، ص 66.



- المادة 14 من القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمقاولات العمومية الاقتصادية.

ثالثاً- البيوع بالمزاد:

يمكن تعريف المزاد العلني من جهة بأنه التزايد في قيمة العطاءات النقدية للوصول إلى أكبر قيمة معروضة بحيث يقع التنافس فتصل إلى أعلى سعر للبيع.

ومن جهة أخرى يعني إجراء عملية للبيع بصورة علنية أمام مرأى الناس، وهو ما يتجلى خلال الإعلان عن البيع في الصحف والملصقات (المادة 389 من ق.إ.ج) وكذلك من خلال إجرائها في جلسات علنية في المحكمة أو في أماكن عمومية.

إن البيوع بالمزاد نوعان، إما أن البيع يتم بطريقة إدارية وإما أنه يتم بطريقة قضائية، فالبيع بالمزاد بالطريقة الإدارية يهدف من ورائه أساساً إلى ضمان قسط كبير من الشفافية أما البيع بالمزاد عن طريق القضاء فالهدف منه هو ضمان الحصول على أحسن ثمن⁽¹⁾.

الفرع الثاني: المتعاملين في السوق العقارية:

بعد تطرقنا للبيوع كعنصر يتعلق بالتنظيم القانوني للسوق العقارية، سنتطرق من خلال هذه الجزئية إلى العنصر الثاني والمتمثل في المتعاملين في السوق العقارية.

أولاً- المتعاملين التابعين للقطاع العمومي:

يتمثل المتعاملين التابعين للقطاع العمومي في الإدارات العمومية الهيئات المالية والهيئات التجارية:

أ- الإدارات العمومية:

قد حاول المشرع الجزائري تعريف الإدارة العمومية في جملة من النصوص القانونية نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

- المادة 02 من المرسوم رقم 85 - 59 المؤرخ في 23 مارس 1985 والمتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية التي تنص على ما يلي⁽²⁾: "يشتمل القطاع الذي تعمل

⁽¹⁾ يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، المرجع السابق، ص 63.

⁽²⁾ الجريدة الرسمية، عدد 13، لسنة 1985.



فيه المؤسسات والإدارات العمومية على المصالح التابعة للدولة و الجماعات المحلية والمؤسسات والإدارات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها ومصالح المجلس الشعبي الوطني والمجلس الأعلى للمحاسبة وتتبع هذا القطاع الهيئات العمومية التي تخضع لقواعد المحاسبة العامة".

- وعرفتها كذلك المادة 14 من القانون رقم 90 - 02 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الإضراب، كما يلي⁽¹⁾: "تعد مؤسسات وإدارات عمومية في مفهوم هذا القانون المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري، وكذلك الإدارات المركزية التابعة للدولة والولايات والبلديات".

- كما عرفتها المادة 02 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 - 07 - 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وذلك كما يلي⁽²⁾: "... يُقصد بالمؤسسات والإدارات العمومية، المؤسسات العمومية والإدارات المركزية في الدولة والمصالح غير المركزية التابعة لها والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والثقافي والمهني والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي وكل مؤسسة عمومية يمكن أن يخضع مستخدموها لأحكام هذا القانون الأساسي...".

فاستناداً إلى النصوص السابق ذكرها يتضح أن الإدارات العمومية هي كل الإدارات والمؤسسات العمومية والإدارات المركزية ومصالحها الخارجية والجماعات الإقليمية وكل مؤسسة يخضع مستخدموها لأحكام الأمر 06 - 03 المتعلقة بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية منها المجموعات المحلية، إدارة أملاك الدولة... إلخ.

ب- الهيئات المالية:

نقصد هنا بالهيئات المالية، الهيئات المالية العمومية وهي مجموع الهيئات العمومية التي تقوم بتقديم جملة من الخدمات المالية التي لها علاقة بالعقار، وهذه الخدمات إما أن تكون في شكل تمويل للمعاملات العقارية وإما تمويلاً وفي نفس الوقت المشاركة في هذه المعاملات العقارية أي القيام بالبيع والشراء... إلخ في المجال العقاري.

(1) الجريدة الرسمية، عدد 06، لسنة 1990.

(2) الجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2006.

ويكون هذا التمويل إما عن طريق الاستثمار في المجال العقاري وإما عن طريق منح القروض لشراء العقارات.

