

إلغاء القيود على المعاملات العقارية للخواص

أ/الوافي فيصل- جامعة تبسة-

ملخص:

إن الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر إثر صدور دستور 1989 التي تحول بموجبها من نظام يمجّد الملكية العقارية الجماعية إلى نظام يمجّد الملكية الفردية ويحميها ولذلك سعى المشرع الجزائري نحو تشجيع الاستثمار ومحاولة منه استقطاب رؤوس الأموال وجب على الدولة إلغاء الرخص بالنسبة للأجانب لتشجيعهم على الاستثمار وكذلك إلغاء الرخص بالنسبة للوطنيين لإيجاد حركية أوسع بالنسبة للسوق العقارية وتحرير أكثر للمعاملات العقارية حيث ألغيت الرخص سواء بالنسبة للوطنيين أو الأجانب وألغيت أيضا الشفعة المقررة للدولة على المعاملات العقارية للأجانب وألغيت أيضا الحد الأقصى للتملك سواء بالنسبة للأراضي الفلاحية أو العمرانية.

Abstract:

The abolition of restrictions on real estate transactions for Individuals. The political and economic reforms in Algeria following the issuance of the 1989 Constitution under which it shifted from a system glorifying collective real property to another one extolling and protecting the individual property; herefore the Algerian legislator sought to encourage Investment and attempted to attract capital so that the State had to cancel licenses For foreigners to encourage them to invest as well as the cancellation of licenses for Nationalists to create a broader dynamic for the real estate market and to liberalize more the real estate transactions, where licenses were canceled for both nationals or foreigners , the Pre-emption of state scheduled to real estate transactions for foreigners also was canceled as well as for the maximum ownership for both for agricultural or urban lands.

Keywords: Automatic pre-emption, individual ownership, collective ownership, Deregulation, the real estate deal, the real estate market, license, license, Real estate transactions, foreigners' ownership.

مقدمة:

إن الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر خاصة بعد صدور دستور 1989 أدت إلى التحول من نظام يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية ويحميها⁽¹⁾ فقد اتجه المشرع الجزائري في السنوات الأخيرة إلى تنظيم الملكية الخاصة وتدعيمها دون المساس بالأموال العامة التابعة للدولة ومؤسساتها⁽²⁾ والمبدأ العام المتعلق بضمان الملكية الخاصة الذي تضمنه دستور 1996 تناوله بإسهاب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، إضافة إلى سعي المشرع نحو تشجيع الاستثمار باستقطاب رؤوس الأموال مما يفرض توفير المعطيات اللازمة لحث المستثمرين خاصة الأجانب على استغلال أموالهم بالجزائر هؤلاء الذين تنصب اهتماماتهم بالأساس على السوق العقارية وقواعد تسييرها في الدولة ومدى مرونتها وكمحلة أولية تقرر تحرير المعاملات العقارية بإلغاء قيود التملك للأراضي والتي لم تكن تقتصر على الأجانب بل كانت تشمل أيضا المواطنين بفعل السياسة العقارية التي انتهجتها الجزائر عقب الاستقلال مباشرة.

فما مدى تجسيد المشرع الجزائري لإلغاء القيود الواردة على المعاملات العقارية للخواص؟

وهذا ما سنحاول الإجابة عنه في هاذين المبحثين من خلال ما تم تناوله من قبل المشرع الجزائري في قانون الثورة الزراعية أو قانون التوجيه العقاري ومختلف القوانين الخاصة الأخرى من خلال ما يلي :

المبحث الأول: إلغاء القيود على المعاملات العقارية للأجانب

يتضمن إلغاء القيود على التعامل في الملكية العقارية التابعة للأجانب إلغاء سلسلة الرخص المسبقة على التعاقد وكذا الشفعة التلقائية⁽³⁾ ذلك أن للعقارات أهمية بالغة ومكانة هامة وأثر فعال في الحياة الاقتصادية للمجتمع، الأمر الذي يستدعي تدخل الدولة المشهور لتنظيم الأموال العقارية وتحديد وضعيتها بدقة من أجل التحكم في المعاملات الواردة عليها ومراقبة حركتها لذلك أخضع المشرع التصرفات الواردة على العقار ذات الدور الهام في الاقتصاد الوطني للرقابة التي تمارسها مختلف الأجهزة الإدارية في شكل ترخيص إداري مسبق⁽⁴⁾.

المطلب الأول: إلغاء الرخص المسبقة للتعاقد

إن تصرف المالك الأجنبي في عقار أرض فلاحية كانت أو عمرانية أو سكن يملكه في الجزائر كان يخضع زيادة على تلك القيود المفروضة بموجب القواعد العامة إلى قيود من نوع خاص يراعي فيها الصالح الوطني بغرض

الحد من حرية الأجانب في تملك العقارات داخل التراب الوطني وذلك يتجسد في مجموعة الرخص المسبقة التي يجب الحصول عليها قبل مباشرة أي تصرف قانوني في ملكية العقار ويمكن حصر تلك الرخص فيما يلي:

الفرع الأول: شهادة التعريف *certificat didentieication*

جاءت هذه الشهادة لتحل محل الشهادة الشهيرة بالشغور *non-vacance* هذه الأخيرة التي يجب في كل بيع أن يقدمها المالك البائع للتأكيد على أن الملك ليس شاغرا وقد أصدر السيد وزير العدل آنذاك منشورا في 1964/10/24 تحت رقم 141 يأمر فيه الموثقين بأن لا يحرروا عقد البيع إلا بعد استصدار شهادة عدم الشغور من الولاية⁽⁵⁾ لأن الفترة الأولى من الاستقلال عرفت فيها الجزائر فوضى وانتشار المعاملات المشبوهة بين الفرنسيين وبعض الجزائريين مما دفع بالسلطات الجزائرية إصدار مرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 من أجل منع التعامل في الأملاك الشاغرة وقد تم إلغاء شهادة الشغور بموجب المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/12/29 المتضمن إلغاء النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالأملاك الشاغرة غير أن التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 1981/03/28 أخضعت كل تصرف في عقار من قبل أجنبي إلى تحقيق مسبق من أجل معرفة ما إذا كان العقار محل المعاملة قد تم دمجها ضمن أملاك الدولة بعد إعلان شغوره أم لا.

وعليه يكون الموثق المكلف بتحرير عقد التصرف ملزما بإخطار الوالي المختص إقليميا (محل وجود العقار) من أجل تسليم شهادة التعريف في حالة ثبوت أن العقار المعني بالعملية غير مدمج في ذمة الدولة وهذا خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ استلام الطلب أو بعد الحصول على الشهادة المذكورة يرفقها بطلب جديد لنفس الوالي من أجل استصدار ترخيص بالتعامل في العقار⁽⁶⁾.

الفرع الثاني: رخصة التعامل بالعقار *autorisation de transaction*

أول نص قانوني نظم هذه الرخصة هو المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/11/20 المتعلق بحرية المعاملات وهو في الحقيقة جاء لوضع حد للمضاربة التي كانت سائدة آنذاك في السوق العقارية وقد كرس هذا المرسوم في مادته الأولى حرية التصرفات عدا بعض القيود إذ اشترط الحصول على ترخيص إداري مسبق لإجراء العمليات المتعلقة بالتنازل عن العقارات التي تزيد قيمتها عن الحد الأقصى وكذا المعاملات المتعلقة بالمحلات التجارية إذا زادت قيمتها عن المبلغ المحدد وكذلك الرخصة الإدارية لمن يريد إبرام أكثر

من صفقة وتمنح هذه الرخص بعد أخذ رأي مصلحة الدومين وقد أكد المرسوم 15/64 في 07 منه على حظر بيع الأملاك الشاغرة⁽⁷⁾.

وعليه فإن بيع العقار الذي تزيد قيمته عن الحد الأقصى دون الحصول على ترخيص إداري مسبق يترتب عليه بطلان التصرف رغم اكتمال أركانه⁽⁸⁾.

وهذا ما قضى به المجلس الأعلى حيث أبطل عقد بيع لأرض فلاحية دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق من طرف الوالي الذي يقع العقار بدائرة اختصاصه، إلا أن المرسوم 15/64 المتعلق بحرية التصرفات تعرض إلى عدة تعديلات كان آخرها بموجب المرسوم رقم 344/83 المؤرخ في 1983/05/22 والذي صرح في المادة الأولى منه على حرية المعاملات العقارية للأجانب بحيث تنص على أنه:

"تعد كل العمليات التي تتم بين الأحياء يقوم بها أشخاص طبيعيون أو معنويون من جنسية أجنبية والتي هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حق الملكية أو الارتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهون العقارية والرهون الحيازية العقارية والحكر وكذا عقود الإيجار التي تفوق تسع سنوات والتنزلات والتقديمات والإيجار التسييري للمحلات التجارية حرة مع مراعاة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة والجماعات المحلية أو هيئة عمومية طبقاً للتشريع المعمول به، وأحكام هذا المرسوم".

الواقع أن المرسوم 344/83 جعل من الرخصة قيد على الأجانب دون المواطنين ويقدم طلب الرخصة للوالي إقليمياً الذي يخطر مصالح أملاك الدولة من أجل تقييم العقار محل التصرف في مدة لا تتعدى شهرين وهذا حتى يمكنه تقرير ما مدى ملائمة استعمال حق الشفعة لصالح الدولة من أجل الحلول محل المشتري الأصلي، والملاحظة بالنسبة لمرسوم 344/83 أنه اشترط الترخيص الإداري المسبق أي كانت قيمة العقار ثم يتم التحديد للقيمة على النحو الذي رأيناه في مرسوم 15/64⁽⁹⁾.

هذا ويسلم الوالي الرخصة في أجل أقصاه شهران بعد استلام الإعلان بتقرير الإدارة الجبائية مصلحة (التسجيل) الذي يبلغ له في غضون شهرين من طلبه ذلك، هذا والملاحظة على الصعيد العملي عدم احترام الآجال المحددة لتسليم الرخص الإدارية بفعل البيروقراطية خاصة لعدم اقتران هذا النص بجزء يتقرر عند مخالفة القواعد المتعلقة بالآجال.

الفرع الثالث: ترخيص المديرية الخارجية للمالية باتمام المعاملات

هذا الترخيص المذكور ليس خاصا بالنظام القانوني الجزائري بل هو موجود في النظم المقارنة للدول الليبرالية، وقد تم إنشاء الترخيص بموجب المرسوم رقم 32/72 المؤرخ في 1972/01/02 بحيث يقوم الموثق المؤهل بتحرير المعاملة بتقديم طلب لوزارة المالية (المديرية المالية الخارجية) للحصول على رخصة عدم معارضتها عن تصرف الأجنبي في ملكية عقارية ويكون للمصلحة المذكورة مدة شهرين من تاريخ استلامها للطلب من أجل إبداء رأيها في الموضوع (10).

وأن الوقوف عند نظام الرخصة المذكورة أعلاه يجعلنا نسلم بحقيقة مفادها عدم وجود حرية في المعاملات العقارية للأجانب في ظل هذه المعطيات أصبح الأصل هو حظر تمتع الأجنبي بحق الملكية في العقارات داخل التراب الوطني والاستثناء وارد في حدود معنية وبضوابط محددة وذلك حرصا من المشرع على السيادة الوطنية للدولة وتمكينها للمواطنين الجزائريين من أن يملكوا أراضي بلدهم دون منافسة من الأجانب (11)، إلا أنه وإن كان هناك ما يبرر الرخصتين السابقتين فلا يوجد ما يبرر الترخيص المسبق من قبل الوالي خاصة إذا علمنا أن الغاية من إيجاده هي استعمال حق الدولة في الشفعة (الثراء المباشر للملكية الأجنبية) والذي قد طرأت عليه تعديلات هامة (12).

خاصة وأن المرسوم 443/83 المتعلق بحرية المعاملات لم يحدد الإجراءات بدقة المتعلقة باستصدار هذه الرخصة وإن كان على الصعيد العملي يلزم المتصرف الأجنبي بتقديم طلب لشراء أو بيع عقار يرفق معه ملف يتضمن تحديد أصل ملكية العقار محل التصرف وذلك بتقديم عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية يثبت ملكية المتصرف للعقار ومحددا لموضع العقار ومساحته وحدوده كما يلتزم الأجنبي بتقديم نسخة من بطاقة إقامة للأجنبي إذا كان طالب الرخصة مقيم بالجزائر أو صورة طبق الأصل من جواز السفر ساري المفعول لتحديد هويته إذا كان الأجنبي غير مقيم بالجزائر.

المطلب الثاني: إلغاء حق الشفعة التلقائي من قبل الدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية

الشفعة رخصة تجهيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة إذا توافرت فيها الشروط التي نص عليها القانون فهي مصدر من مصادر الحقوق العينية العقارية والحكمة من وراء تقرير الشفعة هي الرغبة في دفع الضرر المتوقع للشفيع في حالة ما إذا اتصل ملكه بالعقار المبيع، فهي تؤدي إلى تملك العقار المبيع للشفيع جبرا عن المشتري وهي بذلك

تعتبر قيوداً على حرية التصرف وحرية التعاقد إذ بمقتضاها يجد المشتري نفسه مجبراً على التخلي عن العقار الذي اشتراه ويجد البائع نفسه طرفاً في عقد مع شخص آخر غير الذي أراد البيع إليه فالشفعة إذن حق استثنائي وفيه خروج واضح على قاعدة جوهرية من قواعد القانون المدني التي تقضي بأن لا ينزع من المالك ملكه دون رضاه الأمر الذي يفرض عدم التوسع فيها⁽¹³⁾.

والواقع أن تكليف حق الدولة في التدخل وحلولها محل المشتري الجديد في المعاملات العقارية التي يكون فيها طرفاً شخص طبيعي أو معنوي من جنسية أجنبية بأنه حق شفعة يكون معنياً إذ أن ما يميز الشفعة هو أنها حق اختياري غير أن تدخل الدولة بمقتضى المرسوم 334/83 يغلب عليه الطابع الجبائي أي بذلك مبدأ جديد متمثل في حق حرية الأجانب في التصرف فيها من قبل أصحابها الأجانب معلنة بذلك مبدأ جديد متمثل في حق حرية الأجانب في التصرف في ملكيتهم العقارية لمن يريدون غير أن المبدأ المعلن عليه يتبعه استثناء هام هو بقاء خضوع الأجانب لطلب الترخيص المسبق من الوالي لأجل التصرف في ملكيتهم، وقد جاءت التعلية المذكورة في سياق الإصلاحات مقرة بأن تحديد ثمن العقار يكون على أساس القيمة التجارية من قبل مصلحتي الضرائب والأموال، إذ بعد تلقي مدير الضرائب لإخطار الوالي بإجراء تقييم العقار محل المعاملة يقوم في خلال خمسة أيام بالتقرب من مصالح أملاك الدولة من أجل التشاور في تعيين الموظفين الذين تسند لهم مهمة التقييم على أن لا تتعدى مهمتهم عشرين يوماً من تاريخ التكليف وبعد التقييم يتم في مدة خمسة عشر يوماً الموائية إرسال تقرير بالمهمة المنجزة للوالي الذي ترجع له السلطة التقديرية في استعمال حق الشفعة على أن لا يتعدى رد الوالي على الطلب المقدم له مدة أربعة أشهر⁽¹⁴⁾.

إذن فإن باع أحد الأفراد عقاراً لفرد آخر حق للدولة أو الجماعات المحلية أن تحل محل المشتري لقاء دفع ثمن هذا العقار وهو ما يطلق عليه حق الشفعة وتعتبر هذه الأشخاص العامة شفعاء ممتازين إذ تأتي في المرتبة الأولى بالمقارنة مع الشفعاء الآخرين الذين يخضعون للقانون الخاص⁽¹⁵⁾.

ويتميز عموماً حق الشفعة التلقائي بأنه حق عيني عقاري ويستجيب لمقتضياته المنفعة العامة وينقل الملكية للإدارة عن طريق قرار إداري.

هذا ونشر إلى أن قانون التسجيل رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 قد نص في المادة 118 منه على ما يلي:

تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار

أو الاستفادة من وعد بالإيجار عن العقار كله أو جزء منه والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كافي مع دفع مبلغ هذا الثمن مزاد فيه (10/1) لذوي الحقوق وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجان المنصوص عليها في المواد من 102 إلى 106 من هذا القانون وخلال عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح ويبلغ قرار حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكاتب الضبط وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال المذكورة".

الملاحظة أن المادة أعلاه قد تضمنت تأسيس حق الشفعة لفائدة الخزينة العامة للدولة في شكل ما اصطلح على تسميته بحق المزايدة بالعدد (10/1) إذ بموجب هذه المادة يحق للدولة أن تدفع الثمن الذي تم به البيع المصرح به في العقد مزاد عليه نسبة العشر وتأخذ العقار أو المحل التجاري لكن المادة المشار لها سابقا بقيت من الناحية العملية مجمدة إلى غاية 1994 حيث نشرت الجرائد الوطنية إعلانا من طرف المديرية العامة للضرائب جاء فيه على الخصوص .

(...) لقد قررت الإدارة الجبائية تطبيق نص المادة (118) ثم جاءت تعليمية صادرة عن المديرية العامة للضرائب بشأن كفاءات تطبيق حق الشفعة المؤسس بموجب قانون التسجيل رقم 100/76 ووضعت معايير معينة والكفاءات الواجب إتباعها في هذا الصدد ولكن التساؤل الذي يطرح نفسه هنا هو لماذا التصريح غير الحقيقي بمناسبة معاملات التي قد تكون محلا لحق الشفعة.

الواقع أن سبب عدم التصريح بالقيمة الحقيقية للمعاملات راجع أساسا إلى ارتفاع نسبة الضرائب والرسوم وما يتبعها في إطار عمليات إعادة التقويم ناهيك عن تجميد مبالغ المعاملات التي كانت تفوق مدة شهرين استنادا إلى نص المواد 324 مكررا من القانون المدني والمادة 256 من قانون التسجيل مما جعل مالا يقل عن 90% من المعاملات عرفية وهذا يصرح بحقيقة حجمها فحتى لو استعمل حق الشفعة فإنه يشمل أكثر من 90% من المعاملات وهذا الطرح مستحيل إذ لا يمكن للخزينة العامة أن تتحول إلى شفيع دائم مما قد يثير اضطرابات في المعاملات ويدفع الأفراد للتعامل العرفي بنسبة 100% فالأرجح للمشرع ألا يهتم بدراسة هذه الأسباب وتخفيض نسبة الرسوم والضرائب وكذا رفع إجبارية إيداع الثمن لدى الموثق⁽¹⁶⁾.

وهذا فعلا ما تظن له المشرع في قانون المالية لسنة 1998 حيث اكتفى بدفع 5/1 ثمن المصرح به لدى الموثق⁽¹⁷⁾، وخفضت الرسوم إلى 05% للتشجيع على تمركز المعاملات في الشكل الرسمي.

المبحث الثاني: إلغاء القيود على المعاملات العقارية للمواطنين

إن كل من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية والأمر 26/74 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية وضعا حدودا قصوى لملكية الأراضي الفلاحية والعمرانية استنادا للنهج الاشتراكي الذي تبنته الجزائر بعد الاستقلال وبإلغاء الأمرين المذكورين بموجب قانون التوجيه العقاري، تم إلغاء نظامي الحد الأقصى المحدد في ظل الثورة الزراعية والحد الأقصى المحدد في ظل الاحتياطات العقارية.

وسيتناول هذا المبحث وفقا لما يلي وذلك بتبيان إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي الفلاحية وإلغاء الحد الأقصى إمتلاكه من الأراضي العمرانية.

المطلب الأول: إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي الفلاحية

لقد أحدث الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية ويعتبر هذا القانون أحد القوانين الأساسية لتحقيق التطبيق والتحول الاشتراكي في المجال الزراعي إذ أسفر تطبيقه عن تشكيل قطاع الأموال الوطنية الزراعية الذي يتسم بالانتساع بحيث غطى غالبية الأراضي الزراعية المتاحة وقصرت الملكية الخاصة نطاق ضيق وبشروط ثقيلة بالغة التعقيد⁽¹⁸⁾.

وهكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونية الفلاحية وقد منعت المادة 168 من الأمر أعلاه التصرف في الأراضي الزراعية أو المحدد للزراعة سواء تعلق هذا التصرف بالبيع أو الهبة أو التبادل أو القسمة للأموال الشائعة وأجاز إجراء قسمة استغلالية لحين انتهاء عمليات الثورة الزراعية⁽¹⁹⁾

كما أن الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية المؤرخ في 08/11/1971 جعل من الأراضي التي لا يعينها التأميم الشامل خاضعة لمبدأ التحديد المنصوص في المادة 65 وما يليها القائم على المبدأ القائل أن مساحة الأملاك الزراعية لا يجوز أن تتعدى طاقة عمل المالك وعائلته وأنها (الأرض) تسمح له بإنتاج دخل كافة العائلة ومن أجل ذلك تم اعتماد ثلاثة معايير هي :

- طاقة العمل.
- الاستغلال المباشر.
- المساحة.

هذه الأخيرة التي يتم تحديدها بحدّها الأقصى والأدنى عن طريق تنظيم حسب كل ولاية معنية بتطبيق الثورة الزراعية، وبصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل بالأمر 26/95 والذي ألغى بموجب المادة 75 منه صراحة أحكام الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية يكون المشرع قد وضع حداً لتقييد النسبة القصوى الجائزة امتلاكها من الأراضي الفلاحية.

وهذا نشير إلى أنه عكس النظام القانوني السائد قبل 1990 فإنه بدل البحث عن وضع حد أقصى لملكية الأراضي الفلاحية يتم التفكير لوضع حد أدنى لا يجوز مخالفته لامتلاك الأراضي الفلاحية وبهذا تأسيس نظام المساحة المرجعية حسب كل صنف من أصناف الأراضي إذ لا يجوز النزول عنه⁽²⁰⁾ وهذا خدمة للمستثمرات الفلاحية العصرية وحفاظاً على وحدتها العضوية.

وبهذا فإن القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري يكون قد أولى أهمية كبيرة للملكية الخاصة التابعة للأفراد إذ بإلغائه لقانون 73/71 المتضمن الثورة الزراعية وإرجاع كل الأراضي المؤممة بموجب الأمر الملغى إلى أصحابها المؤممين جسد الملكية الخاصة التي أصبحت محمية في ظل الانفتاح الاقتصادي الحر⁽²¹⁾.

المطلب الثاني: إلغاء الحد الأقصى امتلاكه من الأراضي العمرانية

إن الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياجات العقارية البلدية كان الوسيلة القانونية وسبباً في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات⁽²²⁾ وكذلك الاحتياط العقاري للبلديات مساحة الأراضي العقارية التي يمكن أن يمتد إليها العمران السكني أو الصناعي التي يتم تحديدها طبقاً للمخطط العمراني الذي يضمه المجلس الشعبي البلدي وقد أسفر هذا التحديد عن ضم العقارات الخاصة التي تزيد عن حاجة الإيواء العائلي لملاكها إلى نطاق الملكية العامة للبلديات⁽²³⁾.

وذلك أن المادة 06 من الأمر 26/74 المتضمن احتياجات عقارية لصالح البلديات على أن الأراضي التابعة للخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لملاكها فيما يخص البناء وذلك طبقاً للكيفيات التي تم تحديدها عن طريق التنظيم وفعلاً قد تم تحديد مساحة 20 متر مربع كمساحة مرجعية لكل مواطن على أساس المقاييس المحددة من قبل المنظمة العالمية للصحة وهذا من أجل تلبية الحاجة للسكن وتطبيقاً للمرسوم رقم 28/76 المؤرخ في 07/02/1976 تم تحديد السقف المسموح بإملاكه من أجل إشباع

الحاجات بالميدان المهني (تجارة، صناعة، مهن حرة) ب 600 متر مربع للنشاطات التي لا ترتبط بها ملحقات وب 1500 متر مربع بالنسبة لبقية النشاطات (24)، هذا وقد أدى الإحتكار الذي كان ممنوحا لصالح البلديات فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري المنشأ بموجب الأمر 26/74 المتعلق بالإحتياطات العقارية للبلدية الذي كان يستثني الأراضي المعدة للبناء الواقعة داخل المناطق العمرانية من التداول بين الأشخاص إلا لصالح البلديات ولم يستثني من هذا الحظر سوى نقل الملكية بموجب الإرث وذلك بمقابل ثمن يتم تقويمه من قبل مصالح أملاك الدولة هو الذي جعل المواطنين يلجئون بشكل مكثف إلى المعاملات العرفية .

وهو ما جعل المحكمة العليا تتماشى مع هذا الواقع الاجتماعي وتتعاطف مع المتقاضين الذين تعاملوا بموجب عقود عرفية ربما لعدم اقتناعها أيضا بالقيود الشديدة التي فرضها هذا القانون (25) وبالغاء الأمر 26/74 بموجب المادة 88 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل تم رفع قيد تلبية الملكية العقارية الحضرية للحاجات العائلية وكذا وضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية تتنبأ بإنشاء سوق عقارية حرة هذا وقد تبع عملية إلغاء القيود الواردة على التملك والتصرف في الملكية العقارية اتخاذ سلسلة من الإجراءات الهادفة إلى تحقيق المساواة بين المتعاملين الخواص والعموميين على الأراضي التابعة لأملاك الدولة بقصد تكريس سوق عقارية حرة قائمة على المنافسة الحرة (26).

خاتمة:

تعد السوق العقارية من أكثر المجالات تأثرا بالوضع السياسي والاقتصادي داخل الدولة لذلك كانت التغييرات التي شهدتها الساحة العقارية في أغلب الأحيان مصاحبة للمعطيات المستجدة في جميع القطاعات خاصة في الجزائر، إذ أن النهج الإيديولوجي الذي تبنته الجزائر بعد الاستقلال أثر إلى حد ما في طبيعة القواعد القانونية التي تحكم تسيير السوق العقارية والتي تميزت في مراحلها الأولى بالشدّة لتمكين الدولة من بسط سلطاتها ووضع يدها على العقار الذي يعد ثروة اقتصادية في ذاته وهذا ما كان يتلاءم مع ظروف دولة حديثة بالاستقلال وساعدت إلى كسر تبعيتها لدولة الاستعمار على جميع الأصعدة حتى في مسارها الإيديولوجي إلا أن السلبات المتحصل عنها عند تقييم هذه المرحلة فرضت وتماشيا مع المستجدات الداخلية والخارجية إعادة النظر في بعض القواعد المتعلقة بالمعاملات العقارية للخواص لجعلها أكثر مرونة وتتسجم مع اقتصاد السوق وتجسد الانفتاح

الاقتصادي في مجال تملك الأفراد للعقارات وعملية إلغاء القيود الواردة على التملك والتصرف في الملكية العقارية.

الهوامش:

- (1)- أنظر: حمدي باشا عمر، منازل حول إثبات ونقل الملكية العقارية، مجلة الموثق دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 02 لسنة 2001، ص 20.
- (2)- أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2003، ص 31.
- (3)- أنظر: سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2004، ص 65.
- (4)- أنظر: محمود زاوي، الشكلية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير لسنة 1986، جامعة الجزائر، ص 75.
- (5)- أنظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، طبعة 2004 دار هومة، الجزائر، ص 76.
- (6)- أنظر: سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 66.
- (7)- أنظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 79.
- (8)- أنظر: قرار المجلس الأعلى رقم 22812 المؤرخ في 1982/03/31، نشرة القضاء الخامس سنة 1982، ص 129.
- (9)- أنظر: المادة 02 من المرسوم 344/83 التي تنص (تخضع العمليات المبنية في المادة السابقة الترخيص الإداري أيا كان مبلغها).
- (10)- أنظر: سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 69.
- (11)- أنظر: الدكتور عصام أنور سليم والدكتور حسين قاسم، القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصر، طبعة 2001، الدار الجامعية الجديدة للنشر بالإسكندرية، مصر، ص 31.
- (12)- أنظر: سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 67.
- (13)- أنظر: نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبعة 1997، ص 07.
- (14)- أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 69.
- (15)- أنظر: أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2004، ص 110.
- (16)- علاوة بوتغراز، استعمال الشفعة لفائدة الخزينة العامة، مجلة الموثق العدد 04 لسنة 1998، ص 21.
- (17)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، 2003، الجزائر، ص 04.
- (18)- أنظر: الدكتور محمد فاروق عبد الحميد، التطور التاريخي لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1982، ص 134.
- (19)- أنظر: الدكتور عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 21.
- (20)- أنظر: سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 70.

إلغاء القيود على المعاملات العقارية للخوادم _____ / الوافدين فيصل

- (21) - أنظر: لنقار بركاهم سمية، منازل عقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص 21.
- (22) - أنظر : عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق، ص 21.
- (23) - أنظر : د: محمد فاروق عبد الحميد ، مرجع سابق، ص 134.
- (24) - أنظر : سماعين شامة ، مرجع سابق، ص 70.
- (25) - أنظر : حمدي باشا عمر، منازل حول إثبات الملكية العقارية ، الجزء الأول، مجلة الموثف ، العدد 01 لسنة 2001.
- (26) - أنظر : سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 71.