



جامعة البويرة -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

## التنظيم القانوني لسوق العقار الحضري

مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذة:

❖ بن صوط صورية

من إعداد الطالبين:

❖ ساعد حوزة

❖ معيز ماسينيسا

لجنة المناقشة

د/ غازي خديجة ..... رئيسا.

د/ بن صوط صورية ..... مشرفا ومقررا.

د/ بوسعيدة دليلة ..... مهتحننا.

تاريخ المناقشة 2023-09-19

# شكر وتقدير

نحمد الله عز وجل ونشكره على توفيقنا وتسديد خطانا لإتمام هذا العمل المتواضع  
كما يطيب لنا أن نرفع خالص الشكر والتقدير وأبلغ معاني العرفان إلى التي أشرفت

على مذكرتنا دون تردد، وما قدمته لنا من نصح وتوجيه

واختيار لهذا الموضوع الشيق

الأستاذة: "بن صوط صورية"

والشكر موصول كذلك لأعضاء لجنة المناقشة التي قبلت تحمل عبئ مراجعة هذا العمل  
وتصويب أفكاره وأخطائه كما تراه مناسباً لهذه المذكرة

أهدي هذا العمل إلى كل اصدقائي الذين دعموني طيلة مشواري في إعداد هذا البحث  
العلمي وأخص بالذكر قرباص عبدالقادر وزيان ليلى

دون أن ننسى كل الأساتذة والموظفين بجامعة أكلي محند أولحاج - البويرة -

# إهداء

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار... إلى من كلفه الله بالهبة والوقار... إلى من علمني  
العطاء بدون انتظار أرجو من الله أن يمد في عمرك لتري ثمارا قد حان قطفها بعد طول  
انتظار وستبقى كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد والدي العزيز

إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني... إلى بسمة الحياة  
وسر الوجود... إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي أمي الحبيبة

إلى من وهبني نعمت وجودهم معي... إلى العقد المتين من كانوا عوناً لي في رحلة  
بحثي إخوتي

إلى من جعلهما أعز أختان إلى من تميزتا بالإخاء والوفاء بنات عمي

إلى أصدقائي ورفقاء دربي أهدي نجاحي أخص بالذكر يعقوب كما أتمنى له الفرج  
القريب

كن عالماً... فإن لم تستطع فكن متعلماً، فإن لم تستطع فأحب العلماء، فإن لم تستطع فلا  
تبغضهم

وأخص بالتقدير والشكر الدكتور ابن صوط صورية

✓ حمزة ساعد

# إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى و أهله ومن وفى أما بعد:  
الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه  
ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى مهداة إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله  
وأدامهما نورا لدربي  
لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال من إخوة وأخوات

✓ معيز ماسينييسا

### مقدمة:

عرفت الجزائر إسرافا كبيرا وفوضى في استغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات، وتبين أن هناك أضرار قد تتعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة ، وصدرت مجموعة من التشريعات منها القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup> والقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والقانون<sup>2</sup> رقم 30-90 المتعلق بالأماكن الوطنية<sup>3</sup> والقانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة<sup>4</sup> والقانون رقم 15-08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها<sup>5</sup>. ونظرا لأهمية العقار في مجال الاستثمار صدر قانون التوجيه العقاري الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية واشتراطه للسندات الأصلية التي تثبت الملكية الخاصة للأماكن العقارية والحقوق العينية أو أن يكون للحائز أو الشاغل سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

<sup>1</sup> القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49، لسنة 1990.

<sup>2</sup> القانون رقم 04-05 المؤرخ في 04-08-2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل لقانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج العدد 52، سنة 2004.

<sup>3</sup> القانون 30-90، المؤرخ في 01-02-1990 المتضمن قانون الأماكن الوطنية، ج ر ج ج عدد 49، الصادرة بتاريخ 02-12-1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 14-08 .

<sup>4</sup> القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر ج ج العدد 15، الصادرة في 12-03-2006.

<sup>5</sup> القانون رقم 15-08 المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، ج ر ج عدد 46، الصادرة في 10-08-2008.

## مقدمة

ويعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية نظرا لوجود وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار، انجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية العقارية واصلها في غالب الأحيان ، فهذا يحوز في ملك الدولة والآخر لا يملك سند أو سنده باطل في نظر القانون، ولأجل ذلك تدخلت الدولة للتنظيم المجال العقاري الحضري والفلاحي والصناعي وكذا السياحي.

ونحن نركز دراستنا على العقار الحضري وهذا الأخير هو مجموعة من العقارات المبنية والغير المبنية الواقعة ضمن حدود التعمير والمكيفة لتلبية الحاجيات الضرورية للسكان وهي تخضع للبيع والشراء وتحكمها قاعدة العرض والطلب لذا أطلق عليها بالسوق العقاري الحضري الذي يشكل المستقبل للمشاريع العمرانية في المدينة و المحرك الرئيسي للعملية التعميرية فيها و اتجاهه إلى الندرة يزيد من أهميته ما يجعله ضمن الأجنداث الرئيسية لمختلف الحكومات. والجماعات المسيرة للمدينة التي تسهر على توفيره من خلال مجموعة من الآليات التشريعية و التخطيطية التي تعتمد عليها لأجل تكوين محفظتها العقارية التي تستعملها لتلبية الحاجيات الحضرية المتزايدة لسكانها.

وتتجلى أهمية دراستنا لهذا الموضوع توضيح مفهوم سوق العقار الحضري وبيان أهميته البالغة ومختلف الأخطار التي يتعرض لها. وكذلك المساهمة بهذه الدراسة المتواضعة في سد النقص الموجود في مجال الدراسة القانونية المتعلقة بالعقار الحضري.

## مقدمة

من أبرز الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذه الدراسة ميولنا للقانون العقاري و نظرا لاطلاعنا على عدة مواضيع مختلفة في مجال تخصصنا ومن وجهة نظرنا المتواضعة فقد تبين لنا أن هذا الموضوع له عدة جوانب غامضة ويرتبط بالحياة العقارية بشكل مباشر، خلقت رغبة ملحة في دراسته والبحث فيه انطلاقا من منظور تخصص القانون.

كما تهدف دراستنا هذه لتبيان ما يلي:

- اختلاف المفاهيم الخاصة بالسوق العقاري الحضري.
  - تعدد وحجم المشاكل التي يعاني منها العقار الحضري في الجزائر.
  - اختلال التوازن بين العرض والطلب في العقارات.
- وجود صعوبة في تسيير العقار الحضري نظر الانعدام ضوابط التحكم في السوق العقارية

لذلك العقار الحضري يحظى برعاية على مستوى وطني، فهو مكسب لا يقدر بثمن لكل دول، لهذا أعدت مجموعة من الآليات للحفاظ عليه وعلى هذا الأساس تطرح الإشكالية التالية:

**إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم سوق العقار الحضري؟**

وللإجابة عن الإشكال المطروح اعتمدنا في كتابة هذا البحث على المنهج الوصفي الذي يقوم على توضيح واستبيان مفهوم العقار الحضري مع الاستعانة بالمنهج التحليلي عند التطرق إلى القواعد التي نسبها المشرع الجزائري لحماية العقار الحضري من أي اعتداء ، وهذا من خلال تحليلها وتفسيرها.

## مقدمة

---

تم الاعتماد على خطة بحث ثنائية الفصل كالتالي :حيث جاء الفصل الأول متضمنا الإطار المفاهيمي للسوق العقاري الحضري، والذي من خلاله تمت محاولة الإلمام بجميع العناصر التي من شأنها أن تعطي مفهوما متكاملا حول السوق العقارية . أما الفصل الثاني تم التطرق من خلاله إلى آليات تدخل الدولة في تنظيم السوق الحضري ، بحيث يمكن الغوص أكثر ضمن واقع السوق العقارية ومعطياتها المختلفة، للوصول إلى فهم أعمق وتقييم موضوعي لهذه السوق في الجزائر.



### الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

عرفت الجزائر منذ العهد العثماني إلى اليوم العديد من التطورات و التغييرات المختلفة في مجال السوق الخاصة بالعقار، إلا أن معالمه بدأت تتضح بصدور الأمر رقم 74- 26 المتعلق بالاحتياطات العقارية، إذ تم من خلاله تجميد المعاملات العقارية، و المبدأ الذي جاء به هذا القانون هو تدخل الجماعات المحلية في سوق العقار بحيث أصبحت المحتكرة الوحيدة له.

بحيث أن الإصلاحات الاقتصادية التي أدرجت في النظام الجزائري والتي كرسها دستور 1989 والذي من خلاله عرفت الجزائر تغييرا في نظامها الاقتصادي من النظام الموجه إلى النظام الحر القائم على مبدأ اقتصاد السوق، انبثق عنها صدور القانون رقم 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم الذي عمل على إنشاء سوق العقار الذي يشمل النوعين من العقارات الحضرية والعقارات الريفية .

### المبحث الأول: مفهوم سوق العقار الحضري

تعتبر الجزائر من أغنى الدول من حيث الثروة العقارية وذلك لتميزها بمساحة جغرافية كبيرة ومتنوعة لكن بالرغم من ذلك يطرح مشكل العقار وبقوة كعائق لأجل تنشيط السوق العقارية .

ولتوضيح أكثر وجب علينا وضع مقصود خاص بالعقار الحضري في المطلب الأول، وسرد بعض الخصائص لسوق العقار الحضري في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: المقصود بالعقار الحضري

العقار الحضري سلاح ذو حدين يمكن أن يكون إيجابا ومحفزا لعملية التعمير، كما يمكن أن يكون معرقلا وكابحا لها، باعتباره القاعدة الأساسية للعمليات التعميرية. ولتوضيح أكثر وجب علينا تعريف العقار في الفرع الأول ونظام الحضري في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: تعريف العقار

لقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، فالملكية العقارية إذ لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، ومن بين التصرف في الملكية العقارية نقل الملكية العقارية انتقال تلك السلطة من شخص لآخر وفقا للقانون<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> صبحي تاديس قريصة ومحمود يونس، مقدمة في الإقتصاد، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، 1991، ص45.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

وللوقوف أكثر على حقيقة المقصود بالملكية العقارية يقتضي منا التطرق إلى تعريف العقار الذي يعرف بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه الغير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.

وقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني والتي تنص: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول<sup>1</sup> . "

ويؤخذ من التعريف السابق أن القانون يقسم الأشياء إلى عقار ومنقول، وقد عرف العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف كالأرض والمباني، ثم يبين أن المنقول هو كل شيء ما عدا العقار كالنقود والملابس ومع ذلك جعل القانون بعض المنقولات عقارات بالتخصيص، كما سنرى فيما بعد، كما جعل بعض العقارات منقولات بحسب المآل<sup>2</sup>.

ويقسم الفقه الإسلامي الأموال إلى عقار ومنقول، ويرى المالكية أن العقار هو ماله أصل ثابت بحيث لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله، فيشمل الأرض والمباني، أما المنقول فهو عندهم ما أمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله كالنقود والملابس وتتفق نظرة المالكية إلى العقار والمنقول مع نظرة القانون المدني الجزائري والمشرع المصري، غاية ما في الأمر أن تقسيم المالكية يرد على الأموال بينما تقسيم القانون يرد على الأشياء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد المنعم السيد علي، مدخل إلى علم الإقتصاد الجزئي، الجزء الأول، دار النشر جامعة المستنصرية، بغداد، 1984 ص 87.

<sup>2</sup> نصيب رجم، دراسة السوق، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د ت ن، ص 04.

<sup>3</sup> سامر أحمد الزحيمات، التسويق العقاري، د ط، دار البداية ناشرون وموزعون، الأردن، 2011 ص 54.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

أما فكرة العقار بالتخصيص والمنقول بحسب المآل فلا وجود لها في الفقه الإسلامي، ولقد رأينا أن القانون المدني يعرف العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف كالأرض والأشجار المغروسة فيها والمباني"<sup>1</sup>. ولما كان هناك عقار بالتخصيص، لهذا كان المقصود بالعقار هنا هو العقار بطبيعته فكل مساحة من الأرض تعتبر عقارا بطبيعته، لأنها ثابتة في مكانها مستقرة في حيزها، وإذا نقل الشيء منها كبعض الأتربة أو الصخور مثلا تغيرت الأرض وتلفت غالبا، وتشمل الأرض سطحها وما في باطنها كالمعادن مثلا، طالما كان ما في باطن الأرض متصلا بها اتصالا ثابتا مستقرا في حيزه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: النظام الحضري

يعتبر النظام الحضري عموما كيان معقد ومتعدد الأبعاد، لذا اختلفت النظريات التي اهتمت بالحضرية، وقد انصب اهتمام الباحثين في علم الاجتماع و الأنثروبولوجية الحضرية أكثر في البحث عن سمات والمعايير الاجتماعية التي تنظم العلاقات وتتحكم في الصلات والممارسات الاجتماعية للأعضاء المنتمين إلى هذا التجمع السكاني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2005، ص 44 .

<sup>2</sup>ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 47 .

<sup>3</sup>ثورية سوامية، "المدينة والحضرية في الجزائر: مقاربة نظرية"، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، العدد 15 جامعة البلدية 2018، ص 105.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

### المطلب الثاني: خصائص سوق العقار الحضري

من خلال التعريف السابق لسوق العقار الحضري نجد أنه يختلف عن الأسواق الأخرى كونه يتميز بثلاث مميزات أساسية وهي المضاربة و النقص (الفرع الأول)، والتبعية (الفرع الثاني) ، وهو ما سيتم تناوله في هذا المطلب.

#### الفرع الأول: سوق المضاربة و سوق الناقص

فيما يخص سوق المضاربة فهي مجموعة من الممارسات الموجهة نحو زيادة القيمة المالية للعقار، أين يمكن أن تؤدي هذا إلى عمليات شراء متتالية لأصول، تفضي إلى زيادة أسعارها بعد كل عملية بيع، وذلك دون إجراء أي نوع من تحسينات عليها، من خلال عمليات إعادة تأهيل التي تزيد من قيمة التراث إلى ما هو أبعد من المنفعة التي توفر الأعمال، عن طريق عمليات الشراء بهدف إعادة تقييم الأرض في المستقبل أو حتى عن طريق التخلي عن العقار أثناء انتظار ظروف السوق الأفضل.<sup>1</sup>

إن تميز سوق العقار الحضري بالنقص جعل من المستحيل تحقيق سوق يقوم على مبادئ اقتصادية مثلى وهذا لا يتفق مع النماذج الكلاسيكية الجديدة للقيم العارية المبنية على فرضيات المنافسة الكاملة والتخصيص الأمثل للموارد المتاحة ويمكن إرجاع هذا النقص إلى ثلاثة مصادر أساسية وهي طبيعة الأملاك العقارية، عدد المتعاملين، وسلوك المتعاملين وطريقة تكوين الأسعار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>شوقي قاسمي، "المضاربة بالعقار السكني: قراءة في الخصوصية المفهوم والممارسة" مجلة الدراسات و البحوث الاجتماعية، المجلد 08 ، العدد04، جامعة الوادي، الجزائر 2020، ص 78.

<sup>2</sup>حماني ساجية ، النظام القانوني لسوق العقار الحضري في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2020، ص 26.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

### الفرع الثاني: سوق التابع للعقار المبني و سوق المحلي

يجب التمييز فيما يخص العقار المبني بين العقار الذي يستعمل لأغراض سكنية والعقار المستعمل لأغراض تجارية، فيما يخص الأولى هناك حالتين الحالة الأولى وتتعلق بالمحلات تكون موجودة في العقار يستعمل بصفة جماعية أما في الحالة الثانية فتتعلق بالعقار المبني الفردي، أما الثانية يجب تحديد عبارة "ذات الاستعمال التجاري" أخذت في مفهومها القانوني أي انها تطبق على كل المحلات التي يمكنها استقبال نشاطات تجارية في منظور القانون التجاري.<sup>1</sup>

بسبب خاصية ثبات العقارات وعدم القدرة على نقلها، يعتبر سوق العقارات المحلي ومحدد بحدود جغرافية، وأهم عامل يؤثر على سعر العقارات هو الموقع، لأن الأرض لا يمكن توفيرها حسب العرض، ولا يمكن نقلها حسب الطلب كما أن الأرض لا يمكن تخزينها إلا حين يراد استعمالها، وبائع الأرض يمكنه طريق الإعلان إظهار خصائص المنتج ولكن لا يمكنه نقل المنتج.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>ناصر لباد المرجع السابق، ص 162-170.

<sup>2</sup>حماني ساجية، المرجع السابق، ص 27.

### المبحث الثاني: أنواع الأسواق العقارية الحضرية و تمييزها عن

#### الأسواق المشابهة لها

بعد صدور قانون التوجيه العقاري الذي جاء لوضع سياسة جديدة للمعاملات العقارية وتطهير الأوضاع الناتجة عن ما سبق.

ومن ضمن ما جاء به هذا القانون هو ضمان السير الحسن للأسواق العقارية الحضرية لأنه يعتبر شرط ضروري للنجاح في مختلف السياسة العمرانية المنتهجة وعليه وجب علينا توضيح أنواع الأسواق العقارية الحضرية في المطلب الأول، وتمييزها عن الأسواق المشابهة لها في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: أنواع الاسواق العقارية الحضرية

سوق العقار الحضري مصطلح يرتبط بالجانب الاقتصادي والقانوني ربما هذا جعل صعوبة إعطاء له مفهوم جامع ومانع، وهذا ما اكسبه مميزات تجعله يختلف عن الأسواق الأخرى.

ولتوضيح أكثر أنواع الأسواق الحضرية وجب علينا التطرق إلى سوق العقار الغير المبني في الفرع الأول، وإلى سوق العقار المبني في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: سوق العقار الغير مبني

يطلق عليها في القانون الجزائري بالأراضي القابلة للتعمير وهو ما نصت عليه المادة 51 من قانون 02/52 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري: "الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير". يتبين من هذه المادة أن الأراضي القابلة

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

للتعمير هي الأراضي التي تشكل الوعاء العمراني أو الأراضي التي تشكل رصيد مستقبلي معد أو مخصص للتعمير، مبرمجة ضمن أدوات التهيئة والتعمير مستقبلاً<sup>1</sup>.

**العرض:** بما أن الأمر متعلق بالأراضي المهيأة أو القابلة للتهيئة مستقبلاً لتستعمل في البناء فتكون بما يسمى بقطع الأراضي الصالحة للبناء، إذ بذلك تصبح أراضي غير مبنية، فقطع الأراضي الصالحة للبناء يمكن أن تكون لها عدة وظائف تؤثر على قيمتها في السوق ويمكن أن تكون هذه الوظائف في إطار الاستعمال الجماعي أو الفردي أو الصناعي<sup>2</sup>

**الطلب:** ينقسم سوق العقار المبنى الى ثلاث قطاعات أساسية وهي: القطاع العمومي: مهمته تلبية حاجيات المجموعات المحلية والمؤسسات التابعة للدولة، فيقوم في هذا الإطار بتكوين الإحتياجات العقارية لتجهيز المناطق الصناعية أو السكنية وكذلك المنشآت العمومية

القطاع المهني: يقوم بتنشيطه المستثمرون والمتعاملون في الترقية العقارية و البناؤون شبه العموميين

القطاع الخاص: يمارس فيه البيع بالتجزئة لصالح أفراد يريدون بناء سكنات فردية أو لصالح مستثمرين صغار<sup>3</sup>

ومنه فإن سوق العقار الغير مبني من خصائصه الندرة خاصة المناطق ذات كثافة سكانية عالية .

وتجدر الإشارة أنه إذا كان إتجاه العالم للطلب على القطع الأرضية في تزايد مستمر فيقابلة إتجاه آخر هو إنخفاض في العرض

<sup>1</sup>حماني ساجية، المرجع السابق، ص 29.