وعليه فإن الهيئات المالية العمومية لها علاقة مباشرة بالسوق العقارية، نظراً للدور الذي تلعبه هذه الهيئات كمتعامل عمومي في السوق العقارية ومن أهم هذه الهيئات المالية العمومية البنوك، المؤسسات المالية المتخصصة شركات التأمين... إلخ.⁽¹⁾

ج- الهيئات التجارية: الهيئات التجارية هي مقاولات ومؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تقوم بإنجاز عمليات عقارية، ومن بين هذه الهيئات منها ما هو متخصص في العقار المبني مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، ومنها ما هو متخصص في العقار غير المبني مثل الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري.

ثانياً- المتعاملين التابعين للقطاع الخاص:

يتمثل المتعاملين التابعين للقطاع الخاص في الأشخاص المعنوية والأشخاص الطبيعية.

أ- الأشخاص المعنوية:

تتجسد الأشخاص المعنوية خاصة في شركات الترقية العقارية والتعاونيات العقارية:

1. **شركات الترقية العقارية:** الترقية العقارية تتعلق بترقية العقار المبني وإما ترقية العقار غير المبني وتكون إما في شركات تمارس هذا النشاط بصفة أساسية فتعتبر حينئذ مرقياً عقارياً محترفاً وإما أن هذه الشركات تقوم بنشاط الترقية العقارية بصفة ثانوية، فتتشئ لهذا الغرض شركة تابعة.

2. **التعاونيات العقارية:** التعاونية العقارية حسب ما جاء في المادة 02 الأمر 76- 92: "هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي..." والذي يكرس كذلك التملك الخاص للعقار وبالتالي تكريس التعاونية العقارية كشخص معنوي متعامل خاص في السوق العقارية فالمشرع الجزائري استمر في تكريس نظام التعاونيات العقارية زيادة على الأمر 76- 92 في نصوص أخرى كرسها كمتعامل خاص في السوق العقارية ومن بين هذه النصوص القانون 07/86

⁽¹⁾ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 288.



المتعلق بالترقية العقارية⁽¹⁾، والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁾ والقانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية⁽³⁾...إلخ.

ب- الأشخاص الطبيعية:

للأشخاص الطبيعية كمتعاملين خواص في السوق العقارية أهمية في تنشيط السوق العقارية في الجزائر وذلك باعتبارهم كمشاركين في المعاملات العقارية سواء كبائع ومشترى للعقار أو على الأقل كوسطاء في هذه العملية، وهؤلاء الأشخاص هم لا سيما الأشخاص الذين يمارسون المهن الحرة أو ما يعبر عنها بالمهن للحساب الخاص التي أُعيد إحيائها مع نهاية الثمانينات في إطار ما اصطلح عليها مرحلة بروز اقتصاد السوق وهؤلاء الأشخاص هم الموثق ومحافظ البيع بالمزاد العلني، المهندس المعماري، الوكيل المتصرف القضائي، الوكيل العقاري القائم بإدارة الأملاك والمصفي...إلخ.

المطلب الثاني: دور السوق العقارية في عملية التقييم:

عملية التقييم العقاري هي طريقة منتظمة ومتبعة لإيجاد قيمة تقديرية عقارية لطالب القيمة، تبدأ عملية التقييم بمعرفة القيمة المطلوبة وتنتهي بتقدير هذه القيمة وإيصالها إلى طالب التقييم، ومعظم التقديرات أو التقييمات تتطلب القيمة على أساس السوق العقارية الحرة، وتُعد هذه الأخيرة الأساس التقني لعملية التقييم العقاري، فمثلاً فيما يتعلق بعملية نزع الملكية لا يمكن أن يكون التعويض الذي يحدد بموجب التقييم عادلاً ومنصفاً إذا لم يكن مقارباً لما هو متداول في السوق العقارية.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية، عدد 10، لسنة 1986.

⁽²⁾ الجريدة الرسمية، عدد 14، لسنة 1993.

⁽³⁾ الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2011.

⁽⁴⁾ أ. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 90.

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن السوق العقارية في الجزائر تتميز بمجموعة من المميزات قد تجعلها غير مؤهلة لتكون معياراً يعتمد عليه في عملية التقييم العقاري وتتمثل في:⁽¹⁾

- **عدم كفاءة العرض:** من أهم المميزات التي تمتاز بها السوق العقارية في الجزائر قلة أو عدم كفاية الأراضي المعروضة للبيع سواء ما تعلق منها بالعقارات التابعة للدولة أو الخواص، وهذا النقص ناتج أساساً عن الطلب الكبير الذي عرفته البلاد خلال الفترة الممتدة بين 1970 - 1990 حيث تضاعف حجم الاستثمارات في كافة الميادين خاصة الصناعية منها والعمرانية، وقد تسبب هذا النقص في ظهور السوق العقارية الموازية القائمة على أساس غير سليمة بحيث يطفئ عليها عامل ارتفاع الأسعار مقارنةً بما هو معمول به في السوق الرسمية بالإضافة إلى تهرب المتعاملين من المصاريف المترتبة عن نقل الملكية، كمصاريف التسجيل والشهر العقاري والضريبة على العقارات وما إلى ذلك من، مما قد يسبب خسارة كبيرة لخزينة الدولة وسعيها منها لامتصاص المعاملات اللاشريعة التي تتم بين مختلف الأطراف تبنت الدولة العرض المكثف للأموال العقارية التابعة لها قصد تنظيم السوق، ولكن هذا الإجراء لم يحقق النتيجة المرجوة.

- **نقص الشفافية عند التعامل:** لا يمكن للأموال العقارية المعروضة في السوق أن تعكس القيمة الحقيقية لها ما لم تتميز هاته السوق بالشفافية التامة عند التعامل، وهذه الخاصية غائبة في السوق العقارية الجزائرية، حيث أن المبالغ المصرح بها لدى مصالح التسجيل جد منخفضة وخاصة لما يتعلق الأمر بالأموال العقارية التابعة للدولة المتنازل عنها لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو حتى الخواص في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981⁽²⁾، وفي إطار المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003⁽³⁾، إضافة إلى المعاملات المنجزة بين الخواص والتي يتم التصريح فيها بأثمان منخفضة جداً بغرض التهرب من دفع حقوق التسجيل كاملة.

- **المضاربة:** ما من تجارة تشد فيها المضاربة كتلك التي تنصب على العقارات، فالمضاربة حقيقة اقتصادية ضرورية للسير الحسن لكل سوق عقارية، ذلك أن المنطق الليبرالي يولي اعتباراً

⁽¹⁾ عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، المرجع السابق، ص 88.

⁽²⁾ الجريدة الرسمية، عدد 11، لسنة 1981.

⁽³⁾ الجريدة الرسمية، عدد 29، لسنة 2003.



كبيراً لمبدأ المضاربة رغم اللا توازن الموجود في السوق الذي يمكن تصحيحه من طرف الدولة وذلك باعتماد سياسة عقارية واضحة، إلا أن المضاربة في المعاملات العقارية في الجزائر قد بلغت ذروتها بحيث جعلت أسعار العقارات ترتفع بصفة خيالية مما أدى إلى ركود السوق العقارية.

- **قلة المنافسة:** تعتبر المنافسة التامة من أهم خصائص السوق العقارية الحرة فهي تسمح للمستثمر من اختيار نوع العقار المراد اكتسابه، وتتميز المنافسة التامة بوجود عدد كبير من المنتجين، كل منهم ينتج جزءاً ضئيلاً من حجم الإنتاج الإجمالي المعروض في السوق، أما فيما يخص الجزائر فإن السوق العقارية لا تحكمها المنافسة التامة وإنما تسيطر عليها المنافسة الاحتكارية لا سيما فيما يتعلق بالعقار الموجه للاستثمار (الصناعي والفلاحي والسياحي... إلخ) باعتبار أن الدولة هي الممول الوحيد لسوق العقار الموجه للاستثمار.

- **قلة المعلومات الخاصة بالسوق العقارية:** لا توجد أي جهة يمكن استفتاء منها المعلومات الضرورية حول المساحات العقارية المتوفرة لذا كان لزاماً على الدولة إجراء جرد عام وشامل لكافة الأملاك العقارية المتواجدة عبر الوطن وتفعيل دور لجان متابعة وتشجيع الاستثمار، وإنشاء مرصد وطني يسمح من خلاله للإدارة والأفراد بمتابعة توجهات السوق.

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع السوق العقارية ودورها في عملية التقييم العقاري، نجد أن المشرع تناول مسألة السوق العقارية للعقارات الحضرية والفلاحية من خلال مرحلتين، المرحلة الأولى قبل سنة 1990 والمرحلة الثانية بعد سنة 1990، ففي المرحلة الأولى كانت السوق العقارية سوق عقارية موجهة إدارياً، وأصبحت في المرحلة الثانية سوق عقارية حرة.

وفي الأخير يمكن القول أن الإستراتيجية المكرسة من الدولة هو إنشاء سوق عقارية حرة بنوعها الحضرية والريفية تتسم بنوع من الوضوح والتفصيل يحكمها قانون العرض والطلب، لأن كل التقييمات العقارية التي تقوم بها الدولة أو الخبراء العقاريين يعتمدون على السوق العقارية الحرة كمعيار للتقييم العقاري، مع احتفاظ الدولة بحق اكتساب الأراضي عن طريق وسائل قانونية تتجلى فيها السلطة العمومية وهي حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة.