

العوائق التي تعترض الجباية العقارية في التشريع الجزائري*

بوبر سعيدة - باحثة دكتوراه - جامعة سيدي بلعباس

ملخص

إن العوائد العقارية لها من الأهمية ما يحقق النفع للاقتصاد الوطني، وهو الأمر الذي اهتمت به الجزائر في إطار الإصلاحات التي قامت بها مواكبة بذلك الركب الحضاري الذي مشته في سياقه عديد الدول التي رأت في إصلاح منظوماتها القانونية منفذا لتغيير أوضاعها، الاجتماعية، والاقتصادية، وحتى السياسية، في عالم أصبحت فيه التنمية الاقتصادية الشغل الشاغل، ولكن الإصلاح الذي لمس نظام الجباية العقارية اعترضه عوائق حالت دون تحقيق الهدف المنشود و المتمثلة أساسا في عدم الانتهاء من المسح العام للأراضي، وانتشار السوق الموازية.

مقدمة:

تشهد المنظومات القانونية إصلاحات واسعة النطاق في معظم البلدان النامية، بما في ذلك الدول العربية، التي تسعى جاهدة في الوصول إلى الحلول الجادة و المثلى في تنفيذ برامج الإصلاحية، ويُعد الإصلاح المالي، نقطة الانطلاق في عملية الإصلاح الاقتصادي، سواء على صعيد الإنفاق العام بشقيه الجاري والاستثماري، أو على صعيد الموارد و في مقدمتها الموارد الضريبية، بشقيها المباشرة والغير المباشرة.¹

وقد كانت الأنظمة الضريبية في بداية الثمانينات في معظم البلدان النامية، ذات تقنيات معقدة، كما عُدّت من الواجبات المرهقة الأداء، دون أن يحقق أي منها عائدا كبيرا، كما كانت لضرائب الإنتاج والاستهلاك أسعارا متعددة، بالإضافة إلى صعوبة إدارتها، وكانت ضرائب الدخل مرتفعة، تعيق عملية الاستثمار، لذلك قامت معظم البلدان النامية، وخلال تنفيذها لبرنامج الإصلاح الاقتصادي، بإعادة النظر بأنظمتها الضريبية بهدف تبسيطها وتطويرها بما يتماشى مع الفكر الحديث، بهدف تشجيع الإنتاج والاستثمار شريطة أن لا يؤثر ذلك على العدالة الضريبية، وذلك من خلال زيادة الإعفاءات الشخصية.²

والجزائر كغيرها من الدول النامية، عرفت أزمة حادة مع أواخر الثمانينات نظرا لتراجع أسعار النفط بصفة معتبرة، وسعيًا وراء تخفيف الاعتماد على الجباية البترولية كمصدر أول لإيراداتها، كان عليها رد الاعتبار لدور الضريبة العادية عن طريق إعادة النظر في سياستها الاقتصادية، وخاصة المالية و المتمثلة أساسا في السياسة

* تاريخ إيداع المقال: 2015/07/20

تاريخ تحكيم المقال: 2015/12/02

¹ عبد الحكيم بلوفي، أثر الضريبة على السوق العقاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد الخضير بسكرة، العدد السابع عشر، ص.24.
² بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص علوم تسيير، 2011، 2012، جامعة الخضير بسكرة.

الضريبة، فكان من بين الإصلاحات التي ركزت عليها الجزائر، إعادة تصميم نظام ضريبي يعبر عن فلسفة جديدة كجزء من الانشغال المالي للدولة، والذي بدوره يمثل جزءاً من انشغالها بالوضع الاقتصادي والاجتماعي وحتى السياسي.

إن الاهتمام بإصلاح السياسة الضريبية، والنظام الضريبي، بالأخص يبرر بأن الضريبة العادية تمثل إيرادا ماليا مضمونا ومستقرا نسبيا خلافا للجباية البترولية، وباعتبار الضريبة من أهم مصادر حصول الدولة على الإيراد العام، فضلا على أنها تحتل مكانة خاصة كأداة لتحقيق أهداف السياسة الاقتصادية للدور الذي تلعبه في تنفيذ السياسة المالية، وأهمية الآثار التي تنجم عن فرضها.

إن تدخل هذه الآلية يكون في كل الأسواق، ومنها السوق العقاري الذي يحظى باهتمام كبير في الدول التي يسود الاقتصاد اللبرالي فيها، عكس الدول التي تطبق الاقتصاد المخطط .

ولقد عرف السوق العقاري في الجزائر، ركودا كبيرا وذلك لسبب رئيسي- وهو احتكاره من طرف الدولة، كما تبرره القوانين آنذاك، وقد اقتضت حركة انتقال العقار في ذلك الوقت، على شكل إرث وفق مبادئ الشريعة الإسلامية بين الأشخاص، أو تلك التي تمس بعض العقارات التي تستعمل من أجل الصالح العام، والتي تكون الدولة طرفا فيها.³

في حين أن التوجه إلى اقتصاد السوق أعطى ديناميكية معتبرة للسوق العقاري، وذلك من خلال استحداث آليات جديدة بدءا من مرونة الإجراءات، على شكل قانون عقاري يبسط المعاملات من جهة، وينوع طرق انتقال العقار مثل إعطاء الصبغة القانونية للعقود العرفية، وإنشاء سبل جديدة لتمويل العقار، وكيفية تنظيم هذا التمويل كالية مالية تسمح بزيادة حجم السوق العقاري، وتنويعه مع ضمان تسهيلات لمختلف الهياكل السابقة وإحداث مؤسسات جديدة تساهم في زيادة حجم الحظيرة العقارية، كالوكالات العقارية والوكالات التساهمية ومؤسسات الترقية العقارية، وذلك من خلال قانون الاستثمار الجديد الذي يعطي فرص لهذه المؤسسات، التي تعتبر بمثابة محرك لقطاع البناء، وللحصول على امتيازات في مختلف المجالات.

كما أن تهيئة المحيط في هذا المجال، سمح للمواطن بالمشاركة في توسيع وعاء السوق العقاري عن طريق بناء سكنات خاصة، ومحلات تجارية ومهنية، إذ أنه لا يمكن دفع قطاع البناء بدون تنشيط السوق العقاري، ولا يخفى على أحد، أن اقتصاد السوق أحدث تغييرا في كل القوانين الجبائية، التي تعتبر آلية ذات أهمية كبيرة جدا حيث تساهم في تطوير وتنمية وتوجيه السوق.

إن التخفيضات التي طرأت على الضرائب العقارية، شجعت حركة العقار بشكل معتبر إذ ساهمت في زيادة نسبة التعاملات في المجال العقاري، مما أثر إيجابيا على خزينة الدولة من خلال الزيادات المعتبرة للحصيلة

³ عبد العزيز بوكيرة الإصلاح الجبائي في الجزائر وآثاره على التنمية الاقتصادية، ملحق الموظف الجزائري، منتدى تكوين المهارات وأثاره على التنمية الاقتصادية، www.mouwazaf-dz.com .

الضريبية، وبالرغم من هذه التخفيضات إلا أن السوق العقاري مازال يعرف ركوداً نسبي أو محدود التفاعل، وهذا ما ينعكس على نمو الاقتصاد بصفة عامة⁴.

بالتالي فتخفيض معدلات الضرائب ليس فقط من أجل الهدف المالي الضريبي، بل من أجل أهداف أخرى تخدم من هذا الهدف، بمعنى تحقيق التنمية الاقتصادية.

بناء على ما تقدم فما مدى نجاح الإصلاح الضريبي بالأخص المتعلق بالعقار في تحقيق التنمية الاقتصادية؟ وما هي العوائق التي تحول دون تجسيد هذا البرنامج أو هذه السياسة بالنظر إلى الإمكانيات الضئيلة المتاحة بالرغم من المجهودات الجبارة التي قامت بها الدولة مؤخراً؟

على هذا الأساس ارتأيت مناقشة هذا الموضوع من زاويتين:

- الإصلاح الجبائي المتعلق بالعقار ودوره في التنمية الاقتصادية.

- العوائق التي تحول دون تحقيق الغرض المرجو من وراء فرض هذه الجباية.

أولاً: الإصلاح الجبائي ودوره في التنمية الاقتصادية.

قبل التطرق إلى الإصلاح الجبائي العقاري، يقتضي بل يتوجب أن نعرّف (أولاً) الجباية العقارية وأنواعها (ثانياً) تطورها التاريخي.

1- الجباية العقارية وأنواعها:

الجباية العقارية هي جزء من الجباية العادية التي يقوم عليها النظام الضريبي، وكذا القواعد التي تنظم العلاقة بين الخاضعين للضريبة والإدارة الجبائية، فالجباية العقارية تمثل مجموعة الضرائب التي تفرض على العقار سواء في حالة استقراره عند مالكه أو انتقال ملكيته، كما يمكن تعريف الجباية العقارية على أنها مجموعة العمليات التي تطرأ على العقار من بيع، وشراء، وغيرها من العمليات التي تجعل العقار موضوعاً لها⁵.

وتشمل الجباية العقارية أنواعاً مختلفة من الضرائب وهي: الرسم العقاري⁶، رسم التطهير⁷، الضرائب على القيمة المضافة⁸، ضريبة الأملاك⁹، وحقوق التسجيل¹⁰.

⁴ محمد حمزاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرهما على الاستثمار، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 2012، 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية معسكر.

⁵ رويح يفتوح، آليات تحصيل الضرائب في ظل الإصلاحات الجبائية الجديدة مذكرة لنيل شهادة ليسانس في علوم التسيير تخصص محاسبة، تحصيل الضرائب في ظل الإصلاحات الجبائية الجديدة، السنة الجامعية 2013، 2012، ص 49

⁶ نصت المادة 248 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المائة لسنة 2015 أنه "يؤسس رسم عقاري على الملكيات المبنية الموجودة فوق التراب الوطني باستثناء تلك المعفية من الضريبة صراحة" كما تم النص على الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية وفق المادة 261 من ذات القانون المادة 263 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المائة لسنة 2015.

كما يخضع للجباية العقارية، كل الأشخاص المعنويين والطبعين القائمين بعمليات البيع والشراء وإنشاء العقارات، وأيضا تشمل تقديم الحصص لإنشاء الشركات ومثال على ذلك انتقال الملكية بدون مقابل كالهبات والتركات .

2- التطور التاريخي للجباية العقارية في الجزائر:

إنّ تطوير الجباية العقارية في الجزائر، يعود أصلا إلى تطور النظام الجبائي بصفة عامة، والجباية العادية بصفة خاصة.

وعليه فقد مرّت الجباية العقارية، في الجزائر بمرحلتين هما مرحلة المجتمع التقليدي بما في ذلك الحكم التركي للجزائر، وقد استعملت الضريبة في هذه المرحلة من أجل تمويل خزينة الخلافة، ومرحلة الاحتلال الفرنسي- وخلالها استعملت الضريبة العقارية للاستيلاء على الأراضي من طرف المعمرين وخاصة الأراضي الفلاحية .

أما مرحلة الجزائر المستقلة، فابتدأت من الاستقلال إلى غاية 1968، استعملت الضريبة كأداة لتوجيه الاقتصاد، ومن سنة 1969 إلى 1985 فاستعملت لرفع القدرة الشرائية للسكان، وابتداء من سنة 1986 تزامنا مع الأزمة الاقتصادية، وتدهور أسعار البترول فقد استعملت لزيادة العائدات الضريبية، وفي مرحلة رابعة ابتدأت من سنة 1992 فقد أحدثت إصلاحات عميقة في الاقتصاد ومنها إصلاح النظام الجبائي كأداة لتحريك الاقتصاد الوطني لزيادة مداخيل الدولة، لتغطية النفقات العمومية لتأدية الدور التقليدي للدولة.¹¹

الإصلاح الضريبي:

يعتبر الإصلاح الجبائي الذي قامت به الجزائر، إحدى الشروط التي تضمنتها الاتفاقية المبرمة بين صندوق النقد الدولي والجزائر، في إطار الإصلاحات الهيكلية والتنظيمية والتي تهدف إلى تحقيق تنمية الاقتصاد من خلال ترقية الادخار، وتوجيه الاستثمار، وتحسين شفافية النظام الجبائي وقد تضمنت هذه الإصلاحات فرض الضريبة على المداخل وضمها إلى مداخيل أخرى، وأخضعها إلى الضريبة على المداخل الإجمالية.¹²

ولأن المداخل الإجمالية العقارية، لا تختلف عن المداخل الأخرى، ولأنه يتم تحصيلها بنفس الطريقة وعلى نفس المنوال، إلا أنه وفي هذا الصدد، ينبغي التفرقة ما بين الطريقة التي يتم بها فرض الضريبة على المداخل، و الضريبة على رأس المال .

⁸ الرسم على القيمة المضافة ضريبة حديثة النشأة وردت وفق المادة 65 من قانون المالية لسنة 1991، تفرض على القيمة المضافة الكلية للسلعة أو الخدمة بل على الإضافات المتتالية في قيمتها من أجل تحقيق هدفين هما الحياد والشفافية.

⁹ المادة 274 من ذات القانون وما يليها.

¹⁰ المواد من 1 إلى 5 من قانون التسجيل لسنة 2015 المصدر المديرية العامة للضرائب بموجب الأمر 105/76 في 6 ديسمبر 1976.

¹¹ بورويس زيدان، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية، يوم دراسي منضم في ولاية سكيكدة في 2005/05/29 الغرفة الجبوية للموثقين، ناحية الشرق ص 2.

¹² بلوفي أعبد الحكيم، أثر الضريبة على السوق العقاري، ص 32.

فالرسم العقاري مثلا، يعتبر من الضرائب المفروضة على رأس المال لأن العقار الذي هو ملك لشخص ما، إما أن يكون مستغل من طرف شخص ما، أو مؤجر لشخص آخر، وفي كل الحالات هناك طريقة تفرض بها الضريبة .

وبما أن المالك له الحق في البيع ، فعند إجراء هذه العملية يُفترض في معظم الأحيان أنه يتحصل على قيمة زائدة عن قيمة الشراء، وهذه القيمة تعتبر مدخولا كباقي المداخل الأخرى تخضع للضريبة على المداخل الإيجابية، وتسمى بضر-يية الفائض الناتجة عن العقار المتنازل عنه، أما الرسم الخاص بالتسجيل فهو يمسّ كل التحويلات العقارية .

دور الحماية العقارية في تحقيق التنمية الاقتصادية.

1)- تحديد هذه العوائد بالنسبة للعقارات المبنية والغير مبنية.

أن العوائد العقارية لها من الأهمية ما يحقق النفع للاقتصاد الوطني ومنه تحقيق التنمية الاقتصادية، كما أسلفنا، تمثل هذه العوائد في الرسم العقاري، ورسم التطهير، وبالنسبة للرسم العقاري، تم تأسيسه بموجب الأمر رقم 83/67 المؤرخ في 02 جوان 1967 والمتضمن القانون المعدل والمكمل لقانون المالية لسنة 1967، والذي عدّل بموجب القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 وهذا تعويضا لمجموعة من الرسوم تخص العقار.

يعتبر الرسم العقاري ضريبة سنوية تصريحية تخص العقارات المبنية، وغير المبنية الموجودة في التراب الوطني، وتعد حصيلة هذا الرسم ضعيفة إذا بلغت نسبته بالإضافة إلى رسم التطهير ب 1.76 بالمائة سنة 1998 بالجزائر، وهذا نتيجة للنقص الفادح في التسيير الجبائي العقاري،

وبالمقابل نجد نسبة الرسم العقاري بفرنسا عن نفس السنة 28.3 بالمائة، منها 26.6 بالمائة الرسم على الملكيات المبنية، و 1.7 بالمائة الرسم على الملكيات غير المبنية¹³.

أ-الرسم العقاري على الملكيات المبنية، والمفروض على جميع العقارات المبنية على اختلاف أنواعها بغض النظر على المواد التي استعملت في بنائها، وعن مكان وجودها، بحيث لا يهتم أن تكون هذه المباني قد أقيمت تحت الأرض أو فوقها، أو على الماء، وكذلك يفرض على الأراضي التي تحيط بالأبنية التي تشكل مرفقات .

5% إذا كانت مساحة المرفق تقل أو تساوي 500 م² .

7% إذا كانت مساحة المرفق تزيد عن 500 م² .

10% إذا كانت مساحة المرفق تزيد عن 1000 م² .¹⁴

¹³ بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الحماية العقارية، دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص علوم تسيير، الموسم الجامعي 2011، 2012.

ب- الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية: يطبق على الأراضي المتواجدة في القطاع العمراني، أو القابلة للتعمير، وكذلك المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم والسبخات والأراضي الفلاحية .

يحسب هذا الرسم على أساس حاصل ضرب القيمة الإيجارية الجبائية للمتر المربع الواحد في المساحة غير المبنية الخاضعة للضريبة، دون تطبيق التخفيض، يحدد القانون الضريبي القيمة الإيجارية الجبائية للمتر المربع الواحد حسب مناطق رئيسية على عكس الحال بالنسبة للملكيات المبنية أن تكون القيمة الإيجارية الجبائية حسب المناطق الرئيسية والفرعية، ويقدر معدل الرسم ب:

5% بالنسبة للأراضي غير العمرانية.

5% عندما تكون المساحة لا تزيد عن 500 م² .

7% عندما تفوق المساحة 500 م² ، ولا تتعدى 1000 م² .

10% عندما تفوق المساحة 1000 م² عام 2013

3% بالنسبة للأراضي الفلاحية.¹⁵

هذا فيما يخص سنة 1998، أما السنة المالية لسنة 2015 ، فالنسب تغيرت كما الآتي ، وحسبما نصت عليه المادة 23 من قانون المالية لسنة 2015 فالرسوم الثابتة بعنوان ترقيم نهائي تابع لترقيم مؤقت للعقارات المسووحة بالسجل العقاري محدّدة كما يلي:

أ)- حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية.

أقل من 100 م² القيمة هي 2000 دج.

من 100 م² إلى 200 م² القيمة هي 1000 دج.

أكثر من 200 م² القيمة هي 4000 دج.¹⁶

ب)- أرض غير مبنية أو مبنية. محدّدة كما يأتي:

أقل من 1000 م² إذا كانت الأرض غير مبنية القيمة 2000 دج، أما إذا كانت مبنية فالقيمة هي 4000 دج.

من 1000 م² إلى 3000 م² في الأراضي الغير مبنية القيمة هي 3000 دج، أما المبنية فهي 6000 دج.

أكثر من 3000 م² فالقيمة في الأراضي الغير مبنية هي 4000 دج أما المبنية فهي 8000 دج.

ج)- الأراضي الفلاحية:

أقل من 5 هكتار القيمة هي 2000 دج.

¹⁴ نفس المرجع المرجع، ص 147.

¹⁵ نفس المرجع، ص 150.

¹⁶ حنان شلغوم، أثر الإصلاح الضريبي في الجزائر وانعكاساته على المؤسسة الاقتصادية، دراسة حالة الشركة الجزائرية للمياه، منطقة قسنطينة، السنة الجامعية 2011، 2012، ص 146.

من 5 هكتار إلى 10 هكتار القيمة هي 4000 دج .
أكثر من 10 هكتار 6000 دج.¹⁷

2- دور هذه العوائد في تحقيق التنمية الاقتصادية.

الاستثمار هو محور التنمية الاقتصادية الأساسي، فهو أداة لتحقيق النمو الاقتصادي بحيث يتوقف معدل النمو الاقتصادي على كمية الاستثمارات وتوزيعها بين الفروع المختلفة للنشاط الاقتصادي، وتؤثر الضريبة في الميل إلى الاستثمار، فعندما تفرض الضريبة على قطاع اقتصادي ما بمعدل منخفض أو يكون الإعفاء فيه واسعاً يوجه الممولون استثماراتهم نحو هذا القطاع لأنه ذو ربحية أكبر، كذلك تكون الضريبة أداة فعالة لمنع توظيف رؤوس الأموال في القطاعات الإنتاجية الخاضعة لمعدل ضريبي مرتفع.

بالرغم من المشوار الطويل الذي قطعتة الجباية العقارية، والمجهودات المبذولة من قبل المهتمين في المجال من فقه وقضاء، والتجسيد الميداني لسياسة الجباية العقارية، من خلال الإصلاحات المذكورة آنفاً، إلا أن هناك بعض العوائق التي تعترض طرق انتقال العقار ومنه ركود السوق العقارية، بالتالي توقيف عجلة التنمية الاقتصادية.

ثانياً: العوائق التي تعترض تطبيق نظام الجباية العقارية.

إن العوائد الضريبية تساهم بقدر عالي كما أسلفنا في تمويل الخزينة العامة ومنه تمويل الاستثمار في تحقيق التنمية الاقتصادية، بالرغم من ذلك هناك عوائق قد تعترض مسارها وتجعل دورها قاصر بدل من مفعل ويتعلق الأمر بعائتين كبيرين يتمثلان في عدم الانتهاء بعد من عملية المسح العام للأراضي، وانتشار السوق الموازية أو ما يسمى "بمافيا العقار".

أ- عدم الانتهاء من عملية المسح العام للعقارات.

إن إنجاز مسح الأراضي العام لهو أكثر من ضرورة، في بلاد تواجه وضعية عقارية جد حساسة، يمكن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات، قصد منح ملاكها الحقيقيين سندت إثبات كافية بناء على قواعد متينة، والجزائر اليوم بحاجة ماسة إلى هذه الضرورة التي يفرضها الدخول لاقتصاد سوق حقيقي وفعال، ومن أجل كسب الرهان على دولة فنية كالجزائر والذي يفوق واقعها الحالي في ظل غياب فعالية القائمين عليه من جهة ووجود عدة ضغوطات وعراقيل من جهة ثانية لا بد من تطوير المحيط المادي والمؤسسي الذي يمس العقار كما وكيفا، وتذليل المشاكل التي تواجه العملية، فالمشاكل الظاهرة المعيقة لعملية المسح العقاري نصت عليها المادة 5

¹⁷ بن حمودة محبوب من جامعة الجزائر وبن فانة أساء من جامعة ورقلة، مقالة مشتركة منشورة بعنوان أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 2007، 05، ص 62، 61.

من الأمر 74/75 على أن المهام المتعلقة بإعداد المسح العام والمحافظة عليها هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية¹⁸.

يشير هذا النص إلى أن عملية إعداد مسح الأراضي العام، تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبالتالي لا يمكن للخوادم طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك، وهذا الاحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدوا ظاهرة للعيان، وذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها.

وساهمت في تعطيل تعميم عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، ويمكن أن نجمل هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بإدارة المسح في نقاط عديدة منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى، إذ كانت هذه المصالح محتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق، وهذا التشتيت انعكس سلبا على تقدم أشغال المسح، ومن تلك العمليات:

*الثورة الزراعية.

*استصلاح الأراضي.

*تعيين حدود البلديات.

*تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها.

*إرجاع الأراضي المؤتممة... الخ¹⁹.

بالإضافة إلى عدم كفاءة الأعوان القائمين على العمليات المسحية، فهذه الأخيرة تعاني من نقص التأطير لدى أعوان المسح لأن أغلبهم ينقصهم التأطير ويفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري، ومما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب لهم، وقد تفتشت الجهات الوصية إلى ذلك إذ قامت بتسطير برنامج، يهدف إلى تحسين المستوى، يمس هذا البرنامج السلوك التقني يرمته على أن يكون هذا التكوين في الخارج.

هذا وتتطلب عملية المسح قبل الشروع في التحقيق الميداني، القيام بأعمال تحضيرية ترمي إلى حصر- الطبيعة القانونية الأصلية لمجموع الأراضي المعنية بالعملية، كتلك التابعة للبلدية، أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية، فهذه المصالح وغيرها، عليها أن تقدم للفرق المكلفة بالتحقيق كل المعلومات الخاصة بأملاكها، حتى تتضح الفكرة حول الحقوق العينية لمختلف الأقسام المعنية بالدراسة، ومدى خضوع كل منها لفكرة التقادم، وبالتالي قابليتها لتكون محل حقوق للغير.

¹⁸ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة في 2010، 2009، ص 157، 156.

¹⁹ المادة 5 من الأمر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975

فتجاهل مساهمة جميع هذه الجهات في الأعمال التحضيرية من شأنه أن يصعب حصر - عناصر التحقيق، ويجبر المصالح المكلفة بإجراء التحقيقات الميدانية القيام بذلك دون فكرة مسبقة على الأقسام محل التحقيق، وهذا ما ينعكس سلباً على نتيجة التحقيقات، التي قد تكون من بين نتائجها قيد الأملاك العمومية باسم الخواص²⁰.

أما لو نظرنا إلى الأعمال الميدانية لوجدنا أن الفريق الميداني للمسح يتشكل من عون ينتمي لإدارة المسح، وعون من المحافظة العقارية إلى جانب عون من إدارة أملاك الدولة وآخر من البلدية، وقد تتجاهل في بعض الأحيان هذه الجهات الإدارية المعنية، المشاركة في هذه الفرقة ويتغيب عناصرها خصوصاً منها البلدية ومديرية أملاك الدولة، ويعود ذلك أساساً إلى عدم أكثرات الولايات بعمليات المسح، فهي لا تعطيها القيمة الحقيقية ولا تضعها ضمن الأولويات.²¹

إلى جانب العوائق الظاهرة، والمتعلقة في عمومها بالإدارة القائمة على عمليات المسح، هناك جملة من مشاكل أخرى خفية التي تساهم ولو من بعيد في تعطيل السير الحسن للعمليات، بل قد نعتبرها الدافع والسبب الرئيسي - في ظهور تلك لمشاكل السابقة، ولعل أبرز هذه المشاكل الخفية على سبيل المثال لا الحصر -، عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، منذ الإجراء الأول، مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيداً عن كل الضغوطات، وبمناى عن كل الشبهات فمثلاً كيف يعقل أن يتقاضى العامل المكلف بالمسح 60 دج تمثل مختلف تكاليف تنقله للقيام بعملية واحدة.²²

ومما زاد في تأجج فتيل النزاع وإحساس أعوان المسح بالتهميش، هو لجوء الإدارة إلى منح الامتياز للخبراء العقاريين الخواص، من أجل الظفر بمشاريع مسح مقاطعات هامة مقابل اعتمادات مالية ضخمة عن طريق المناقصات التي تمنحها لهم، وذلك باستغلال إطارات الوكالة ومخططاتها، وتجاهل هذه الوضعية يؤدي إلى كثرة الاحتجاجات وهجرة الإطارات إلى القطاع الخاص، مما جعل النقابة الوطنية لمسح الأراضي تدق ناقوس الخطر لمواجهة الزيف الحاد الذي تواجهه القاعدة العمالية.

من جهة ثانية، فإن عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كون العلاقة بينها تكتسي - نوعاً من الخصوصية والأهمية، فهي علاقة تكامل حيث الأولى تختص بتأسيس السجل العقاري والثانية تختص بمسح الأراضي ولتحقيق هذا التكامل قد أوجب المشرع على المحافظة العقارية، أن تبلغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح، وذلك بواسطة مستخرج المسح المنصوص عليه في المادة

²⁰ صادرة عن الوكالة الوطنية، نشرة مسح الأراضي، مارس 2005، ص 31.

²¹ المادة 9 من الأمر 74/75 المذكور، مرجع سابق.

²² المادة 11 من الأمر 74/75.

71 من المرسوم 63/76 كما ألزهما أيضا بالتنسيق في حالة تغيير حدود الملكية بعد إغلاق عمليات المسح واستكمال عمليات الشهر العقاري، للقيام بإجراءات ضبط الوضعية الجديدة للعقار.²³

ولكن قبل ذلك فقد ألزم المشرع المحافظة العقارية بالإسراع في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية، هذه الحالة التي تسببت كثيرا من الحبر وبالرغم من أن إدارات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، قد تمكنوا من مسح زهاء السبع ملايين هكتار من أصل 11 مليون هكتار مبرمجة إلى غاية 2010، كأخر أجل بالنسبة للقرض الممنوح من قبل البنك العالمي، وعلى الرغم من نهاية المدّة فإن المحافظات العقارية لم تتجهت، من أجل تسليم الدفاتر العقارية الخاصة بالعقارات محل المسح، وكذا إجراء التقييم المطلوب ومعالجة الملفات في الوقت المناسب، وقد يكون مرد ذلك إلى إهمال المحافظات العقارية لهذا المشروع الاستراتيجي، وتفرغها لاستصدار عقود الموثقين ونقل الملكية، وهذا ما قد يؤدي بالسلطات الوصية لإعادة المسح الذي تم إنجازه من جديد، لطول المدة بين تاريخ المسح، وتاريخ إعداد الدفاتر العقاري.²⁴

إلى جانب المشاكل السابقة والمتعلقة في مجملها بالإدارة، هنا كمشكل جلي يتعلق بالملأك، ساهم بشكل كبير في إعاقة تقدم سير العمليات، يتمثل في عدم استجابة هؤلاء الملأك دوما إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك، وهذا الغياب مرده إلى حمل الملأك لأهداف العملية وانعدام الثقافة الكافية حول أبعادها، نتيجة تقصير القائمين عليها في تحسيسهم وتوعيتهم، فأول ما يفكر فيه الملأك هو الخوف من أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب.

كذلك قد خلق الملأك عدة وضعيات صعّبت من السير الحسن لعمليات المسح، من ذلك إقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية، فعمليات المسح العام للأراضي تعاني كذلك من مشكل ليس باليسير، يتمثل أساسا في عدم الاحترام الدقيق للقوانين الموضوعة، خاصة تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فغياب المراقبة الإدارية لل عمران أدى إلى عدم احترام قوانين العمران وانتشار البنائيات الفوضوية بشكل رهيب، وفي أحسن الأحوال فإن الأفراد يعملون على إقامة بنايات غير متجانسة، ولا تخضع للمخططات الموضوعة.²⁵

²³ المادة 70 والمادة 71 من المرسوم التطبيقي للأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي، المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25، ح ر العدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.

²⁴ التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1988/05/04 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقم النهائي، المديرية العمدة للأملأك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1998.

²⁵ المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 بعنوان عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود الى الخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية وكيفية تسويتها، المديرية العمدة للأملأك الوطنية، وزارة المالية الجزائر، 2013.

* لقد أقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية له، لاسمها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم

ب) انتشار السوق الموازية:

إن عدم اكتمال المسح العام للأراضي، ليس العائق الوحيد الذي يحول دون تفعيل الإصلاحات الجبائية فهناك مشكل أخطر من سابقه والذي يتمثل في ما يعاينه السوق العقاري بالجزائر، في الآونة الأخيرة من انتشار وسطاء عقاريين غير معتمدين يرابطون قرب مقراتهم للانقضاء على أي زبون يسهم بدخول وكلاتهم العقارية، ويقدمون له عروضهم، مما جعل 20 بالمائة فقط من المعاملات العقارية، تمر عبر الوكلاء العقاريين المعتمدين، بينما 80 بالمائة من المعاملات والصفقات تتم في السوق الموازية خارج القانون.

بالإضافة أن آلاف الشقق وآلاف الفيلات، وآلاف الهكتارات من الأراضي تباع بملايير الدينارات يوميا من خلال صفقات تعقد في الشوارع والمقاهي، من قبل الوسطاء والسامسة العقاريين، خارج الإطار التنظيمي، وهي تمثل 80 بالمائة من رقم أعمال سوق العقار في الجزائر، الذي تعجز الحكومة عن معرفة حجمه الحقيقي بسبب النشاط الموهول لهؤلاء السامسة، غير مرخصين وغير معتمدين، خاصة أن الصفقات التي يعقدونها توثق بشكل عادي من قبل الموثقين في ظل عدم وجود قانون يمنع الموثقين من توثيقها، ومعلوم أن صفقة واحدة في مجال العقار تقدر بالملايير نظرا إلى غلاء سعر العقار في الجزائر.²⁶

هذه الممارسات كرسست المنافسة غير الشرعية، للوكلاء المعتمدين، وجعلت نشاطهم يتراجع، وأرباحهم تتآكل، في حين أنهم يدفعون أعباء المقر والضرائب والهاتف والإعلانات وأجور العمال، واشتراكات الضمان الاجتماعي والتأمين، فيما يقوم كل من هب ودب بممارسة المعاملات العقارية مقابل صفر أعباء ودون أي شروط، وينشرون الإعلانات في الجرائد، وحتى على الانترنت.

وأمام هذه الممارسات وجد الوكيل العقاري نفسه رهينة في سوق العقار، فالزبائن يتهبون منه لأنه يحترم المقاييس والشروط القانونية والأخلاقية لمهنة الوكيل العقاري، في وقت يستفرد السامسة بصفقات تقدر بالملايير بطريقة غير شرعية وأمام الملأ، زد على ذلك أن تعداد سامسة العقار والوسطاء العقاريين غير المعتمدين يفوق عدد الوكلاء العقاريين المعتمدين، حيث إن 70 بالمائة من الجزائريين يقومون بالسامسة بمعدل جزائري من الثلاثة، إلى درجة أن العديد من الموظفين في مختلف الشركات والإدارات الخاصة والعمومية، يتخذون من "السامسة في العقار" نشاطا موازيا، ومصدر دخل إضافي، ويتصلون يوميا بالوكالات العقارية، لعرض عقارات ليست ملكا لهم، للبيع.²⁷

التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.* مخطط شغل الأراضي أداة حديثة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري من الأدوات التهيئة والتعمير موجب القانون صدر أيضا بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 01-12-1990 م، ج ر عدد 52 لسنة 1990.

²⁶ المادة 39 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 يناير 2009 لتحديد مهنة الوكيل العقاري، ج ر العدد 06، المؤرخة في 25 يناير 2009.
²⁷ نصت المادة 2/4 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري، ج ر العدد 06 المؤرخة في 25 يناير 2009، على أن " يعد وسيطا عقاريا كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها

كما أن النزاعات المطروحة أمام المحاكم بين المواطنين والوكلاء العقاريين، هي في الأصل نزاعات بين مواطنين ووسطاء عقاريين غير معتمدين، ولا يكثرثون بوجود أو عدم وجود عقد للعقار الذي يبيعونه، وفي حال وقوع أي إشكال، فإن الزبون هو الذي سيخسر، وعندها لن يجد أي جهة يحتكم إليها، لأن الوسيط الذي باع له لا يترك أي أثر أو توقيع أو أي وثيقة تثبت أنه وراء إجراء هذه الصفقة أو المعاملة.

وأمام هذه الفوضى العارمة في مجال سوق العقار فإن الحل الوحيد للقضاء عليها هي اتخاذ الإجراءات اللازمة من طرف السلطات المعنية والتي تفرض عدم عقد أي صفقات تجارية في مجال العقار دون المرور على الوكلاء العقاريين، وأن تفرض على الموثقين عدم توثيق أي عقود لم تمر على يد الوكيل العقاري، لإجبار كل المعنيين على المرور على الوكيل العقاري المعتمد، لشراء أو بيع أي عقار، مثلما فعلت بالنسبة لفرض تأمين العقارات التي تباع وتشترى، حيث فرضت على الموثقين عدم توثيق عقود بيع وشراء العقارات غير المؤمنة، ومن ثم القضاء على المنافسة غير الشرعية للوكلاء المعتمدين من جهة وضبط سوق العقار من جهة، والقضاء على السوق الموازية للعقار والتهرب الضريبي في هذا المجال.

خاتمة:

بناء على ما تم عرضه، فإن الإصلاح الجبائي قد جاء كنتيجة حتمية للتغيرات الجذرية للواقع الاقتصادي والاجتماعي، ويقوم هذا الإصلاح أساسا على عقلنة الأداء الاقتصادي وقد انصب على محاور مهمّة تمثلت في المحور المالي والهدف منه هو إيجاد موارد مالية لتمويل ميزانية الدولة، محورا اجتماعي تمثل في إعادة توزيع العوائد، محور اقتصادي وتمثل في ضبط الأنشطة الاقتصادية وتوجيه التنمية.

أما الهدف من هذه الإصلاحات فهو إخراج الاقتصاد الوطني من دوامة التخلف ومسايرة اقتصاديات العالم المتقدم، وكذا القضاء على عبئ مساوئ النظام الجبائي السابق وجعله يتماشى مع أنظمة جبائية عالمية تخدم عملية التنمية، إلا أن سياسة الإصلاح هذه تصطدم بمعوقات تحول دون تطبيقها والمتمثلة في النتيجة المتوصل إليها من وراء هذا البحث:

أو تأجيرها أو مبادلتها"، أنظر أيضا المادة 08 من ذات الرسوم والتي تنص على الشروط الواجب توافرها في الوكيل العقاري حتى يكون أهلا لمباشرة مهامه .

- عدم الانتهاء من المسح العام للأراضي و التي تعود محمّتها إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية حسبما أشارت إليه المادة 5 من الأمر 75/74، بمعنى بقاء عملية المسح العام حكرا على الدولة وليس الخواص .

بالإضافة إلى ذلك فالإدارة المذكورة لا تقوم بهذه العملية فحسب ،بل بعمليات أخرى كتعيين حدود البلديات ،وتطهير القطاع الفلاحي ،أي أن هذا التنشيت في المسؤوليات انعكس سلبا على عملية المسح ، زد على ذلك عدم اهتمام السلطات المعنية بأعوان المسح العقاري وعدم تحفيزهم والأمر الذي لا يخدم إطلاقا سير عمل هذه المهمة.

- النتيجة الأخرى والتي لا تقل أهمية وخطورة في آن هي انتشار السوق الموازية ،والتي شلت تقريبا حركة عمل الوكالات العقارية المعتمدة بالتالي الحد من مدا خيل الخزينة العامة وتضرر الاقتصاد الوطني.

والتوصيات التي أراها مناسبة كباحثة هي:

- ضرورة إيجاد ميكانيزمات واليات جديدة لالانتهاء وفي أقرب الآجال من عملية المسح العام للأراضي فنجاح الاستثمار بنوعيه المحلي والأجنبي أمره متوقف على هذه العملية .

- ضرورة الاهتمام بالقائمين على عمليات المسح العام للأراضي ، والذي من شأنه أن يسرّع وتيرة العمل ومنه تفادي هذا المعوق الخطير وتبني واحتضان أي مشروع كان في السابق يبدو مستحيل التحقيق والانجاز .

- وضع حدّ لانتشار السوق الموازية ،وتكثيف الرقابة عليها وذلك بالقيام بالتدابير الوقائية اللازمة أولا ثم اللجوء إلى الوسائل الردعية إذا اقتضى الأمر في حالة ما إذا لم تحقق الوسيلة الأولى أية نتيجة .

قائمة المراجع:

- 1- عبد الحكيم بلوفي، أثر الضريبة على السوق العقاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد الخضير بسكر ،العدد السابع عشر ،ص.24
- 2-بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية ،دراسة حالة الجزائر،رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم،تخصص علوم تسيير
- 3- عبد العزيز بوكوية الإصلاح الجبايي في الجزائر وآثاره على التنمية الاقتصادية ،ملتقى الموظف الجزائري ،منتدى تكوين المهارات و آثاره على التنمية الاقتصادية ،www.mouwazaf-dz.com .
- 4- محمد حمجاري ،إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار ،مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 2012/16،كلية الحقوق والعلوم السياسية معسكر .2012،2011،جامعة خضير بسكرة.
- 5- رويح يعقوب ، آليات تحصيل الضرائب في ظل الإصلاحات الجبايية الجديدة مذكرة لنيل شهادة ليسانس في علوم التسيير تخصص محاسبة، تحصيل الضرائب في ظل الإصلاحات الجبايية الجديدة ،السنة الجامعية 2013،2012،ص49

- 6- نصت المادة 248 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لسنة 2015 أنه "يؤسس رسم عقاري على الملكيات المبنية الموجودة فوق التراب الوطني باستثناء تلك المعفية من الضريبة صراحة" كما تم النص على الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية وفق المادة 261 من ذات القانون.
- 7 المادة 263 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لسنة 2015.
- 8- الرسم على القيمة المضافة ضريبة حديثة النشأة وردت وفق المادة 65 من قانون المالية لسنة 1991، تفرض على القيمة المضافة الكلية للسلعة أو الخدمة بل على الإضافات المتتالية في قيمتها من أجل تحقيق هدفين هما الحياد والشفافية.
- 9- المادة 274 من ذات القانون وما يليها.
- 10- المواد من 1 إلى 5 من قانون التسجيل لسنة 2015 المصدر المديرية العامة للضرائب بموجب الأمر 105/76 في 6 ديسمبر 1976
- 11- بورويس زيدان ،دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ،يوم دراسي منضم في ولاية سكيكدة في 2005/05/29
الغرفة الجهوية للموثقين ،ناحية الشرق ص 2.
- 12- بلوفي أعبد الحكيم ،أثر الضريبة على السوق العقاري ، مرجع سابق ، ص. 32
- 13- بلوفي عبد الحكيم ،ترشيد نظام الجباية العقارية ،دراسة حالة الجزائر ،رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم ،تخصص علوم تسيير ،الموسم الجامعي 2011.2012
- 14- نفس المرجع ،ص 147.
- 15- نفس المرجع ،ص 150.
- 16- حنان شلغوم ،أثر الإصلاح الضريبي في الجزائر وانعكاساته على المؤسسة الاقتصادية ،دراسة حالة الشركة الجزائرية للمياه ،منطقة قسنطينة ، السنة الجامعية 2011.2012،ص 146.
- 17- بن حمودة محبوب من جامعة الجزائر وبن قانة أساء من جامعة ورقلة ،مقالة مشتركة منشورة بعنوان أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي ،مجلة الباحث ،العدد 05،2007،ص ص 61.62.
- 18- بوزيتون عبد الغني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ، جامعة الإخوة متنوري قسنطينة في 2009،2010،ص 157.156.
- 19- المادة 5 من الأمر 74/75 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، وتأسيس السجل العقاري ، ج ر العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- 20- صادرة عن الوكالة الوطنية ، نشرة مسح الأراضي ، مارس 2005،ص 31.
- 21- المادة 9 من الأمر 74/75 المذكور ، مرجع سابق.
- 22- المادة 11 من المر 74/75.
- 23- المادة 70 والمادة 71 من المرسوم التطبيقي للأمر 74/75 المتعلق المسح العام للأراضي ، المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25 ، ح ر العدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.
- 24- التعلية رقم 16 المؤرخة في 04/05/1988 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم النهائي ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 1998.
- 25- المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 بعنوان عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود إلى الخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية وكيفية تسويتها ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية الجزائر ، 2013.

26-المادة 39 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 يناير 2009 المحدد لمهنة الوكيل العقاري، ج ر العدد 06، المؤرخة في 25 يناير 2009.

*لقد أقرّ المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

*مخطط شغل الأراضي أداة حديثة للتخطيط المحلي و التسيير الحضري من الأدوات التهيئية و التعمير بموجب القانون صدر أيضا بموجب القانون 90/29 المؤرخ في 01-12-1990 م، ج ر عدد 52 لسنة 1990.

27- نصت المادة 2/4 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري، ج ر العدد 06 المؤرخة في 25 يناير 2009، على أن " يعد وسيطا عقاريا كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها" .

28- أنظر أيضا المادة 08 من ذات الرسوم والتي تنص على الشروط الواجب توافرها في الوكيل العقاري حتى يكون أهلا لمباشرة مهامه .