<sup>2</sup>ناصر لباد، المرجع السابق ص 175 .

<sup>3</sup>المرجع السابق ص 177 .



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

التمن: هو نتيجة العرض و الطلب أي قانون السوق، إذ يرى بعض الباحثين أن الأثمان في الدول التي تعمل بقانون السوق تخضع إلى مجموعتين من العوامل البعض منها يمكن أن يطلق عليها اسمالاقتصاديات الكبرى وهي التي ترسم الخطوط العريضة والبعض الآخر مرتبط بشدة بما هو محلي فهي محلية و دقيقة<sup>1</sup>.

### الفرعالثاني : سوق العقار المبني

يقصد به كل الأراضي التي يشغلها تجمع بنايات في مشتملاتها و تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطع الأرضية غير مزودة بكل المرافق وغير مبنية كالمساحات الخضراء، حدائق أو تجمع بنايات، وهو ما نصت عليه المادة 20 من قانون التوجيه العقاري 90-25<sup>2</sup>

\***العرض:** يجب التمييز في هذه الحالة بين العقار الذي يستعمل لأغراض سكنية و العقار المستعمل لأغراض تجارية.

العقارات المبنية ذات الاستعمال السكني: في هذا النوع من العقارات ينقسم إلى عقار يستعمل بصفة جماعية والتي نص عليها المرسوم رقم 81-97 الذي يحدد كفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 81-01 الذي ينص على: "العقار السكني الجماعي هو العقار المخصص للبيع بالشقة أو المحل وهو يخضع لنظام الملكية المشتركة". وعقار يستعمل بصفة فردية وهذا الأخير منه من يستعمل كإقامة رئيسية ومنه من يستعمل كإقامة فردية<sup>3</sup>

<sup>1</sup>ناصر لباد، المرجع السابق ص 179

<sup>2</sup>حماني ساجية، المرجع السابق، ص 40

<sup>3</sup>ناصر لباد، "السوق العقارية: محاولة تعريف"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، العدد 02 جامعة الجزائر 01، سنة 1994، ص 154

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

العقارات المبنية ذات الاستعمال التجاري: ينطبق هذا المصطلح على كل المحلات التي يمكنها استقبال نشاطات تجارية ، وبالتالي ينطبق على<sup>1</sup>:

- المحلات التي تأوي النشاطات الصناعية .
- المحلات التي تأوي نشاطات البيع بالتجزئة.
- المحلات التي تأوي النشاطات الخدمائية.

**\*الطلب:** فيما يخص الطلب يجب التمييز بين نوعين من العقارات المبنية ذات الإستعمال السكني جماعية كانت أو فردية، تستعمل كإقامة رئيسية أو ثانوية والعقارات المبنية ذات الإستعمال التجاري<sup>2</sup>

العقارات المبنية ذات الإستعمال السكني جماعية كانت أو فردية تستعمل كإقامة رئيسية أو ثانوية، يمكن أن يصدر الطلب فيها من الأفراد الذين يريدون الحصول على العقار لأسباب سكنية، ويمكن أن يصدر أيضا من أشخاص آخرين مثل السماسرة أو الوكلاء العقاريين أو أشخاص يريدون الإستثمار في هذا القطاع .العقارات المبنية ذات الإستعمال التجاري في هذه الحالة يصعب تحديد الطلب لأنه يصدر من مستهلكين متعددين و مختلفين يوظفون هذا العقار كاستعمالات مختلفة متعلقة إما بتعدد النشاطات أو بحجم المقاولات أو بتعدد الحاجيات<sup>3</sup>

**\*الثمن:** إن إرتفاع سعر السكنات مرتبط بنسبة كبيرة بالتكلفة العقارية أي ثمن الأرض بعد تهيئتها حسب المتر المربع الواحد الصالح للبناء، وكذلك المرتبط بالمضاربة العقارية المتعلقة بالأرض الحضرية الصالحة للبناء و المنافسة بين القطاع العام و الخاص، لا يمكنها أن تؤثر بصفة فعالة في هذه الآلية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>ناصر لباد،السوق العقارية، المرجع السابق، ص 170

<sup>2</sup>المرجع السابق ، ص 171

<sup>3</sup>المرجع السابق، ص 172

<sup>4</sup>المرجع السابق، ص 172

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

وقد لاحظ بعض الباحثين أن ثمن المتر المربع للأرض يرتفع كلما اتجهنا ناحية المدينة باتجاه مركزها .

### المطلب الثاني: تمييز العقار الحضري عن الأنظمة المشابهة لها

بعد تعرفنا على العقار من خلال التعريفات التي جاء بها الفقه والنصوص القانونية التشريعية المتعلقة به سنتطرق لبعض المفاهيم القانونية التي يلتبس مفهومها مع مفهوم العقار الحضري في كونها أيضا محل استثمار ، وبالتالي سنميز العقار الحضري عن نوعين من العقارات المشابهة لها.

### الفرع الأول: تمييز العقار الحضري عن العقار الفلاحي

العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية أو المخصصة للزراعة سواء كانت محل الاستغلال أم لا وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه .

عرفت المادة 04 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه الفلاحي الأراضي الفلاحية بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في صناعة استهلاك مباشرة أو بعد تحويله، أما العقار الحضري هو الوعاء المستقبل للمشاريع العمرانية في المدينة والمحرك الرئيسي لعملية التعمير فيها واتجاهه إلى الندرة يزيد من أهميته.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>خروبي حفيظة ، سامر نسيمه أمال، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة ماستر في علوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد يحيى الونشريسي، الجزائر 2019، ص 11.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لسوق العقار الحضري

الفرع الثاني : تمييز العقار الحضري عن العقار الصناعي

إن أهم مرسوم تشريعي صدر في إطار العقار الحضري هو لقانون رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري و القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ثم القانون رقم 87-03 المتضمن التهيئة العمرانية كذلك القانون رقم 93-12 الملغى بالأمر رقم 01-03 الذي يطبق على العقارين الحضري والصناعي والقانون رقم 11-04 المتضمن الترقية العقارية إلا أن كلا العقارية يطبق عليهما القانون رقم 90-29 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير، خاصة بالبنائات المنجزة فوقها أما عن طريق استغلاله فقد يستغل العقار الصناعي بموجب عقد امتياز أما العقار الحضري فإستغلاله يكون من قبل المرقين العقاريين، الذين يمتلكون حق في شراء قطعة ترايبية أو جزء من أراضي البلدية ، أما عن طريق التراضي أو يحدده التنظيم.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>خروبي حفيظة، سامر نسيمه أمال، المرجع السابق، ص 13-14.

### الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار

#### الحضري

أولت الجزائر أهمية كبيرة لقطاع السكن منذ الاستقلال ، وذلك بتمويل المشاريع السكنية بمختلف الصيغ من الخزينة العمومية وانجازها بواسطة هيئات عمومية . ورغم هذه الجهود المعتبرة إلا أن الدولة عجزت بمفردها على النهوض بهذا القطاع مما فاقم أزمة السكن خاصة مع التزايد السكاني والنزوح الريفي وتغير أنماط المعيشة . مما دفع الدولة للبحث عن بدائل لحل الأزمة بإشراك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية فظهر أول قانون ينظم هذا النشاط وقد اظهر هذا القانون ضعف حدوده و عدم نجاعته لأنه عرقل عملية الترقية العقارية ، إضافة إلى عدم كفاية الموارد المالية بسبب دخول الجزائر في أزمة مالية نتيجة انخفاض أسعار البترول ، مما فاقم أزمة السكن التي أصبحت الشغل الشاغل للدولة والمواطن على حد سواء. لذلك تم إلغائه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق و جاء بدال منه المرسوم التشريعي رقم 90- 25 المؤرخ في 1989 المتعلق بالنشاط العقاري ،في ضل توجه الدولة نحو تبني سياسة تقوم على الاقتصاد الحر و المبادرة الفردية و التخلي تدريجيا عن احتكار الدولة لمجموعة كبيرة من القطاعات السيادية لاسيما قطاع الخدمات وفقا لدستور 1989 الذي جاء بنظام جديد حدد مجال تدخل السلطات العمومية في المجالات المرتبطة بالسيادة و المتعلقة بالمصلحة العامة.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

### المبحث الأول : الآليات المالية

لقد أدت التغييرات السياسية وكذا الاقتصادية التي جاء بها دستور 1989 المعدل و المتمم إلى صدور قانون 90-25 ، ليطمأن مع المبادئ الجديدة المعن عنها والتي من أهمها مبدأ تحرير السوق العقارية ووضع حد لاحتكار السلطات العمومية للمعاملات العقارية وإنشاء سوق عقارية حرة .

غير أنه رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية وتحريرها لا يعني أن تقف الإدارة محايدة إزاء تطورات وتقلبات السوق، بل تبقى لها مهمة التنظيم عن طريق التوجيه والمراقبة و التدخل فلسبيل ذلك التجأت إلى إرساء آليات وأدوات لتنظيم سوق العقار وتتمثل هذه الآليات في آليات مالية و المتمثلة في فرض رسوم على الأفراد نتيجة بيع أو شرائهم للعقارات و آليات إجرائية وهي عبارة عن إجراءات مادية استثنائية تقوم بها الدولة من أجل الحفاظ على شفافية السوق العقارية ومنع المضاربة العقارية.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

### المطلب الأول : الجباية العقارية

تعتبر الإجراءات المالية طريقة لتنظيم السوق العقارية حيث لجأت الدولة لفرض رسوم مالية على المعاملات العقارية ، والتي تسمى بالضرائب أو الجباية العقارية. وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم الجباية العقارية في الفرع الأول وإلى خصائصها في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول : مفهوم الجباية العقارية

الجباية العقارية تعرف على أنها مجموعة القواعد الضريبية التي تهتم بالعمليات التي تطرأ عن وإنشاء أو صيانة العقار من تملك وبيع ، بصفة عامة كل العمليات التي تجعل العقار موضوع لها<sup>1</sup>.

و عرفت أيضا على أنها اقتطاعات نقدية تقوم بها الدولة من خلال ضرائب مفروضة على الدخل الناتج على العقار سواء كان مبني أو غير مبني<sup>2</sup>.

ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويون والطبيعيون القائمون بالعمليات

التالية :

- عند بيع و شراء العقارات .
- عند إنشاء وتملك العقارات.
- تقديم حصص لإنشاء الشركات، إذا كان أرس مالها يتكون من جزء معتبر عبارة عن عقار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية (دراسة حالة الجزائر)، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر 2012 ص 29.

<sup>2</sup> بوحفص جالب نعاينة، "النظام الجبائي العقاري وأثره على وتيرة الإستثمار في الجزائر"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد الثاني، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2015 ص 38.

<sup>3</sup> حمانى ساجية، المرجع السابق، ص 104 .

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

### الفرع الثاني: خصائص الجباية العقارية

الضريبة العقارية ضريبة مباشرة عينية: مباشرة إذا اتسمت المادة الخاضعة للضريبة العقارية بالاستقرار والثبات، فخالف ذلك تكون غير مباشرة، أما العينية من خلال اعتمادها على الأموال الضريبة تفرض على أساس الدخل المقدر :

فبالإطلاع على النصوص التشريعية الخاصة بالضرائب العقارية بمختلف أنواعها يتضح لنا أن إنما تفرض على الدخل الذي ينتج عن هذه الضرائب لا تفرض على ملكية العقار في حد ذاتها و تلك الملكية لكن تختلف التشريعات في طريقة حسابها فمنها من يعتمد على أساس الدخل الصافي الناتج عن الملكية العقارية و منها من يعتمد على الدخل الإجمالي<sup>1</sup>.

الضريبة العقارية ضريبة نوعية سنوية: تتنوع الضرائب العقارية بتعدد مصادر الدخل، فتفرض عن كل مصدر من الدخل ضريبة مستقلة و متميزة عن ضريبة على دخل آخر يختلف عن الأول ومثالها تفرض الضرائب العقارية على أساس القيمة الإيجارية السنوية وبهذا تكون الضريبة العقارية ضريبة نوعية سنوية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديد، الجزائر، 2009، ص.95

<sup>2</sup>المرجع السابق، ص. 74



## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

### المطلب الثاني : آثار الضرائب التي تمس بالسوق العقار الحضري

ساير قانون التوجيه العقاري النظام الجبائي بالنظر للمعطيات الاقتصادية الجديدة بعد ما عدل قوانين المالية، بالإضافة لذلك صنف الضرائب العقارية بصفة مباشرة الفرع الأول، و الضرائب العقارية بصفة غير مباشرة في الفرع الثاني.

### الفرع الأول : الضرائب التي تمس بالسوق العقارية بصفة مباشرة

هي تلك الضرائب التي تفرض على انتقال الملكية العقارية، فالتصرف في العقارات يخضع لسلسلة من الرسوم والضرائب يلتزم بها المشتري والبائع على السواء فتترتب على البائع أعباء تسمى الضريبة على فائض القيمة، أما المشتري تترتب عليه أعباء كنفقات التسجيل، رسم الشهر العقاري<sup>1</sup>.

**الضريبة على فائض القيمة:** هي ضريبة ناتجة عن الفرق الموجود بين ثمن اقتناء العقار أو تكاليف إنشائه وبنائه و ثمن التنازل عنه، وهي ضريبة تؤسس لصالح ميزانية الدولة، عرفها المشرع في المادة 77 من قانون الضرائب المعدلة بموجب المادة 11 من القانون 02-11 و الملغاة بموجب المادة 08 من القانون 08-21 المؤرخ في 30-12-2008 المتضمن قانون المالية لسنة 2009 على أنها: "يعتبر فوائض قيمة ناتجة عن تنازل بمقابل عن العقارات المبنية و غير المبنية فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الأشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني، عن عقارات مبنية وعقارات غير مبنية و كذا الحقوق المرتبطة بهذه الأملاك . "أما بالنسبة لقانون المالية

<sup>1</sup>حمانى ساجية، المرجع السابق، ص. 114

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

لسنة 2022 قد أدرج تدابير جديدة تهدف إلى تخفيف العبء الجبائي فيما يخص الضريبة على الدخل الإجمالي<sup>1</sup>.

إذ أنه لتطبيق الضريبة على فائض القيمة لا بد من وجود أربع شروط:<sup>2</sup>

- أن يكون فائض القيمة محقق بمناسبة التنازل عن العقارات أو أجزاء من العقارات مبنية أو غير مبنية .
- أن تتم هذه التنازلات بمقابل
- أن التنازل عن العقارات يقوم به المكلف بالضريبة يكون خارج عن نطاق نشاطه المهني.

- أن لا يكون فائض القيمة قد تحقق بمناسبة التنازل عن أمالك عقارية تابعة للتركة من أجل تصفية إرث شائع موجود.

كما أنه يحدد فائض القيمة حسب المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم أنه الفرق بين العقارين زمنيين مختلفين و زمن الحصول على العقار أو إنشائه وزمن التنازل عن العقار و يخصم من سعر التنازل مبلغ الرسوم المدفوعة و المصاريف التي يتحملها البائع إثر عملية التنازل<sup>3</sup>.

رسم التسجيل العقاري: التسجيل العقاري هو إجراء قانوني يفرضه القانون على التصرفات الرسمية الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية، كما يفرض التسجيل على العقود والاتفاقيات الرسمية والعرفية استثناء. تستوفى بموجبه ضريبة

<sup>1</sup> وكالة الأنباء الجزائرية، التنازل عن العقارات المبنية والغير مبنية: المديرية العامة للضرائب توضح التدابير الجديدة الرامية إلى تخفيض الضريبة على الدخل، الثلاثاء 21 مارس، 2020، على الساعة، 01:28 تم الإطلاع عليه في 07 جويلية 2020 <https://www.aps.dz/ar/economie>، الساعة على، 22:00.

<sup>2</sup> حمانى ساجية، المرجع السابق، ص 114-115

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 115

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

تسمى رسم التسجيل، و هو عبارة عن مبلغ مالي محدد بموجب قوانين المالية و التسجيل، يدفع لصالح الخزينة العمومية<sup>1</sup>.

و يعرف أيضا على انه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، التي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف تسمى حق التسجيل<sup>2</sup>

إذ تتم عملية التسجيل للعقود و التصرفات الخاضعة للتسجيل على النسخ مقابل دفع الرسوم إلى خزينة الدولة ممن انتقلت إليهم الحقوق أو من طرفي العقد<sup>3</sup>.

و يبقى الهدف الجبائي للتسجيل يهيم على الإجراء الشكلي وهذا بتحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، حيث جاء في نص المادة 40 من القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق على ما يلي: "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملتزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود و يدفع مباشرة لقابضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، و يخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به .

<sup>1</sup>مقني بن عمار، "القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري"، مخبر القانون العقاري والبيئة، مجلد، 02 العدد 02 جامعة مستغانم 2018 ص 75

<sup>2</sup>رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2018 ص 19 .

<sup>3</sup>حمانى ساجية، المرجع السابق، ص 118

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

وينبغي على الموثق زيادة على ذلك، فتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيه المبالغ التي يحوز هارسم الإشهار :بعد استكمال إجراءات التسجيل من قبل مصالح التسجيل تصبح العقود وكل المحررات الرسمية و القضائية قابلة للشهر لدى المحافظة العقارية، و تخضع عملية لدى المحافظة العقارية لرسم الإشهار العقاري<sup>1</sup> وهو الرسم الذي يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات الشهر و نقل ملكية الأراضي لدى المحافظة العقارية و هو ما أشارت إليه المادة 353 / 01 من الأمر 76- 105 المتضمن قانون التسجيل "يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية رسم يدعى رسم الإشهار العقاري".

### الفرع الثاني: الضرائب التي تمس بالسوق العقارية بصفة غير مباشرة

فرضت الدولة الجباية العقارية بهدف تنظيم السوق العقارية وحددت الضرائب التي تمس السوق العقارية بصفة غير مباشرة والتي تتمثل في ضريبة الامتلاك والرسم العقاري ورسم التطهير و الضريبة على التأجير.

**ضريبة الامتلاك:**أو ما تسمى ضريبة على الثروة تكون على الأموال التي لا تأتي بدخل، أي تلك التي لا تخضع لضريبة الدخل كالأراضي المعدة للبناء. حيث امتداد الضريبة إلى الأموال العاطلة يجعلصاحبها يتخلص منها بتحويلها إلى أموال منتجة<sup>2</sup>، فأخضاع العقارات خاصة الشاغرة منها لتأجيرها يغطي العبء الضريبي المفروض عليها، و عوائد الإيجار تشكل قيمة إضافية تدمج ضمن حجم وعاء ضريبة الدخل في صنف الريوع العقارية .

<sup>1</sup>حمانى ساجية، المرجع السابق، ص 120 .

<sup>2</sup>قوزي عبد المنعم، النظم الضريبية، دار النهضة العربية، د ب ن، 1973 ص 79

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

حيث أن الهدف من الضريبة على الامتلاك تحفيز الاستثمار و تشغيل الأموال المعطلة إضافة إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بأن يتحمل الأفراد المتساوون من حيث القوة الاقتصادية عبئاً متساوياً، كما لها هدف اقتصادي باعتبارها وسيلة لتحقيق التنمية الاقتصادية و معالجة دورات الركود والتضخم بتحقيق الدينامكية الاقتصادية<sup>1</sup>. يعود إنشاء هذه الضريبة إلى انخفاض أسعار البترول إثر النكسة البترولية سنة 1986، حيث استخلصت السلطات العامة خطورة الوضع وأضحى من الضروري إعادة الاعتبار للجباية العادية<sup>2</sup>

و تتميز الضريبة على الامتلاك بالخصائص التالية :

- الضريبة على الأملاك ضريبة شخصية.
- الضريبة على الأملاك ضريبة مباشرة تسري على القيمة الصافية لمجموع الأملاك والقيم الخاضعة للضريبة و المقيمة في أول جانفي من كل سنة.
- يقتصر نطاق سريانها على الأشخاص الطبيعيين إن تجاوزت قيمة أملاكهم العقارية ثمانية مائين دينار جزائري .
- تطبق بنسبة تصاعدية وفق شرائح .
- هي ضريبة سنوية وتصريحية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>فاطمة حبيب، الجباية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الدولة والمؤسسات، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2002 ص 34 .

<sup>2</sup>أمال دقيق، الجزائر نحو الضريبة على الثروة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة دراسات عليا، المعهد الوطني للضرائب، القليعة، الجزائر، 1993 ص 23 .

<sup>3</sup>فاطمة حبيب، المرجع السابق، ص 36 .

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

الرسم العقاري: أسس الرسم العقاري بموجب الأمر رقم 67-83 المؤرخ في 02-06-1967 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1967، والذي أسس تعويضا لمجموعة من الرسوم تخص العقار، والذي تمتعده بموجب المادة 43 من القانون 91-25 الصادر في 18-12-1991 المتضمن لقانون المالية لسنة 1992. وينقسم هذا الرسم إلى نوعين رسم عقاري على الأملاك المبنية ورسم عقاري على الأملاك الغير مبنية، كما يتميز الرسم العقاري بالخصائص التالية:

- الرسم العقاري ضريبة مباشرة، إذ أنها تؤسس على أشياء تتميز بالإستقرار والثبات النسبي<sup>1</sup>

- الرسم العقاري ضريبة عينية، إذ يجعل العقار وعاء له.

- الرسم العقاري ضريبة سنوية.

والمشروع الجزائري يميز بين الرسوم العقارية على الملكيات المبنية والملكيات الغير مبنية، فلكل واحدة أحكام خاصة بها<sup>2</sup>

رسم التطهير: أسس بموجب القانون رقم 80-12 المؤرخ في 13-12-1980 والمتضمن قانون المالية لسنة 1981 من المواد 64 الى 66 منه. و يعتبر هذا الرسم ملحق بالرسم العقاري إذ أنه مرتبط بإستفادة أصحاب الملكيات المبنية من رفع القمامات والنفايات المنزلية اليومية وهو ما نصت عليه المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة كما يلي: "يؤسس لفائدة البلديات التي تشغل فيها مصلحة رفع القمامات المنزلية رسم سنوي لرفع القمامات المنزلية وذلك على كل الملكيات المبنية".

<sup>1</sup>فاطمة حبيب، المرجع السابق، ص 16

<sup>2</sup>حماني ساجية، المرجع السابق، ص 137

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

ورسم التطهير الذي تخضع له العقارات المبنية هو رسم ثابت حدد المشرع قيمته مسبقا يكلف به المالك أو المنتفع أو المستأجر، والمشرع من خلال نص المادة 265 من القانون سالف الذكر نجده بين لنا الملكيات المعفية من الرسم وهي الملكيات التي لا تستفيد من رفع القمامات المنزلية التي تقوم بها مصالح النظافة والتي لم يحدد صراحة نوع هذه الملكيات، فبالرجوع إلى القواعد العامة التي تقضي بإعفاء الأملاك العمومية من الضرائب يتسنى لنا القول أن الملكيات العقارية المبنية التابعة للدولة والولايات والبلديات والعقارات المخصصة للمرافق العامة والمؤسسات ذات الطابع الإداري لا تخضع لرسم التطهير. أما بالنسبة للرسم العقاري للعقارات الغير مبنية هي ضريبة سنوية تقوم على الأراضي غير المبنية بجميع أنواعها إلا ما إستثناه المشرع صراحة . والتي حدد المشرع هذه الأنواع صراحة كما يلي :

أ. الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير .

ب. المحاجر ومواقع إستخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق .

ج. مناجم الملح والسبخات .

د. الأراضي الفلاحية<sup>1</sup>

**الضريبة على التأجير:** تم إستحداث هذه الضريبة بموجب المادة 38 من قانون المالية لسنة 1991 رقم ،90-36 وهي ضريبة على الدخل الإجمالي تساهم في التأثير على السوق العقارية بطريقة غير مباشرة وهي ضريبة سنوية لفائدة الدولة تفرض على الدخل الصافي الإجمالي للأشخاص الطبيعيين وتكون على مجموعة من المداخل من بينها الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات غير المبنية والمبنية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>حماني الساجية المرجع السابق، ص 146

<sup>2</sup>المرجع السابق ص 147

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 42-01 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم، وجعل الدخل العقاري الإيجاري يخضع لثلاثة شروط :

أ. أن يكون محل إيجار، أي ينعقد بمقتضاه عقد بين المؤجر والمستأجر .

ب. أن يكون المحل المؤجر غير مجهز وغير مؤثث .

ج. أن يكون غير مدرج في أرباح المؤسسة لأنها لو أدرجت تصبح غير خاضعة للضريبة على الدخل الإجمالي<sup>1</sup>.

والضريبة التي تمس العائدات الإيجارية تؤثر على الشراء من أجل الكراء أو جزء من الأجزاء المؤثرة على الطلب في السوق العقاري، وتوزع هذه الضريبة بنسب متساوية على كل من الدولة و البلدية .

<sup>1</sup> حماني ساجية، المرجع السابق ص 147



## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

### المبحث الثاني: الآليات الإجرائية

الملكية سلطة مباشرة لشخص على شيء معين حق عيني تخوله سلطة الاستئثار باستعماله واستغلاله والتصرف فيه بشتى أنواع التصرف بصفة دائمة، وهي كغيرها من الحقوق العينية الأصلية الأخرى تكسب بأسباب مختلفة، فقد تكسب بأسباب مختلفة، كاستيلاء إنسان على مال لا يملكه أحد، وقد نكسب انتقالا من مالك إلى آخر وهذا الانتقال يكون إما بسبب الوفاة كالميراث والوصية أو بين الأحياء إما بالتراضي كالعقد أو جبرا على إرادة المالك الأول كالشفعة التي هي موضوع بحثنا باعتبارها سببا من أسباب كسب الملكية تتميز عن غيرها من الأسباب الأخرى التي حددتها القوانين الوضعية بأنها حق تملك جبري بحكم القانون لما فيها من انتزاع ملك الغير عن غير رضاه من أجل دفع ضرر الشركة أو الجوار، فقد يشتري المبيع شخصا غير سوي فيسيء إلى بقية شركائه والى جيرانه فيمكن لباقي الشركاء أو للجار أن يأخذ المبيع بالشفعة لدفع هذا الضرر، كما يمكن بالشفعة الحيلولة دون تجزئة العقار إلى أجزاء صغيرة، أو قسمتها واستحداث مرافق جديدة مع ما يترتب على ذلك من نفقات وتكاليف جديدة، كما يمكن بالشفعة جمع ما تفرق من حق الملكية.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

### المطلب الأول : الشفعة الإدارية

يتفق القانون المدني الجزائري مع أغلب القوانين العربية على اعتبار الشفعة سببا لكسب ملكية العقار وهو سبب مستقل كغيره من الأسباب الأخرى التي حددها القانون ويجاريه في هذا الصدد الفقه، لكن رغم هذا الاتفاق بين الفقه والقانون إلا أنه قام خلاف بين الفقهاء حول تحديد طبيعتها، فهناك من اعتبرها واقعة مادية مركبة والبعض اعتبرها حقا من الحقوق.

فالمركز القانوني للشفيع هو الذي يكشف عن حالة الارتباط التي تقوم بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به.

### الفرع الأول: مفهوم الشفعة الإدارية

الشفعة لغة هي "الضم" أو "الزيادة"، لأن الشفيع يضم ما يمتلكه بهذا الحق إلى ملكه فيزيده. أما في الاصطلاح، فالشفعة هي حق تملك العقار المبيع ولو جبرا على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات.<sup>1</sup>

ولقد أقر الفقهاء المسلمون بمشروعية الشفعة، نظرا إلى الأحاديث الكثيرة الواردة عن الرسول صلى الله عليه وسلم؛ ومن ذلك ما روي عن الرسول صلى الله عليه و سلم في الحديثين التاليين: "الجار أحق بشفعة جاره..."، "جار الدار أحق بالدار."<sup>2</sup>

أما عن المشرع الجزائري، فقد عرف الشفعة في المادة 794 من التقنين المدني، بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار.

<sup>1</sup> علي هادي العبيد، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2005، ص.165-166.

<sup>2</sup> الإمام محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، 1996، ص.147.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

وإذا كان التقنين المدني قد أثبت حق الشفعة لثلاث أشخاص هم: مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة/الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي/ لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها) المادة 795 القانون المدني) ؛ فقد تقرر حق الشفعة لفائدة الدولة و جماعاتها المحلية لأغراض التهيئة و التعمير.

### الفرع الثاني: شروط الشفعة الإدارية

تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، إلا للشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم، وتعيين موضوع الاتفاقية التي يجب أن تحرر في عقد رسمي.

أما حق الشفعة الممارس من قبل الدولة و الجماعات المحلية، فبالإضافة إلى الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم، فإنها تخضع للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني الخاصة بالشفعة<sup>1</sup>.

و لصحة الشفعة الإدارية ، لا بد من احترام مجموعة من الإجراءات. على أن هذا الحق لا يمارس في كل الحالات.

<sup>1</sup> انظر: المادة 74 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الاولى 1411، الموافق ل18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج العدد 09، لسنة 1990.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

أولاً: إجراءات الشفعة الإدارية:

تتمثل الإجراءات الواجب إتباعها، لصحة الشفعة الإدارية ، فيما يلي:

أ/ الإنذار بنية التعاقد:

ينذر البائع أو المشتري ، الأشخاص العامة التي لها الحق في ممارسة حق الشفعة ، عن نيتهم في التعاقد وهذا طبقاً للمادة 799 من القانون المدني؛ على أن هذا الإنذار يوجه إلى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضريين ، بالنسبة للجماعات المحلية، وإلى مديرية الأملاك بوزارة المالية و المحافظات العقارية بالنسبة للدولة<sup>1</sup>.

ب/ الإعلان عن الرغبة في الشفعة:

طبقاً للمادة 799 من القانون المدني، تعلن الدولة أو الجماعات المحلية، عن رغبتها في الشفعة، عن طريق الهيئة المكلفة قانوناً بتطبيق حقها في الشفعة؛ و ذلك في أجل 30 يوماً من تاريخ الإنذار الموجه للشخص المعنوي العام، و إلا سقط الحق في الشفعة. يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بموجب عقد رسمي ، يتم الإعلان عنه عن طريق كتابة الضبط ، و إلا كان هذا التصريح باطلاً . على أنه لا يحتج بالتصريح ضد الغير ، إلا إذا كان مسجلاً<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> إسماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هوميه، الجزائر، 2002، ص.250-

251

<sup>2</sup> راجع: المادة 1/801 من الامر 58/ 75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 ، المؤرخ في يونيو 2005، ج رجب، العدد 44، لسنة 2005.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

ت/إيداع ثمن البيع و المصاريف لدي الموثق:

يجب على الشخص المعنوي الذي صرح برغبته في الشفعة، أن يودع ثمن البيع و المصاريف، بين يدي الموثق، خلال 30 يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة. على أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، و في حالة عدم الإيداع في هذا الأجل، سقط الحق في الشفعة (المادة 801/2 من القانون المدني). و في حالة قبول الهيئة العمومية بالثمن المحدد في الإنذار الذي يتضمن نية التعاقد، ينعقد العقد بين البائع و الهيئة العمومية المعنية، الذي ينبغي أن يحرر في شكل عقد رسمي.

أما إذا عرضت هذه الهيئة ثمنا مغايرا ، يكون بالطبع أقل من الثمن المصرح به، و رفض البائع ذلك الثمن ، تلجأ الهيئة العمومية إلى القضاء ، لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع<sup>1</sup>.

ث/رفع دعوى الشفعة:

يجب أن ترفع دعوى الشفعة في حالة عدم التراضي، أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وذلك في أجل 30 يوما من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة من قبل الهيئة العمومية.

على أن الحكم النهائي الصادر بثبوت الشفعة، يعد سندا للملكية، لابد من شهره لدى الجهة المختصة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>إسماعيل شامة، المرجع السابق ص.252.

<sup>2</sup>راجع:المادتين 802 و 803 من القانون المدني.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

ثانياً: الحالات التي لا تمارس فيها الشفعة:

طبقاً لنص المادة 798 و المادة 807 من القانون المدني، لا تمارس الشفعة في

الأحوال التالية:

أ/ إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفق الإجراءات التي رسمها القانون.

ب/ إذا وقع البيع بين الأصول و الفروع، أو بين الزوجين، أو بين الأقارب إلى غاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.

ت/ إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة

ث/ حالة سقوط الحق في الشفعة ، و ذلك ب:

- تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة، و لو قبل البيع.

- مرور سنة من يوم تسجيل عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون.

- عدم إعلان الدولة أو جماعاتها المحلية عن رغبتهم في الشفعة، في الأجل المحدد (30 يوماً من تاريخ الإنذار)، وهذا طبقاً للمادة 799 من القانون المدني.

- عدم إيداع الشخص المعنوي ( الشفيع )، ثمن البيع و المصاريف في الأجل المحدد.

ثالثاً: إجراءات الشفعة الإدارية

جعلت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، من حق الشفعة ، طريقة استثنائية

لتكوين الأملاك الوطنية. وفي مجال الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، منح القانون

رقم 25/90 المعدل والمتمم، للدولة والجماعات المحلية الحق في ممارسة الشفعة، و

ذلك بغرض توفير حاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن

اللجوء المحتمل لإجراء نزع الملكية.

<sup>1</sup> انظر: المادة 26/ 3 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية ،

العدد 52 سنة 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 ، المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، ج ر ج 44 لسنة

2008.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

ولقد أعطت المادة 71 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم، مهمة تطبيق حق الشفعة إلى مصالح وهيئات عمومية معينة، التي تحدد عن طريق تنظيم.

فبالنسبة للجماعات المحلية، فإن المرسوم التنفيذي رقم 1405/90<sup>1</sup>، قد خص هذه الجماعات بإنشاء الوكالات المكلفة بتنظيم العقار الحضري بموجب المادة 2 من هذا المرسوم التي جاء فيها:

”يتعين على المجالس الشعبية البلدية و المجالس الشعبية الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضارية، و ذلك تطبيقاً لأحكام المادة 73 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990. ...”

و قد أعطت المادة 73 من القانون رقم 25/90، للوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، مهمة تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار ممارسة حق الشفعة.

فعلى أساس ذلك تكون هذه الوكالات ، أداة للسياسة العقارية الحضارية المحلية. أما الدولة، فتمارس حقها عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية والمحافظة العقارية، لعدم وجود نص يبين الجهة المختصة.

<sup>1</sup>راجع: المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 5 جمادي الثانية 1411، الموافق لـ 22 ديسمبر 1990 ، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضريين تنظيم ذلك، ج ر ج ج العدد 56، لسنة 1990.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

### المطلب الثاني : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

قد تبدو فكرة تنفيذ القوانين للوهلة الأولى فكرة بسيطة محددة، يراد بها قيام السلطة التنفيذية باتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ القوانين التي يضعها البرلمان تنفيذاً حرفياً، إلا أن هذا المفهوم ليس دقيقاً تماماً، ذلك أن مهمة تنفيذ القوانين الملقاة على عاتق الإدارة تتطوي على العديد من الأمور بحيث تضع على كاهل الإدارة الكثير من الأعباء والواجبات .

فالسلطة التنفيذية تقوم بنشر القوانين التي يتم إصدارها لتنبيه المواطنين بمراعاة أحكامها منذ بدء سريانها عليهم، ومن ثم التزامهم بالتعامل على أساسها حتى لا يقعوا تحت طائلة الجزاءات التي تتضمنها، ولا شك أن إجراء النشر يعد جزءاً من عملية تنفيذ القانون، كذلك فإن القانون يطلب من الحكومة أو الإدارة بمعنى أدق القيام ببعض الأعمال المادية اللازمة لتنفيذ القوانين كإنشاء المباني أو وضع العلامات والإشارات، كما أنه من المحتم على الإدارة في غالب الأحيان أن تلجأ إلى بعض الوسائل القانونية مثل إبرام بعض العقود الإدارية أو إصدار لوائح تنفيذية لوضع القانون موضع التنفيذ أو إصدار قرارات إدارية فردية مثل قرارات نزع الملكية أو الاستيلاء على العقارات أو المنقولات، وعليه يمكن القول بأن تنفيذ القوانين يتطلب من الإدارة اتخاذ بعض الأعمال المادية وبعض الأعمال القانونية.



## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تحاول الإدارة الحصول على العقارات الخاصة بالأفراد اختياريًا وبرضاء مالكيها الأفراد بمقتضى عقود تتلاقى فيها إرادة الأملاك مع إرادة الإدارة، فإذا كانت الإدارة تحتاج للعقار بصورة دائمة فهي تلجأ عادة لطلب شرائه من مالكه بمقتضى عقد بيع عادي مثل الأفراد العاديين، وإذا كانت حاجتها للعقار ليست بصفة دائمة بل مؤقتة فهي تحاول أيضا استئجار العقار من الأملاك بمقتضى عقد إجباري عادي. والإدارة في حالة البيع والإيجار تتعامل مثل الأفراد دون امتيازات السلطة العامة، فلسنا إذن يف نطاق العقود الإدارية، وإنما في نطاق عقود مدنية خاصة تخضع للقانون الخاص ويختص بمنازعتها القضاء العادي وليس القضاء الإداري<sup>1</sup>.

وللتعريف أكثر بنزع الملكية للمنفعة العمومية ارتأيت تقسيم هذا العنصر إلى

النقاط الآتية :

تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الخصائص العامة لنزع الملكية، إجراءات نزع الملكية. و قبل التعريف بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ارتأيت عرض بعض التشريعات التي طبقت على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الجزائر، حيث طبق الأمر الصادر يف 28 أكتوبر 1958 قبل الاستقلال ، و استمر به العمل بعد الاستقلال بموجب الأمر المؤرخ في 31 ديسمبر، 1962، إلا ما تعارض منه مع السيادة الوطنية. و بعد الاستقلال مباشرة صدر الأمر رقم 76/48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و بصدر دستور 1989 صدر القانون رقم 91/11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية، والمرسوم التنفيذي رقم 93/186 المحدد لكيفية تطبيق ذلك القانون. ثم صدرت

<sup>1</sup> طعيمة الجرف، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970، ص 498.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

تعليمتان وزاريتان رقم 57 بتاريخ 26 جانفي، 1993 ورقم 07 المؤرخة في 11 ماي 1994 لتنظيم عمليات نزع الملكية. علما بأن مصدر التنظيم الحالي لنزع الملكية و مرجعه الأساسي المادة 677 من القانون المدني الصادرة بالأمر رقم -75 58 والتي منعت حرمان أي شخص من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، واستثنت من ذلك حق الإدارة في نزع الملكية من المنفعة العامة.

وعرفها الأستاذ سليمان محمد المطاوي كما يلي: يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جربا للمنفعة العامة نظري تعويضه مما يناله من ضرر<sup>1</sup>.

وقد عرفت المادة الثانية من القانون رقم 91/11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية .

تجتمع كل التعاريف لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على وعاء مالي تحقيقا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وكامل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع للمنفعة العامة .

انطلاقا من ذلك يشترط في عملية النزع أن تكون من أجل المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل تدفعه الجهة للإدارة قبل اللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة.

<sup>1</sup> محمد سليمان الطمراوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، ، 1975ص6

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

الفرع الثاني : خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

سبقت الإشارة إلى أن نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء يترتب عليه حرمان المالك الحقيقي للعقار من ملكه العقاري جريا وتخصيصه للمنفعة العامة، وذلك مقابل تعويض عادل، من خلال هذا التعريف نستنتج الخصائص الآتية :

أولا: نزع الملكية امتياز من امتيازات السلطة العامة

تتمتع السلطات الإدارية بامتيازات تنفرد بها في معاملاتها مع الأفراد وهذا تحقيقا للغرض الذي أنشئت من أجله وهو المنفعة العامة، و المنفعة العامة فكرة مرنة ترتبط بنشاط الإدارة و مرادفة لفكرة المصلحة العامة، التي تعتبر غاية وجود الإدارة والمرافق العامة. والمنفعة العامة عبارة عن مجموع الأعمال التي تستهدف تحقيق الصالح العام.

تعود صلاحية الإدارة في تحديد المنفعة العامة و تحقيق الصالح العام إلى تمتعها بسلطة الملائمة، علما بأن سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة سلطة تقديرية تستعمل في اختيار العقار المناسب و المساحة المناسبة والمكان المناسب .و الإدارة حرة في اختيار العقار المناسب لتحقيق المنفعة العامة المرجوة من نزع الملكية، وذلك دون تدخل القضاء في تقدير مدى ملائمة هذا الاختيار، لأن الإدارة هي الأعم بالموقع والعقار الذي يناسب المشروع الذي تهدف إلى إنجازه .علما بأن المشرع الجزائري رغم عدم تعريفه للمنفعة العامة إلا أنه وضع ضابطا تلتزم الإدارة باحترامه أثناء تقديرها للمنفعة العامة، وهو أن يكون نزع الملكية تنفذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط. إن ضوابط تحديد المنفعة العمومية مرتبطة أولا بالأعمال والمشاريع

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

المتعلقة بتنفيذ أدوات التعمير، وثانيا بالأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية، وثالثا بالأعمال والمشاريع المرتبطة بالتخطيط بمعنى إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت أو أعمال كبرى.

### ثانيا: نزع الملكية يجب أن يكون للمنفعة عامة

الهدف من نزع الملكية العامة للمنفعة العامة هو تحقيق المنفعة العامة، وهذه الخاصية مستمدة من تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة، وبالتالي لا يجوز نزع الملكية للمنفعة الخاصة، مثل نزع ملكية منزل من شخص معني لأجل شخص خاص، وتحقيقا للنفع الخاص كأن تنزع الملكية و يعود أو يسند المال -أي العقار- إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي أو الوالي أو الوزير..... الخ. و من جهة أخرى لا يجوز نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بمرسوم تنفيذي يتضمن تحديد أهداف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. فلا يجوز نزع ملكية الأفراد جبرا وحرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة وحدها.

حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 248-05 مؤرخ في 10 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186-93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11-91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن تتم أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186-93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 بفقرة تحرر كما يأتي: " أما بالنسبة لعمليات إنجاز المباني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي، يجب أن يبني المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها.
- مساحة الاملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية حمل نزع الملكية وموقعها.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

- قوام الأشغال المراد الشروع فيها.

- توافر الاعتمادات التي تغطي عملية نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية<sup>1</sup>

إذا كان المشرع يشترط- دائما- أن يكون نزع الملكية لمنفعة عامة إلا أنه لم يقيد الإدارة بتحديد معني بالذات لتلك المنفعة العامة. و بمعنى أنه ترك للإدارة سلطة تقديرية في اختيار نوع أو صورة المنفعة العامة التي تنزع الملكية من أجلها.

ومن ثم تأخذ المنفعة العامة مفهوما واسعا حيث تعين المصلحة العامة على أي وجه من الأوجه طبقا لتقدير الإدارة

و الملاحظ أن عدم تحديد المنفعة العامة يثري الكثير من المشاكل و الانحرافات من جهة الإدارة، و إذا كانت المادة 13 من القانون رقم 91/11 قد نصت على تدخل القاضي لغرض رقابته من خلال الدعاوى التي ترفع إليه بالطعن يف شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و هذا لا يمنع الطاعن من أن يؤسس طعنه يف قرار التصريح بالمنفعة العامة على عدم احترام الإجراءات الجوهرية السابقة له<sup>2</sup>

ترتبا على ذلك تخول الإدارة صلاحية تقدير المنفعة العامة التي تبرر لها اتخاذ إجراءات نزع الملكية ولا ينازعها في ذلك صاحب الشأن، فاختيار القرار أمر تقديري للجهة الإدارية وليس للمحكمة أن تعقب عليه من الناحية الموضوع<sup>3</sup>

ولا يمكن محاسبتها على أساس أنه كان من الممكن أن تختار عقارا آخر أصلح لتحقيق المنفعة العامة وهو ما قررتة المحكمة العليا الإدارية في مصر في حكمها

<sup>1</sup>راجع: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخي 20 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11-91 المؤرخي 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة

بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 48 الصادر في 10 يوليو، 2005، ص.06

<sup>2</sup>محكمة القضاء الإداري بتاريخ 29 نوفمبر سنة، 1953 مجموعة الأحكام، السنة الثامنة، ص 129.

<sup>3</sup>المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 05 نوفمبر سنة، 1955 مجموعة الأحكام، السنة الأولى، ص.80

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

بتاريخ 05 نوفمبر 1955، حيث قضت أن تحديد أي المكانين أصلح لإقامة المستشفى عليه هل هو الأرض التي صدر القرار باختيارها من المنافع العامة وبلاستيلاء عليها أم الأرض التي عرضها المدعي كبديل، هو من الملائمات المتروكة لتقدير الإدارة<sup>1</sup>

ثالثا: نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات

العقارات وحدها هي التي يمكن أن تكون موضوعا أو حملا لنزع الملكية للمنفعة العامة، أما المنقولات فلا يجوز نزع ملكيتها، كذلك العقارات الحكومية كالحقوق العينية العقارية (مثل الانتفاع أو الارتفاق) لا يجوز أن تكون موضوعا لنزع الملكية وإجراءاته، ولكن يجب أن نلاحظ انه ينتج عن نزع ملكية العقار الأصلي تطهيره من الحقوق العينية العقارية التي تنقله وترد عليه<sup>2</sup>

وإذا كانت العقارات وحدها هي التي يجوز نزع ملكيتها، فإنه لا تشترط صفة خاصة في هذه العقارات، فقد يكون العقار مبنيا أو أرضا غير مبنية، وقد يكون مشغولا (بسكان أو بتجارة أو صناعة) أو خاليا، وإذا كان أرضا قد تكون بورا أو مزروعة، ولكن مع ملاحظة عامة بالنسبة للعقار المبين، في هذه الحالة يجب أن يرد نزع الملكية على الأرض والمبنى معا. فلا يجوز أن يقتصر نزع الملكية على المباني دون الأرض أو على الأرض دون البناء أو على بعض أدوار هذا البناء<sup>3</sup>. إلى جانب الخصائص السالفة الذكر لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب التوفيق بين المصلحة العامة ومصلحة الأفراد الذين وقع عليهم عبء نزع ملكيتهم العقارية وذلك من خلال التعويض العادل الممنوحهم من قبل السلطات العامة.

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص. 605

<sup>2</sup>المرجع نفسه ، ص.605

<sup>3</sup>المرجع نفسه، ص. 607

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

### الفرع الثالث: نطاق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يكون انطلاق إجراءات نزع الملكية العامة بصدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، ومحتوى القرار ارتباط إجراء النزاع بمنفعة عامة يرتكز عليها المشروع المراد انجازه، و المشرع -عادة- لا يعرف ولا يحدد المنفعة العامة وبالتالي تخول الإدارة سلطة تقديرية واسعة في تقدير وتحديد وتعريف المنفعة العامة وذلك من خلال المشروع المراد انجازه. لقد حددت المادة 03 من القانون رقم 11-91 إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك بنصها على أنه: " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقاً ما يلي:

- التصريح بالمنفعة العمومية.
  - تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية .
  - تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها .
  - قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها .
- كما يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها<sup>1</sup>

<sup>1</sup> انظر: المادة 03 من القانون رقم 11-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج. ج ج ، العدد 21 الصادر في 27 افريل، 1991.

## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

من خلال هذه المادة نلاحظ أن قرار التصريح بالمنفعة العامة يعتبر إجراء جوهريا وضروريا لنزع الملكية للمنفعة العامة، ويشترط فيه أن يصدر من الجهة المختصة قانونا وبمرسوم تنفيذي ووفقا للتشريعات والنصوص التنظيمية السارية المفعول، ويجب أن يتضمن هذا القرار أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها، مساحة الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية حمل نزع الملكية وموقعها، قوما الأشغال المراد الشروع فيها، توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية. وبمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة<sup>1</sup> الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد تقرير الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأمالك أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية. هذا بالإضافة إلى ضرورة احترام بعض القواعد الشكلية والمنصوص عليها في المادة 11 من قانون نزع الملكية كالاتي:

- يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان للإجراءات التالية :
- أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.
- أن يبلغ كل واحد من المعنيين .
- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون، طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون<sup>2</sup>

<sup>1</sup> انظر: المادة 10 من نفس القانون، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 248-05، المرجع السابق.

<sup>2</sup> راجع: المادة 11 من نفس القانون، ص.695



## الفصل الثاني: آليات تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار الحضري

علما بأنه يحق لكل ذي مصلحة الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وتفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال أجل شهر. ويجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن أن تصدر حكما في أجل شهرين على الأقصى، ابتداء من تاريخ الطعن، و يعتبر الحكم القضائي النهائي حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> راجع: المواد 13-14-15 من قانون، 11-91 المرجع السابق، ص. 695

### الخاتمة:

يتضح من خلال دراستنا لموضوع التنظيم القانوني لسوق العقار الحضري وبنظر للمشاكل والعراقيل والتعقيدات الموجودة في النظام العقاري التي ورثتها الجزائر عن الاستعمار وعدم قدرة المشرع في التعامل مع هذه الإشكالات نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي عاشتها، الأمر الذي استدعى لإصدار مجموعة من القوانين الهادفة إلى تنظيم السوق العقارية، ولعل أهم هذه القوانين هو القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي عمل على تحرير السوق العقارية ورفع احتكار الدولة عنها.

حيث يعرف العقار الحضري على أنه كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمر والقابلة لتعمير حسب أدوات التهيئة والتعمير.

ومن هنا فإن المشرع وفق لحد ما في ضبط أحكام القانونية لسوق العقار الحضري في مختلف مجالاته ويقال ذلك بتحفظ لوجود بعض الخلل في هذا الإطار، وما يثبت ذلك بعض النتائج التالية:

- نظرا لتعقيدات الواردة في النظام العقاري، وعدم قدرة المشرع في مواجهة الإشكالات المتعلقة بالعقار الحضري، خاصة العقارات المبنية وغير المبنية، وذلك لظروف الاجتماعية و الاقتصادية التي عاشها المواطن الجزائري.

- ما جعل المشرع الجزائري في سن مجموعة من القوانين تهدف لتنظيم السوق العقاري الحضري

- و كأول بادر اصدر المشرع قانون التوجيه العقاري كمحاولة لمنع المضاربة العقارية وبالتالي اعطاء شفافية للسوق العقاري.

- كما عمل المشرع الجزائري على تنظيم و توجيه السوق العقارية الحضرية من خلال مجموعة من الآليات كإجراء الشفعة الادارية و نزع الملكية من أجل المنفعة

## الخاتمة

العمومية بإعتبارهما الياتان قانونية لاكتساب الدولة والجماعات المحلية للاملاك العقارية.

- بالإضافة الى الهيئات المالية المدعمة لتمويل السوق العقارية على شكل رهون عقارية لجعل سوق العقار أكثر أمانا لكل المتعاملين في الترقية العقارية. وعليه نتقدم بجملة من الإقتراحات نذكر منها:

- رفع العراقيل المالية كالبحت عن مصادر تمويل والعراقيل القانونية كتسوية عقود الملكية .

- وضع نظام جبائي في المجال العقاري يأخذ بعين الاعتبار مصالح المتعاملين في السوق العقاري ومصلحة الخزينة.

- إتخاذ تدابير قانونية لمحاربة التهرب الضريبي.

- ضرورة اصدار قانون خاص ينظم أحكام الشفعة في العقار العمراني.

## قائمة المراجع

قائمة المراجع:

المؤلفات:

- 1- الإمام محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، دار الفكر العربي، 1996.
- 2- إسماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 3- برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديد، الجزائر، 2009 .
- 4- رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2018.
- 5- سامر أحمد الزحيمات، التسويق العقاري، د ط، دار البداية ناشرون وموزعون، الأردن، 2011 .
- 6- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- 7- صبحي تاديس قريصة ومحمود يونس، مقدمة في الإقتصاد، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، 1991 .
- 8- طعيمة الجرف، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970.
- 9- عبد المنعم السيد علي، مدخل إلى علم الإقتصاد الجزئي، الجزء الأول، دار النشر جامعة المستنصرية، بغداد، 1984.
- 10- علي هادي العبيد، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2005.

## قائمة المراجع

- 11- فوزي عبد المنعم، النظم الضريبية، دار النهضة العربية، د ب ن، 1973 .
- 12- محمد سليمان الطمراوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، ، 1975.
- 13- نصيب رجم، دراسة السوق، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د ت ن.
- أطروحات دكتوراه:**
- 1- حماني ساجية، النظام القانوني لسوق العقار الحضري في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2020.
- 2- عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية (دراسة حالة الجزائر)، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر 2012.
- 3- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2005.
- رسائل ماجستير:**
- 1- فاطمة حبيب، الجباية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الدولة والمؤسسات، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2002 .
- مذكرات ماستر:**
- 1- خروبي حفيظة ، سامر نسيمة أمال، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة ماستر في علوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد يحيى الونشريسي، الجزائر 2019.

## قائمة المراجع

مذكرات نهاية دراسات العليا:

- 1- أمال دقيق، الجزائر نحو الضريبة على الثروة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة دراسات عليا، المعهد الوطني للضرائب، القليعة، الجزائر، 1993 .

المقالات العلمية:

- 1- بوحفص جالب نعاة، "النظام الجبائي العقاري وأثره على وتيرة الإستثمار في الجزائر"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد الثاني، جامعة البلدية 02، الجزائر، 2015 .

- 2- شوقي قاسمي، "المضاربة بالعقار السكني: قراءة في الخصوصية المفهوم والممارسة" مجلة الدراسات و البحوث الاجتماعية، المجلد 08 ، العدد 04، جامعة الوادي، الجزائر 2020.

- 3- ناصر لباد، "السوق العقارية: محاولة تعريف"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، العدد 02 جامعة الجزائر 01، سنة 1994.

- 4- نورية سوامية، "المدينة والحضرية في الجزائر: مقاربة نظرية"، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، العدد 15 جامعة البلدية 2018.

- 5- مقني بن عمار، "القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري"، مخبر القانون العقاري والبيئة، مجلد 02، العدد 02 جامعة مستغانم 2018.

الاورام:

- 1- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، ج ر ج ج عدد 78، الصادرة في 30-09-1975.

## قائمة المراجع

### القوانين:

- 1- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49، لسنة 1990.
- 2- قانون 90-30، المؤرخ في 01-02-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 49، الصادرة بتاريخ 02-12-1990، معدل ومتم بموجب القانون رقم 08-14 .
- 3- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، ج ر ج ج 21، الصادرة بتاريخ 27-04-1991، المعدل و المتمم.
- 4- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 04-08-2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل لقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج العدد 52، سنة 2004.
- 5- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر ج ج العدد 15، الصادرة في 12-03-2006.
- 6- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، ج ر ج ج عدد 46، الصادرة في 10-08-2008.

### المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 5 جمادي الثانية 1411، الموافق ل22 ديسمبر 1990 ، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضريين تنظيم ذلك، ج ر ج ج العدد 56، لسنة 1990.

## قائمة المراجع

2- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 26-06-1993 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، ج ر ج ج عدد 51، الصادرة بتاريخ 27-06-1993، المعدل و المتمم.

### القرارات والأحكام القضائية :

1- محكمة القضاء الإداري بتاريخ 29 نوفمبر سنة 1953 مجموعة الأحكام، السنة الثامنة، ص 129.

2- المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 05 نوفمبر سنة 1955، مجموعة الأحكام، السنة الأولى، ص.80

### المواقع الالكترونية:

وكالة الأنباء الجزائرية، التنازل عن العقارات المبنية والغير مبنية: المديرية العامة للضرائب توضح التدابير الجديدة الرامية إلى تخفيض الضريبة على الدخل، الثلاثاء 21 مارس 2020، على الساعة 01:28 تم الإطلاع عليه في 07 جويلية 2020 <https://www.aps.dz/ar/economie>، الساعة على 22:00،



## قائمة المراجع

### فهرس المحتويات:

1	مقدمة:
5	المبحث الأول: مفهوم سوق العقار الحضري
6	المطلب الأول: المقصود بالعقار الحضري
6	الفرع الأول: تعريف العقار
8	الفرع الثاني: النظام الحضري
9	المطلب الثاني: خصائص سوق العقار الحضري
9	الفرع الأول: سوق المضاربة و سوق الناقص
10	الفرع الثاني: سوق التابع للعقار المبني و سوق المحلي
11	المبحث الثاني: أنواع الأسواق العقارية الحضرية و تمييزها عن الأسواق المشابهة لها
11	المطلب الأول: انواع الاسواق العقارية الحضرية
11	الفرع الأول: سوق العقار الغير مبني
13	الفرع الثاني : سوق العقار المبني
15	المطلب الثاني: تمييز العقار الحضري عن الانظمة المشابهة لها
15	الفرع الأول : تمييز العقار الحضري عن العقار الفلاحي
15	الفرع الثاني : تمييز العقار الحضري عن العقار الصناعي
17	الفصل الثاني:ليات تدخل الدولة في تنظيم السوق العقار الحضري
18	المبحث الأول : الآليات المالية
19	المطلب الأول : الجباية العقارية

## قائمة المراجع

- 19.....الفرع الأول : مفهوم الجباية العقارية
- 20.....الفرع الثاني: خصائص الجباية العقارية
- 21.....المطلب الثاني : أثار الضرائب التي تمس بالسوق العقاري الحضري
- 21.....الفرع الأول : الضرائب التي تمس بالسوق العقارية بصفة مباشرة
- 24.....الفرع الثاني: الضرائب التي تمس بالسوق العقارية بصفة غير مباشرة
- 29.....المبحث الثاني: الآليات الاجرائية
- 30.....المطلب الأول : الشفعة الادارية
- 30.....الفرع الاول: مفهوم الشفعة الادارية
- 31.....الفرع الثاني: شروط الشفعة الادارية
- 32.....اولا: إجراءات الشفعة الإدارية:
- 34.....ثانيا: الحالات التي لا تمارس فيها الشفعة:
- 34.....ثالثا: إجراءات الشفعة الادارية
- 36.....المطلب الثاني : نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
- 37.....الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية
- 39.....الفرع الثاني : خصائص نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية
- 39.....اولا: نزع الملكية امتياز من امتيازات السلطة العامة
- 40.....ثانيا:نزع الملكية يجب أن يكون للمنفعة عامة
- 42.....ثالثا: نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات
- 43.....الفرع الثالث: نطاق نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

## قائمة المراجع

---

46..... الخاتمة

48..... قائمة المراجع: