

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص : تسيير المدينة.

مذكرة تخرج مكملة لنيل
شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

العقار وإشكالية التوسع العمراني

دراسة حالة مدينة برج بوعريريج

إشراف الأستاذ:

فلوسية لحسن


إعداد الطالبة:

زواش حدة

السنة الجامعية: 2016/2015



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و عرفان

بعد شكر الله وحمده

نتقدم بجزيل الشكر والاعتراف إلى الأستاذ المشرف الذي لم يبخل علينا بنصائحه
وتوجيهاته القيمة وعلى ما بذله من جهد حرا منه على تذليل كل الصعوبات
وتوفير الجو المناسب لإتمام هذا العمل:

♥♥♥ الأستاذ: فلوسية لحسن. ♥♥♥

وإلى كل من جمعني بهم مقاعد الدراسة من زملاء ومعلمين وأساتذة في
جميع الأطوار

كل أساتذة وعمال وطلبة معهد التسيير والتقنيات الحضرية وخاصة دفعة

2016/2015

إلى كل من كان لي عوناً في إنجاز هذا العمل

إلى كل هؤلاء وكل من ساعدنا و لو بكلمة طيبة.

شكراً وألف شكر...

إهداء

أهدي هذا العمل الموضح إلى:

من قال فيهم الله تعالى: (وقضى ربك إلا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا). الإسراء الآية 23.

إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها إلى التي لم تتوانى يوما في

تربيتي و رعايتي و دعتني نحو طريق النجاح..

إلى التي أفنيت عمرها من اجلي إلى الغالية: **أمي... أمي... أمي**

أطال الله في عمرها .

إلى من قصرت المعاناة وضاق مر الحياة وطولها من اجل تحقيق آمالي

إلى الذي لم يبخل علي بشئ وضحى براحته في سبيل ان يراني كما اراد

أبي الغالي أطال الله في عمره.

إلى من يجري في عروقي حبه و ينض قلبي بحبه

إلى إخوتي: **وردة... العمري... إلياس... أيمن... إسلام.**

و كل عمامي و عماتي, أخوالي و خالاتي و كل الأمل و الأقارب كل باسمه.

إلى الأستاذ المؤطر: **فلوسية لحسن** على صبره وناجحه طيلة إنجاز هذا العمل.

إلى الصديقات الرائعات: **مريم - مختارية - مرحة - نصيرة - محافض... أسماء... حنان... أميرة... نادية... الربيع**

إلى من جمعني بهم أول تجربة في العمل وخاصة الإخوة: **صبرينة - مليكة - أظلم - خثير - سفيان.**

ولا أنسى طربعا عمي **نذير وسيد محاسب (سالم)**.

إلى كل طلبة GTU وكل الأساتذة...

إلى كل من لم أذكرهم وذلك ليس نسيانا ولكن المكان لا يتسع لذلك وإنما أنتم دائماً في ذاكرتي ولم

أنساكم.

وكل من أمدني بيد العون من قريب أو بعيد.

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	العنوان
	البسمة
	شكر وعرافان.
	الإهداء
I	الفهرس العام للمحتويات.....
VIII	فهرس الأشكال.....
IXI	فهرس الجداول.....
IX	فهرس المخططات.....
X	فهرس الخرائط.....
X	فهرس الصور.....
XI	الملخص.....
XII	Résumé
01	مقدمة عامة.....
	الفصل التمهيدي
03	الإشكالية.....
04	الفرضيات.....
04	الأهداف.....
04	أسباب ودوافع اختيار الموضوع ومجال الدراسة.....
05	المنهجية المستعملة.....
05	تقنيات البحث المستعملة.....
05	هيكلة المذكرة.....
	الفصل الأول: السياسة العقارية في الجزائر
08	تمهيد.....
09	1- مفاهيم عامة.....
09	1-1- مفهوم العقار.....

09	2-1- مفهوم المجال العمراني.....
09	2- أنواع العقارات.....
09	2-1- العقارات بطبيعتها.....
09	2-2- العقارات حسب موضوعها.....
09	2-3- العقارات بالتخصيص.....
10	3- تصنيف العقار الحضري.....
10	3-1- التصنيف المرفولوجي للعقار الحضري.....
10	3-1-1- القطاعات المعمرة.....
10	3-1-2- القطاعات المبرمجة للتعمير.....
10	3-1-3- قطاعات التعمير المستقبلية.....
10	3-1-4- القطاعات الغير قابلة للتعمير.....
11	3-2- التصنيف التقني للعقار الحضري.....
11	3-2-1- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.....
11	3-2-2- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.....
11	3-2-3- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.....
11	3-2-4- المساحات الحلفائية.....
11	3-2-5- الأراضي الصحراوية.....
11	3-2-6- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.....
12	3-7- المساحات والمواقع المحمية.....
13	4- أهمية العقار.....
13	4-1- الأهمية الاجتماعية.....
13	4-2- الأهمية الاقتصادية.....
13	4-3- الأهمية السياسية.....
13	4-4- الأهمية العمرانية.....
14	5- الأملاك العقارية في الجزائر.....
14	5-1- تعريف الملكية العقارية.....
14	5-2- أنواع الأملاك العقارية في الجزائر.....

14	..... 5-2-1- الأملاك الوطنية.
15	..... 5-2-2- الأملاك الخاصة.
15	..... 5-2-3- الأملاك الوقفية.
15	..... 5-2-3-1- تعريف الوقف.
16	..... 5-2-3-2- تعريف الأملاك الوقفية.
16	..... 5-2-3-3- أقسام الوقف.
17	..... 5-3- مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر.
17	..... 5-3-1- المرحلة العثمانية.
18	..... 5-3-2- المرحلة الاستعمارية.
19	..... 5-3-3- مرحلة ما بعد الاستقلال.
21	..... 6- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار.
21	..... 6-1- الفاعلون العموميون.
21	..... 6-1-1- الفاعلون العموميون للأراضي.
22	..... 6-1-2- الفاعلون العموميون للمساكن.
23	..... 6-2- الفاعلون الخواص.
23	..... 6-2-1- التعاونيات العقارية.
23	..... 6-2-2- الوكالات العقارية.
24	..... خلاصة الفصل.
الفصل الثاني: التوسع العمراني	
26	..... تمهيد.
27	..... 1- مفاهيم عامة.
27	..... 1-1- مفهوم العمران.
27	..... 1-2- مفهوم المدينة.
28	..... 1-3- مفهوم النسيج الحضري.
28	..... 1-4- مفهوم التوسع العمراني.
28	..... 2- أنواع التدخلات على الأنسجة الحضرية.
29	..... 3- أنواع التوسع العمراني.

29	1-3- من ناحية الشكل.....
29	1-1-3- التوسع الداخلي.....
29	2-1-3- التوسع الخارجي.....
30	2-3- من الناحية التنظيمية.....
30	1-2-3- التوسع العمراني المنظم.....
30	2-2-3- التوسع العمراني غير المنظم.....
30	3-3- من الناحية القانونية.....
30	1-3-3- التوسع العشوائي وغير المخطط.....
30	2-3-3- التوسع المخطط.....
32	4- أشكال التوسع العمراني.....
32	1-4- المخطط الشطرنجي.....
32	2-4- المخطط الإشعاعي الحلقي.....
33	3-4- المخطط الخطي الشريطي.....
34	4-4- المخطط العضوي.....
34	5- أسباب ودوافع التوسع العمراني.....
34	1-5- العوامل السياسية.....
34	2-5- العوامل الاقتصادية.....
35	3-5- العوامل الاجتماعية.....
35	4-5- العوامل التكنولوجية.....
35	6- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني.....
35	1-6- التوسع الأفقي.....
36	2-6- التوسع العمودي أو الرأسى.....
37	7- عوائق التوسع العمراني.....
37	1-7- العوائق الطبيعية.....
38	2-7- العوائق الفيزيائية و الصناعية.....
38	3-7- العوائق المالية.....
38	4-7- الملكية العقارية.....

40	.....خلاصة الفصل
	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية
42	.....تمهيد
44	.....1- تقديم مدينة برج بوعريريج
44	.....1-1- أصل تسمية المدينة
44	.....1-2-1- لمحة تاريخية عن المنطقة
44	.....1-2-1-1- فترة ما قبل التاريخ
44	.....1-2-2-1- العهد العثماني
45	.....1-2-3-1- العهد الاستعماري
45	.....1-2-4-1- بعد الاستقلال
45	.....1-3- التطور الإداري للمدينة
46	.....2- الدراسة الطبيعية
46	.....1-2- موقع مدينة برج بوعريريج
47	.....2-2- العوامل المناخية المؤثرة على مدينة برج بوعريريج
47	.....1-2-2-1- التساقط
47	.....2-2-2- الحرارة
48	.....2-2-3- الرياح
48	.....2-3- هيدرولوجية المنطقة
49	.....3- الدراسة العمرانية
49	.....1-3- التطور المجالي للمدينة
49	.....1-1-3- المرحلة الأولى
50	.....2-1-3- المرحلة الثانية
51	.....3-1-3- المرحلة الثالثة
51	.....4-1-3- المرحلة الرابعة
52	.....5-1-3- المرحلة الخامسة
53	.....6-1-3- المرحلة السادسة
54	.....2-3- التطور السكاني للمدينة

57	3-3- تحليل الإطار المبنى.....
57	3-3-1- تحليل السكن.....
59	3-3-2- تحليل المرافق.....
64	3-4- تحليل الإطار الغير مبنى.....
64	3-4-1- الطرق.....
66	3-4-2- الشبكات.....
69	4- الاستهلاك المجالي في مدينة برج بوعريريج.....
69	4-1- الخطة المتبعة.....
69	4-2- الاستهلاك المجالي للمدينة.....
69	4-3- الهيكلة الحضرية العامة للمدينة.....
70	4-4- الطبيعة القانونية للعقار.....
72	4-5- عوائق التوسع العمراني في مدينة برج بوعريريج.....
73	5- دراسة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار.....
73	5-1- تقسيم قطاعات التعمير على المدى: القريب, المتوسط, البعيد.....
75	5-2- مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2015م.....
76	5-3- تأثير العقار على التوسع العمراني.....
77	5-4- تأثير التوسع العمراني على العقار.....
77	6- نتائج الدراسة.....
78	خلاصة الفصل.....
تحليل الفرضيات	
80	تحليل الفرضيات.....
80	تحليل الفرضية الأولى.....
80	تحليل الفرضية الثانية.....
الاقتراحات والتوصيات	
82	اقتراحات وتوصيات.....
خاتمة عامة	

84	.....خاتمة
	قائمة المراجع
86	.....قائمة المراجع
	الملاحق
	.....الملاحق

فهرس الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الأشكال	الرقم
06	..... خطة العمل المتبعة.....	01
12	..... تصنيف العقار الحضري.....	02
16	..... أنواع الأملاك العقارية في الجزائر.....	03
23	..... المتدخلون في تسيير العقار.....	04
31	..... أنواع التوسع العمراني.....	05
32	..... المخطط الشطرنجي.....	06
33	..... الخطة الإشعاعية.....	07
33	..... الخطة الإشعاعية.....	08
33	..... المدينة الخطية كما وضعها سوريا ماتا.....	09
34	..... أشكال التوسع العمراني.....	10
39	..... عوائق التوسع العمراني.....	11
48	..... اتجاه الرياح السائدة بمدينة برجوعريريج.....	12
49	..... المرحلة الأولى.....	13
50	..... المرحلة الثانية.....	14
51	..... المرحلة الثالثة.....	15
52	..... المرحلة الرابعة.....	16
53	..... المرحلة الخامسة.....	17
55	..... التطور السكاني ما بين 1977م و2014م.....	18
56	..... توزيع السكان في المدينة حسب إحصاءات 2008م وتقديرات 2014م.....	19
58	..... عدد السكنات حسب النمط.....	20
65	..... الطرق والمحاور الكبرى في المدينة.....	21

فهرس الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
47	التوزيع الشهري والسنوي للتساقط في مدينة برج بوعريريج.....	01
47	درجات الحرارة السنوية لمدينة برج بوعريريج.....	02
54	إحصاء السكان خلال الفترة من 1977م إلى 2014م.....	03
55	توزيع سكان المدينة حسب إحصاءات 2008م وتقديرات 2014م.....	04
58	عدد السكنات حسب النمط.....	05
59	المؤسسات التعليمية في المدينة.....	06
62	المؤسسات الصحية في المدينة.....	07
62	المرافق الرياضية في مدينة برج بوعريريج.....	08
62	المرافق الدينية, الثقافية, السياحية في المدينة.....	09

فهرس المخططات

رقم الصفحة	عنوان المخططات	الرقم
54	المرحلة السادسة.....	01
62	التجهيزات المتواجدة في مدينة برج بوعريريج.....	02
67	شبكة المياه الصالحة للشرب.....	03
68	شبكة صرف المياه القذرة.....	04
71	الطبيعة القانونية للعقار في المدينة.....	05
47	تقسيم قطاعات التعمير في مدينة برج بوعريريج.....	06

فهرس الخرائط

رقم الصفحة	عنوان الخرائط	الرقم
46	.....حدود مدينة برج بوعريريج	01
57	.....الكثافة السكانية في مدينة برج بوعريريج	02

فهرس الصور

رقم الصفحة	عنوان الصور	الرقم
65	.....الطرق في مدينة برج بوعريريج	01
75	.....وضعية التوسع العمراني الحالي في المدينة	02
76	.....القطاع المبرمج للتعمير المستقبلي على المدى القريب رقم 01	03
76	.....القطاع المبرمج للتعمير المستقبلي على المدى القريب رقم 02	04

الملخص:

يرتبط العقار بالتوسع العمراني ارتباطا وثيقا فيإمكانه أن يكون المسهل والميسر لعملية التوسع العمراني كما يمكنه أيضا أن يكون العائق والمعرقل لهذه العملية المتزايدة من مدينة إلى أخرى ومن بلد إلى آخر وكذا من سنة إلى أخرى.

ومدينة برج بوعريريج من المدن التي تعرف عملية متزايدة ومتسارعة للتوسع العمراني خاصة في مجال السكن والتجهيزات , واستهلاك كبير للعقار وتغيير الأراضي الزراعية إلى أماكن سكنية وتجهيزات وطرق وغيرها, بالإضافة إلى أسعار العقار التي تعرف ارتفاعا محسوسا خاصة في التجمع الحضري الرئيسي لمدينة البرج.

ونظرا للعلاقة الوثيقة بين العقار وإشكالية التوسع العمراني في مدينة برج بوعريريج قمنا بتناول هذا الموضوع باعتباره موضوع هام وحساس.

الكلمات المفتاحية:

العقار, التوسع العمراني, المدينة, النسيج الحضري.

résumé

L'extension urbaine est toujours liée à la disponibilité du foncier (terrain) qui peut être un avantage par sa disponibilité et comme aussi un handicap à cause de sa rareté.

La ville de Bordj Bou Arreridj connaît une accélération considérable dans son extension urbaine en particulier dans le domaine du logement et des installations d'équipements et infrastructure de base tels que (routes – autoroute...). En plus l'augmentation du prix du terrain surtout au niveau de centre-ville de Bordj Bou Arreridj, ainsi que les changements de vocation des terrains en particulier (terrain agricoles) qui seront destinés aux projets de logements sociales, équipements publics.

Et compte tenu de l'importance et la relation étroite entre le foncier et la problématique de l'extension urbaine de la ville de Bordj Bou Arreridj, nous avons abordé cette question comme un sujet important et sensible.

MOTS-CLES

Le foncier, L'extension urbaine, La ville, Tissu urbain



مقدمة:

عرف العالم منذ القدم قيام مدن وتجمعات بشرية عديدة في أماكن مختلفة, وبدأت هذه المدن في النمو والتوسع بسبب عدة خلفيات لعل أهمها الزيادة البشرية الطبيعية أو بسبب الهجرة. أما في أوروبا فقد "كان للثورة الصناعية دور كبير في حدوث أهم نمو سكاني, وامتد في القرن العشرين إلى المدن الغير أوروبية ففي سنة 1800م كانت لندن تعتبر أهم مدينة بالنسبة للعالم الغربي بحوالي 01 مليون ساكن, ويلى ذلك مدينة باريس بحوالي 600 ألف نسمة وبالمقابل نجد أن المدن الأمريكية لا تزيد عن 100 ألف نسمة". (1)

أما بالنسبة لدول العالم الثالث فلم تعرف التوسع العمراني إلا في القرن العشرين أين بدأت تظهر للوجود. والجزائر من بين مدن العالم الثالث التي بدأت تتوسع وتنمو خاصة بعد الاستقلال فقد عرفت انفجارا سونيا وسكانيا ناتجا عن نمو ديمغرافي وعمراني كبير وكذا النزوح الريفي نحو مراكز المدن. وقد ترتب عن ذلك امتداد وتوسع عمراني داخل وخارج حدود المدن بوتيرة استهلاك غير عقلانية في الغالب للعقار مما جعل أغلب المدن غير قادرة على تلبية احتياجات سكانها وخاصة فيما يخص السكن والتجهيزات.

ولا يمكن الحديث عن التوسع العمراني إن لم تجد هذه المدن الأراضي اللازمة لنموها فالعقار من جهة وسيط فعال لضمان استمرار عملية التعمير ومن جهة أخرى معرقل لعملية توسع المدن وعمليات التهيئة المختلفة إذا ما تعلق الأمر بندرت أو غلاء أسعاره, وهذا ما تشهده معظم المدن الحالية فاهكتارات من الأراضي تستغل يوميا وتكتسب بالإسمنت والأسعار في عملية بيع وشراء العقارات في ارتفاع دائم ومستمر لذلك يجب أن يؤخذ العقار بعين الاعتبار من طرف مسير المدينة لمحاولة التوفيق بينه وبين إشكالية توسع المدن, وعليه قمنا بدراستنا هذه بعنوان العقار وإشكالية التوسع العمراني وتم تقسيم المذكرة إلى:

مقدمة عامة, الفصل التمهيدي, يليه الفصل الأول بعنوان: السياسة العقارية في الجزائر, أما الفصل الثاني فكان بعنوان التوسع العمراني, وفيما يخص الفصل الثالث فقد تناولنا فيه الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج.

بعد ذلك قمنا بتسطير بعض الاقتراحات والتوصيات اللازمة لضمان توسع مدينة برج بوعريريج مع الالتزام بالاستغلال العقلاني للعقار, وفي الأخير الخاتمة العامة.

1- لمخلطي أحمد, التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة, دراسة حالة مدينة بوسعادة, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير, المسيلة, دفعة



الإشكالية:

شهدت المدن مع مرور الزمن تطورا كبيرا في العديد من المجالات الاجتماعية, الاقتصادية والعمرانية... الخ فبدأت تنمو وتتوسع ويزداد حجمها لتتعدى بذلك الأسوار والحدود وتنتقل إلى مجالات أوسع لتكتمل نموها وتوسعها. ولجأ هذا التوسع يجب توفير مساحات كبيرة لتجسيد المشاريع العمرانية بما تحويه من سكنات, طرقات تجهيزات, مساحات خضراء وكل ما يحتاجه الفرد باعتبار أن المدينة تمثل المكان الأفضل للسكان الذي يحقق كل رغباتهم. لكن مشكل عدم التوفيق بين المدينة والعقار يبقى من أهم المشاكل التي تعاني منها معظم دول العالم وبالأخص دول العالم الثالث التي تشهد توسعا أفقيا هائلا يصاحبه استهلاكا مفرطا للعقار.

والمدن الجزائرية هي الأخرى شهدت توسعا عمرانيا كبيرا خاصة بعد الاستقلال وهذا راجع إلى ارتفاع النمو الديمغرافي بسبب الزيادة الطبيعية والهجرة وعصرنة الإنتاج والقطاعات الإنتاجية وإقامة المناطق الصناعية في العديد من المدن. وتوسع المناطق السكنية والتجارية وغيرها وهذا ما أدى إلى استهلاك العقار بطريقة غير عقلانية بالرغم من المساحة الكبيرة التي تشغلها هذه المدن.

وهذا المشكل كما ينطبق على باقي المدن الجزائرية فهو ينطبق على مدينة برج بوعرييج التي شهدت توسعا كبيرا وذلك راجع إلى الزيادة الطبيعية والهجرة الريفية نحو مركز المدينة خاصة في سنوات العشرية السوداء وإنشاء المنطقة الصناعية بالمدينة مما أدى إلى توفير مناصب العمل سواء في مجال الصناعة أو مجالات أخرى. فتشبعت المدينة وأصبحت تتوسع على حساب الأراضي الزراعية والمناطق المجاورة.

ولا تزال مدينة البرج في توسع مستمر وخاصة نحو الجهة الشمالية على أراضي محصورة بين حدود المدينة والطريق السيار شرق-غرب والمبرجة كمخططات شغل أراضي مخصصة للتعمير المستقبلي. حيث تقدر مساحتها حوالي 122 هكتار حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعرييج. وفضلت هذه الجهة بالرغم من وجود الطريق السيار شرق-غرب بسبب وجود عائق الأراضي الزراعية والغابات من الجهة الشرقية والغربية ووجود المنطقة الصناعية من الجهة الجنوبية, وبسبب هذا التوسع عانت المدينة من الاستهلاك الهائل للعقار من خلال العمليات العمرانية المتتالية والسريعة. فالهكتارات من الأراضي تكسى يوميا بالاسمنت وتقام عليها المشاريع المختلفة فتقدر المساحة التي تتم بها المشاريع العمرانية من الجهة الشمالية ب 169 هكتار حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. مما يدفع بنا كعمرانيين إلى البحث عن حل مناسب للتوفيق بين استهلاك العقار والتوسع العمراني وتسيير



العقار بطريقة عقلانية لضمان توسع محكم واستهلاك عقاري بعيد عن الإفراط, وعلى هذا الأساس ومما سبق نطرح التساؤلات التالية:

- كيف يؤثر التوسع العمراني على العقار؟

- ماهي الآليات التي تضمن التوفيق بين استغلال وتسيير العقار وإشكالية توسع المدينة الجزائرية؟

الفرضيات:

الفرضية الأولى:

يؤدي التوسع العمراني إلى استهلاك كبير ومفرط للمجال الذي يعتبر احد مشاكل المدن وذلك لندرة العقار من جهة وارتفاع أسعاره من جهة أخرى.

الفرضية الثانية:

غياب الرقابة وعدم تطبيق توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي مما أثر سلبا على استنزاف العقار في مدينة البرج.

الأهداف:

الهدف الأول: محاولة التوصل إلى حلول مبدئية لعملية التوسع العمراني ومراعاة الاستغلال العقلاني للمجال الحضري.

الهدف الثاني: إيجاد آليات وميكانيزمات للحد من ظاهرة الاستغلال اللاعقلاني للمجال من جهة ومن جهة ثانية تعزيز الرقابة الميدانية.

أسباب ودوافع اختيار الموضوع ومجال الدراسة:

- كون الموضوع موضوع الساعة لاعتبار التوسع العمراني والعقار من أهم المشاكل الحالية التي تعاني منها معظم المدن ومنها مدينة برج بوعرييج.
- الموضوع يتماشى مع تخصص تسيير المدينة.
- سهولة الحصول على المعطيات والمعلومات وذلك لقرب منطقة الدراسة ومعرفتها.



المنهجية المستعملة:

المنهج المستعمل هو **المنهج الوصفي التحليلي** الذي يقوم على الوصف الدقيق للظاهرة المدروسة كما هي على أرض الواقع وكشف جوانبها وتحديد العلاقة بين عناصرها من خلال تشخيص الظاهرة والتعرف عليها وجمع المعلومات اللازمة وزيارة مجال الدراسة والاطلاع على أهم خصائصه بعد ذلك فرز المعلومات والمعطيات وترجمتها إلى مخططات وجداول وأشكال بيانية لاستخلاص النتائج التي يتم توظيفها للتوصل إلى الاقتراحات والتوصيات.

تقنيات البحث المستعملة:

المخططات والوثائق المكتوبة

المعاينة والملاحظة الميدانية

الصور الفوتوغرافية.

هيكلية المذكرة:

اعتمدت الدراسة على الخطة التالية:

مقدمة

❖ الفصل التمهيدي

❖ الفصل الأول بعنوان السياسة العقارية في الجزائر

❖ الفصل الثاني بعنوان التوسع العمراني

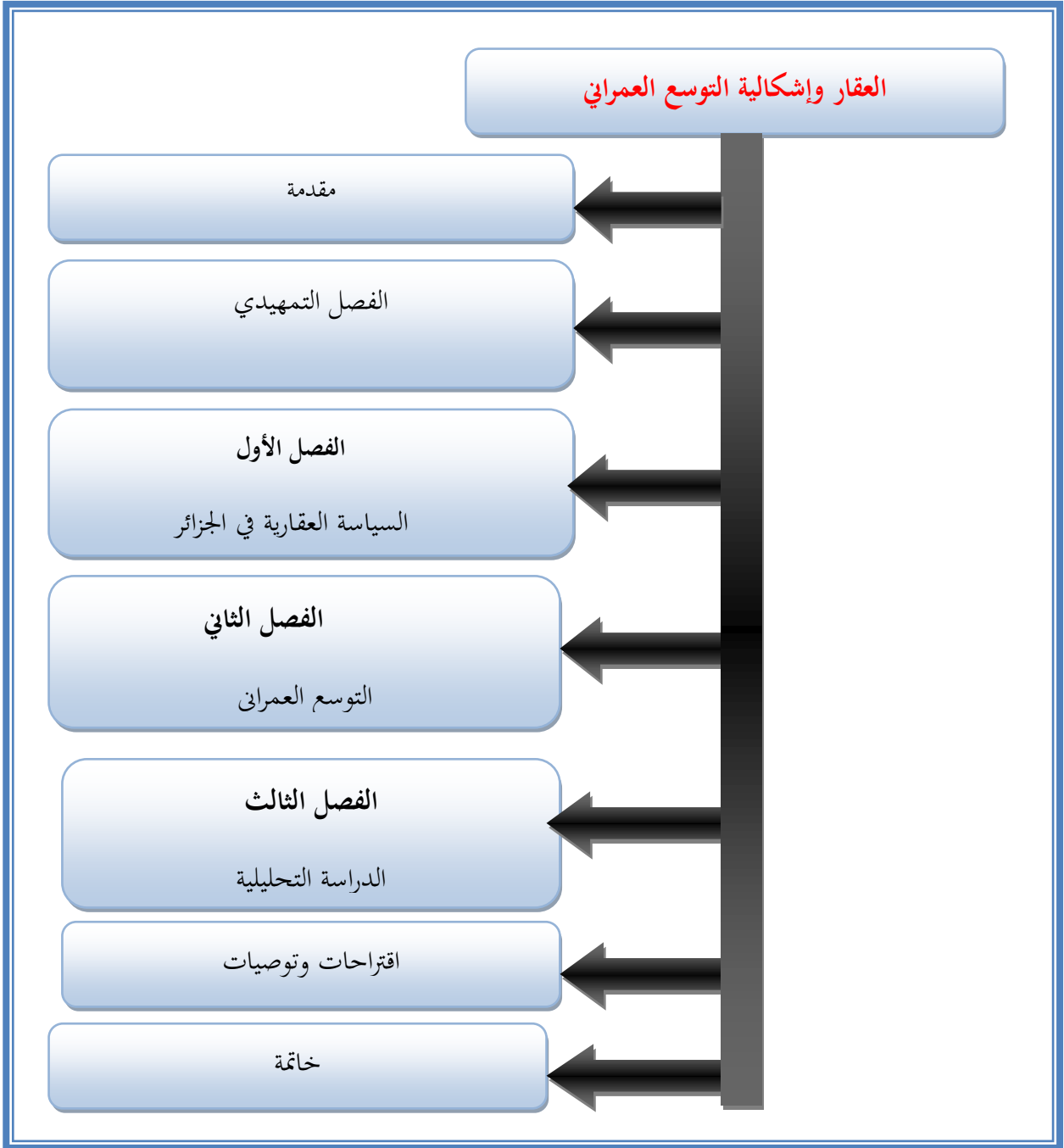
❖ الفصل الثالث بعنوان الدراسة التحليلية

❖ اقتراحات وتوصيات

الخاتمة



الشكل رقم (01) يوضح خطة العمل المتبعة.



المصدر: من إعداد الطالبة.



تمهيد:

يعتبر العقار من أهم المواضيع المتداولة حاليا وذلك لندرته من جهة وغلاء أسعاره من جهة ثانية, فبالإضافة إلى عوائق التوسع التي تعاني منها المدن نجد ندرة العقار أو غلاء أسعاره من أهم العوائق. كما يؤثر التوسع العمراني سلبا على العقار وذلك لاكتساء هذا الأخير بالبنائات المختلفة. ومن هذا المنطلق تنبثق أهمية العقار في التوسع العمراني ولذلك سنتناول في هذا الفصل السياسة العقارية في الجزائر, وفق خطة العمل التالية:

- 1- مفاهيم عامة.
- 1-1- مفهوم العقار.
- 1-2- مفهوم المجال العمراني.
- 2- أنواع العقارات.
- 3- تصنيف العقار الحضري.
- 4- أهمية العقار.
- 5- الأملاك العقارية في الجزائر.
- 5-1- تعريف الملكية العقارية.
- 5-2- أنواع الأملاك العقارية في الجزائر.
- 5-3- مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر.
- 6- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار.

الخلاصة.



1. مفاهيم عامة:

1-1- مفهوم العقار: وضعت العديد من تعريفات العقار نذكر منها:

1-1-1- وفقا لما جاء به الإمام مالك رضي الله عنه: "العقار: هو الشيء الثابت الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله من مكان لآخر مع بقاء هيئته.

1-1-2- القانون المدني: "العقار هو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما دون ذلك من شيء فهو منقول." (1)

1-1-3- قانون التوجيه العقاري: "الأملك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية." (2)

1-2- مفهوم المجال العمراني: (3) هو "عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية، حسب أنماط خاصة ومختلف الاستهلاك، أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية وذلك باستعمال المساحات المعمرة نسبيا مرتفعة وتنظيم هيكله معقدة للأشياء والمباني"

2- أنواع العقارات: يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاث أنواع: حسب طبيعتها، حسب موضوعها، والعقارات بالتخصيص.

2-1- العقارات بطبيعتها: هي كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير منتقل فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار. (4)

2-2- العقارات حسب موضوعها: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. (5)

2-3- العقارات بالتخصيص: هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لعقار أو استغلاله أو مخصصة له. ويعرفها القانون المدني كالتالي: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص." (6)

1- د مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس للنشر، 2003 ص 99.

2- القانون 90-25 الصادر في 18-11-1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري، المادة 02، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 49.

3- عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، عالم المعرفة، العدد: 188، الكويت ص: 17، 18.

4- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار الحومة للنشر، الجزائر 2004، ص 118.

5- د مولود ديدان، مرجع سابق، المادة 684 ص 99.

6- عمار علوي، مرجع سابق، ص 119.



3- تصنيف العقار الحضري: يمكننا تصنيف العقار الحضري إلى عدة أصناف وذلك كالآتي:

3-1- التصنيف المرفلوجي للعقار الحضري: (1)

3-1-1- القطاعات المعمرة: هي كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحودات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

3-1-2- القطاعات المبرمجة التعمير: هي كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

3-1-3- قطاعات التعمير المستقبلية: كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ويمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم غير أنه يرخس في هذه القطاعات ب:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وأنجازها العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبرزها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

3-1-4- القطاعات الغير قابلة للتعمير: هي كل الأراضي التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات. وتخص المناطق الايكولوجية والتاريخية والثقافية وكذا طبيعة الوسط الفيزيائي

1- القانون 90-29، المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المواد 20-21-22-23. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52



3-2- التصفيف التقني للعقار الحضري: (1)

3-2-1- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية: هي كل الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا

أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو يتم تحويله، وتصنف الأراضي الفلاحية إلى: أراضي خصبة وأراضي متوسطة الخصوبة وأراضي خصبة جداً وأراضي ضعيفة الخصوبة.

3-2-2- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية: هي كل الأراضي المخصصة للرعي يغطيها عشب

طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل لمدة سنوات رعي للحيوانات. والأراضي ذات الوجهة الرعوية هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم، وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت أو التي يمكن إحيائها وبعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة. مثل أراضي الأحراش، وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم والناجمة عن إصلاح المراعي الهضبية أو المساحات الحلفائية القديمة.

3-2-3- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية: هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق

كثافتها 300 شجرة / الهكتار في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة. أما الأرض ذات الوجهة الغابية فهي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي.

3-2-4- المساحات الحلفائية: هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها

الحلفاء النوع السائد.

3-2-5- الأراضي الصحراوية: هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.

3-2-6- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير:

3-2-6-1- الأرض العامرة: هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات

تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

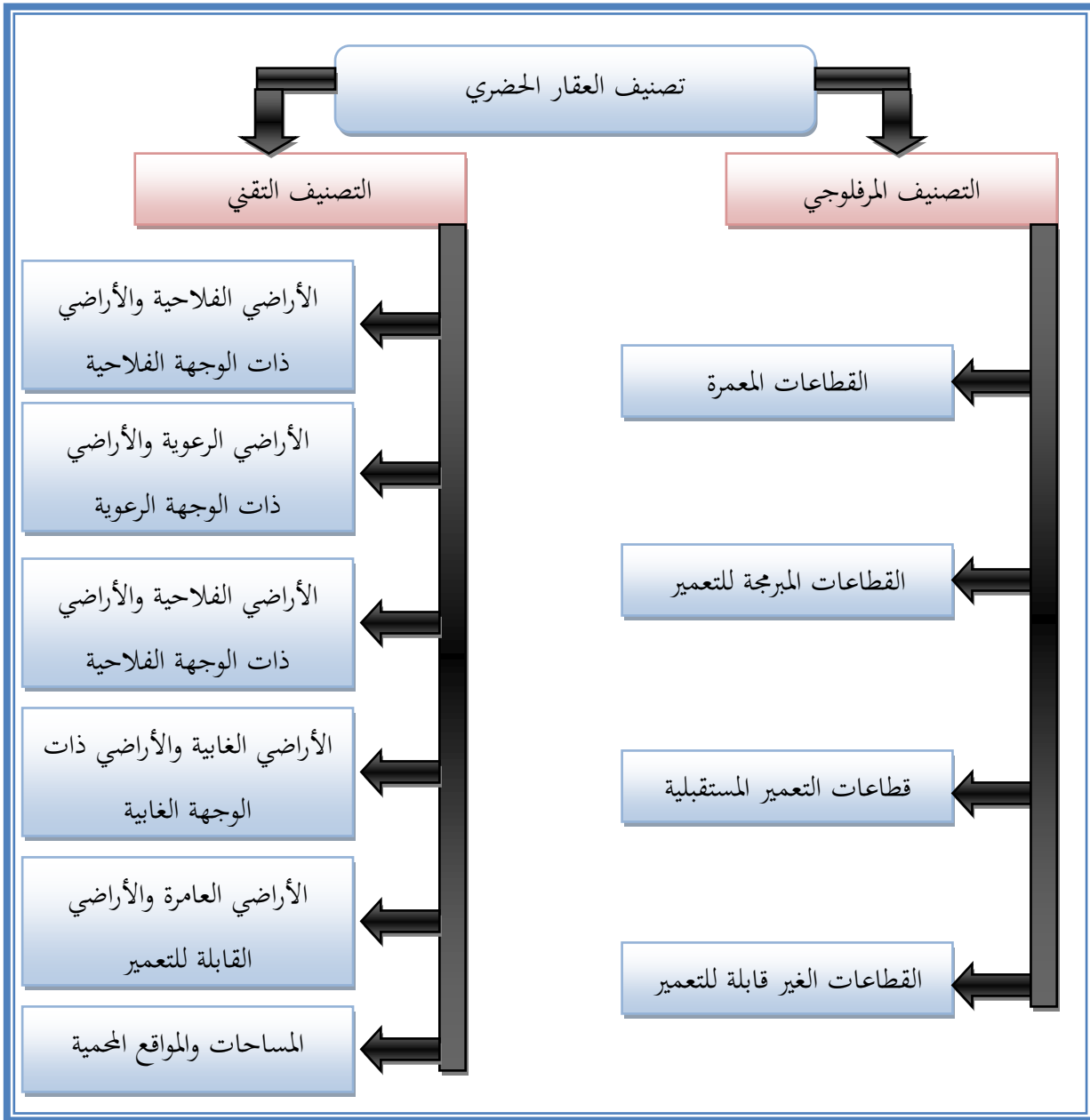
1- القانون 90-25، مرجع سابق. المواد 03-04-05-11-12-13-16-18-20-21-22.



3-2-6-2- الأراض القابلة للتعمير: هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

3-2-7- المساحات والمواقع المحمية: هي كل العقارات التي لها اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها.

الشكل رقم (2) يوضح تصنيف العقار الحضري.



المصدر: من إعداد الطالبة 2016



4-1- الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد.

4-2- الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساس في تقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الاتساع الاقتصادي بمختلف أشكالها (صناعية - فلاحية - عمرانية).

4-3- الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية وفي هذا المضمار فان الجزائر من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك ومما لاشك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي.

4-4- الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع وعملية التعمير لأي مدينة أو حتى بناء تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

-1 مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير قسم الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2012، ص 37



5- الأملاك العقارية في الجزائر:

5-1- تعريف الملكية العقارية:

تعددت تعريف الملكية العقارية لذلك تعريفها حسب:

5-1-1- المشرع الجزائري وهي كالتالي: "الملكية العقارية هي حق التمتع أو التصرف في المال العقاري أو

الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها". (1)

5-1-2- حسب الأستاذ حمدي عمر باشا: "الملكية العقارية لا تعد سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب

العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله أو يستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها". (2)

5-2- أنواع الأملاك العقارية في الجزائر: (3)

5-2-1- الأملاك الوطنية: هي كل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها وتشتمل

على الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة ويتم تحديدها حسب طبيعتها او الغرض المسطر لها عن

تشريع خاص بما يحدد جميع القواعد المتعلقة لتكوينها وتسييرها. تتكون من:

5-2-1-1- الأملاك العمومية والخاصة للدولة.

5-2-1-2- الأملاك العمومية والخاصة للولاية.

5-2-1-3- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية. (4): وهي الأراضي تابعة للدولة وتنقسم إلى عمومية وخاصة.

أ- الأملاك الوطنية العمومية: وهي الأملاك التي يستخدمها الشعب في إطار الملكية المشتركة المتمثلة في

المساحات الخضراء, الطرق, الممرات, الشواطئ... الخ, وهذه الأملاك لا يمكن الحيابة عليها ولا التنازل عليها من

طرف الدولة .

ب- الأملاك الوطنية الخاصة: وهي مجموعة الأملاك التي تحوزها الدولة والولاية والبلدية وتشمل:

- العقارات ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري وكذا المحلات التجارية التي تمتلكها الدولة أو

الجماعات المحلية.

1- القانون 90-25, مرجع سابق, المادة 27.

2- مدي عمر باشا, نقل الملكية العقارية, دار الحومة, الجزائر 2000, ص 05

3- نفس المرجع السابق ص 13

4- القانون 90-25 مرجع سابق المادة 24.



- الأملاك التي تعود على الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق الهبات, الوصايا والتركات التي لا وارث لها.
- الأملاك الشاغرة والأراضي الجرداء التي لا مالك لها.
- جميع البنايات والأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
- الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.
- الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية والمنجزة بأموالها الخاصة.

5-2-2- الأملاك الخاصة: هي الأملاك التي تتوفر على ثلاث شروط أو حقوق وهي: حق الاستعمال, حق

الاستغلال, وحق التصرف. وقد نظم القانون المدني وكرس حق الملكية الخاصة والتي يمكن أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة.

5-2-2-1- الملكية الخاصة التامة: باعتبار أن ملكية العقار تعد سلطة مباشرة على الشيء فيجب أن تتوفر فيه الشروط أو الحقوق المذكورة سابقا والتي حددها كذلك قانون التوجيه العقاري.

5-2-2-1- الملكية المجزأة: وهي أن يتنازل المالك للحقوق المذكورة سابقا إما إحداها أو بعضها كالتنازل عن حق الاستعمال أو حق الاستغلال.

5-2-2-2- الملكية المشاعة: هي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزأة أو مفروزة ولا تتحدد حصة كل واحد منهم لكي تصبح هذه الملكية تامة لا بد أن تتم قسمة الأملاك والخروج من حالة الشيوع وبالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة.

5-2-2-3- الملكية المشتركة: وهي الحالة التي تكون فيها ملكية العقار مقسمة بين المستعملين مثل الأجزاء المشتركة في العمارات ولا يقبل هذا النوع من الأملاك القسمة لأنه بمثابة شيوع إجباري.

5-2-3- الأملاك الوقفية:

5-2-3-1- تعريف الوقف: هو كل ما يوهب وتحفظ ملكيته لله تعالى بنية أن يفيد استخدامه لمخلوقاته ويتألف عادة من هبة إلى منطقة دينية أو خيرية وبمجرد أن تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي سلمتها غير قابلة أن تنقل إلى الغير. (1)

1- حمدي عمر باشا, مرجع سابق, ص 14.

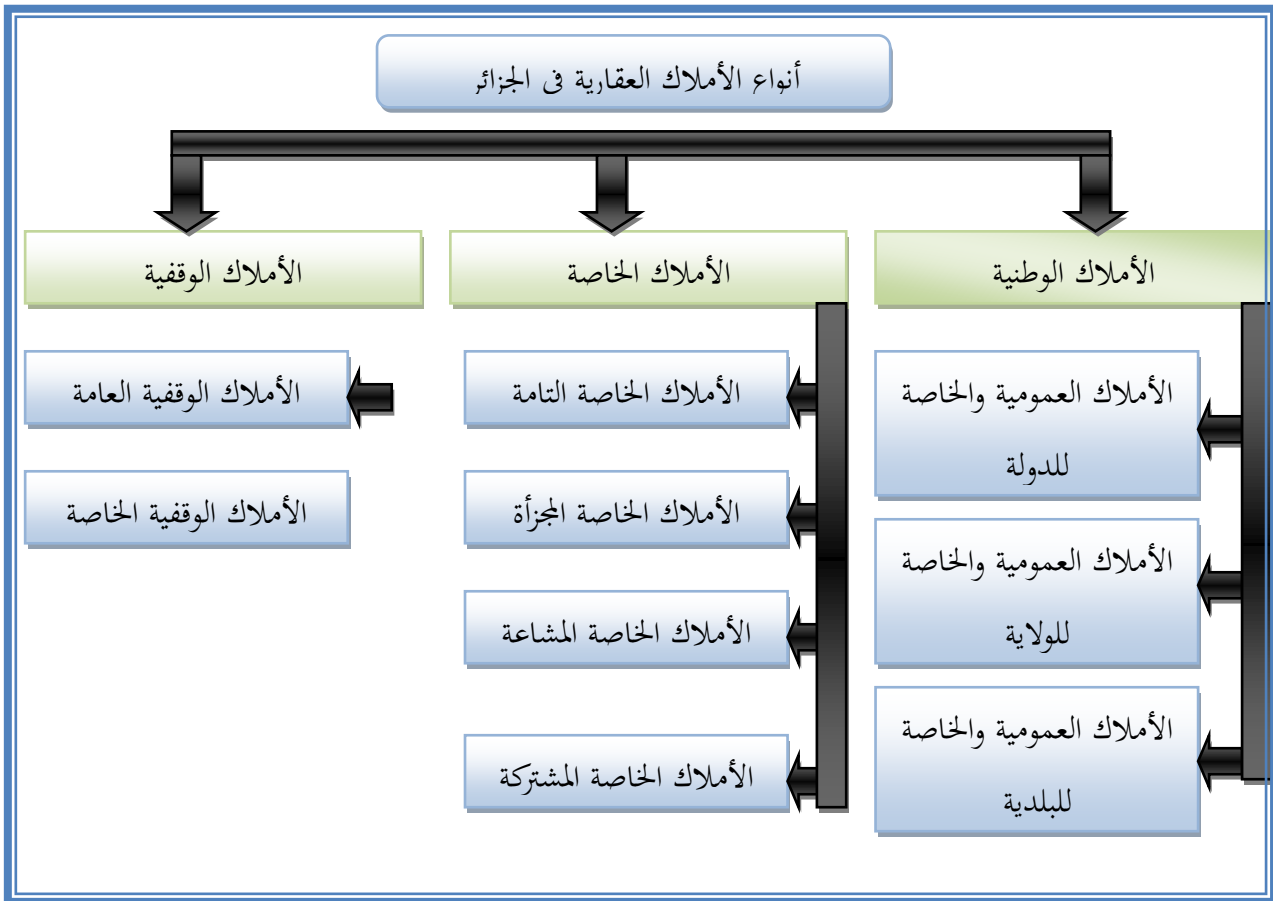


5-2-3-2- أما الأمالك الوقفية: فهي الأمالك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور. (1)

5-3-3-2- أقسام الوقف:

- أ- الوقف العام: هو ما حبس على جهات خيرية من وقف إنشائه ويخصص للمساهمة في أعمال خيرية.
 ب- الوقف الخاص: هو ما يحبس الواقف على مجموعة من الذكور والإناث وعلى أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

الشكل رقم (03) يوضح أنواع الأمالك العقارية في الجزائر



المصدر: من إعداد الطالبة 2016



3-5- مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر: (1)

1-3-5- المرحلة العثمانية: (1518-1830) في هذه المرحلة كانت الأراضي مقسمة إلى:

1-1-3-5- أراضي العرش (السبقة في مقاطعة وهران): بمعنى الأرض الذي سبق الآخرين وتستعمل جماعيا من

قبل سكان عرش معين أو سكان قرية أو قبيلة في جهة معينة من الوطن, وجد في الجزائر أراضي شاسعة من أراضي العرش من طرف اللجان المكلفة بتطبيق القرار المشيخي.

2-1-3-5- أراضي الملك: يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية بدون عقود بصفة مشاعة بينهم, وتتواجد

هذه الأراضي في معظم جهات التل الجزائري والمرتفعات الجبلية في منطقة الجزائر (القبائل, جبال مناصر, الونشريس) وفي منطقة قسنطينة (الأوراس), وتشمل أيضا كل الوحدات في الصحراء وفي بعض مناطق السهول مثل وادي الشلف.

3-1-3-5- أراضي الحبوس (الأوقاف): وهي الأراضي التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية

دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له.

4-1-3-5- أراضي البايلك: وهي التي يملكها الباي وحاشيته وكذلك الأراضي العائدة لبيت المال وهي بمثابة

أملاك الدولة.

5-1-3-5- أراضي المخزن: هي عبارة عن أراضي ممنوحة للجالية العسكرية ويحتفظ الباي بحق سحب الانتفاع

بالأراضي في عدد من المجالات.

6-1-3-5- أراضي الصحراء: تسمى أراضي الواحات المرورية بانتظام من منسوب عادي للأهجار بأراضي

"حية" وهي محل حقوق مانعة وتكتسب بصفة ملكية خاصة.

1- صوشي سليمة, أهمية توفير الاحتياطات العقارية الحضرية في برمجة التجهيزات العمومية. دراسة حالة بلدية حمام الضلعة, رسالة

ماجستير, GTU, المسيلة 2013, ص 14-15



5-3-2- المرحلة الاستعمارية (1830-1962) تميزت هذه المرحلة ب:

5-3-2-1- الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية (القوة العسكرية) والقانونية ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن نذكر:

- الأمر الصادر في 01-10-1844 والمتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها إلى المحاكم الفرنسية.

- الأمر الصادر في 02-07-1846 والذي ينص على اعتبار الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية.

5-3-2-2- التمييز بين أراضي المعمرين الأوربيين وأراضي المسلمين الجزائريين, ومن أهم النصوص الصادرة في هذا الشأن نذكر:

- قانون ليسيناتوس كونصول وسمي بقرار المشايخ المؤرخ في 21-04-1863 الذي يهدف إلى تقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد من اجل تسهيل المعاملات العقارية.

- قانون فارقي المؤرخ في 29-07-1873: يقضي هذا القانون بفرنسة كل الأراضي الجزائرية والغبي بذلك القوانين الإسلامية والتي ترتب عنه تحرير وتسليم سندات ملكية اثر إجراءات التحقيقات الكلية وهذا النوع من السندات موجودة بكثرة بمناطق الوطن(الوسط, الشرق, الغرب)

- مرسوم 26-05-1956 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية في يد الأوربيين دون ذكرها بصراحة.

- الأمر المتعلق بمسح الأراضي الصادر في 03-01-1956 والغرض منه تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية مع العلم أن عملية المسح بفرنسا كانت في بداية 1807.



5-3-3- مرحلة ما بعد الاستقلال:

5-3-3-1- مرحلة تنظيم الأملاك العقارية الشاغرة (1962-1969):

نظرا للهجرة المكثفة للأوروبيين غداة الاستقلال نتجت عقارات شاغرة وبدون ملاك مما أدى بالسلطات آنذاك إلى إصدار مجموعة من التشريعات القانونية لحماية هذه الأملاك وضمها لممتلكاتها ومن أهمها:

أ- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 20-08-1962 وهو أول نص قانوني رسمي بعد الاستقلال وكان يهدف إلى:

- منع كل المعاملات العقارية (بيع, إيجار, مزارعة...) في الأملاك المنقولة وغير المنقولة.

- اعتبار كل العقود المبرمة منذ 01-07-1962 كأنها لم تكن.

- مراجعة أو إلغاء عقود البيع من طرف سلطات المقاطعة التي لا تضمن الأملاك الشاغرة المبرمة منذ 01-07-1962 من حيث السعر ومن اجل تسيير ناجح أو اعتبارات المضاربة.

ب- المرسوم المؤرخ في 18-03-1963 والمتعلق بالمؤسسات الشاغرة ذات الطابع الصناعي والتجاري والمنجمي وكذا الاستعمالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة إذ لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية عند تاريخ إشهار هذا المرسوم بدون مبرر شرعي تعتبر بقوة القانون شخصية اعتبارية.

الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

5-3-3-2- مرحلة الاقتصاد الموجه (1970-1989) تميزت هذه المرحلة بانتهاج توجهين هامين وهما كالاتي:

أ- سياسة الاحتياطات العقارية: هو عمل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد, وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة وقد لقيت نجاحا كبيرا خاصة في سويسرا, فرنسا, ألمانيا, وفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزج الملكية من اجل المنفعة العامة, التأميم, ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية. توجه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية, فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية, إخضاع مجمل الأملاك إلى



الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه للمحافظة العقارية بالأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974.

وبموجب هذا الأمر فإن الاحتياطات العقارية البلدية تتكون من الأراضي الواقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط عمراني وتشتمل على:

- الأراضي التابعة للجماعات المحلية.
 - الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
 - الأراضي الممنوحة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.
 - العقارات المثقلة بحقوق الارتفاق العسكرية تبعا لترتيبها ومشمولاتها.
 - الأراضي الخاصة الزائدة منها على الاحتياجات العائلية.
- ولأجل تحديد المساحة المتعلقة بالتعمير والاستعمال المعقول للأراضي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار المبادئ الأساسية التالية:

- الزيادة التقديرية لعدد السكان.
- ضرورة البناء المرتفع.
- تنظيم السكن في وحدات متلائمة مجهزة وذات نسق تدرجي.
- المساحة الموحدة الحتمية لكل ساكن والمحددة تبعا للموقع الجغرافي والتضاريس والقيمة العقارية وأهمية المحيط الحضري (20 م² كمساحة مرجعية لكل مواطن).
- الاحتفاظ بالمساحات الضرورية للنشاطات الصناعية.
- الحفاظ على الأراضي الصالحة للزراعة بقدر الإمكان.
- **ب- سياسة التنازل على أملاك الدولة:** بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 حث المشرع الجزائري على التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات وهيئات والأجهزة العمومية لصالح الخواص ويتعلق الأمر بالعقارات المبنية فقط والمساحات التابعة لها الموجودة بالمناطق الحضرية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.



- 5-3-3-3- مرحلة اقتصاد السوق (1990 - إلى يومنا هذا): لا يمكن حجب المنطق الجديد الحر والغير موجه على عملية إعادة تنظيم العقار الحضري حيث خضعت مجمل النصوص القانونية العقارية لهذا التوجه الجديد لسياسة الدولة الجديدة ومن أهم مميزاته:
- ضبط قواعد استعمال وتسيير العقار الحضري وتحديد دور الفاعلين بالوسط الحضري وسبل التنسيق فيما بينهم لتكوين رؤية عمرانية شاملة.
 - إنشاء علاقة قانونية شاملة دائمة بين المالك (عام أو خاص) والملكية من جهة وإعادة بسط ودعم المصالح المكلفة لتحكم الأكثر بتوجيه استعمالات الاحتياطات العقارية الحضرية التابعة للجماعات المحلية.
 - تحرير كافة المعاملات العقارية والتخلص من كل الأسعار المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة لأنها لا تعكس الأوضاع الواقعية للسوق الذي يتطلب حرية التبادل بين الأطراف ورفع القيود التي تؤثر على إرادة الأفراد من خلال الصفقات المبرمة بين المتعاملين والكمية والتنوع المعرضة في السوق.
 - تبني الحكومة الجزائرية استراتيجية المدن الجديدة لمواجهة تشبع المدن المتروبولية, حيث تم إنشاء مشاريع المدن الجديدة بالقرب من هذه المدن (العفرون بالجزائر, مشروع مدينة بوقزول, وعين الباي بقسنطينة).

6- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار: (1)

- 6-1- الفاعلون العموميون: ظل القطاع العمومي الفاعل الوحيد والمحتكر للعقار منذ سنة 1974 بصدور قانون الاحتياطات العقارية إلى غاية تحرير السوق مع مطلع التسعينات بسبب ما واجه هذا القطاع من أزمة حادة وبالرغم من ذلك بقي مستمرا في مجال إنتاج السكن والعقار عن طريق مختلف مؤسساته.

6-1-1- الفاعلون العموميون للأراضي: يضم المؤسسات التالية:

- 6-1-1-1- مديرية أملاك الدولة: كهيئة مشرفة على كل ما هو ملك للدولة.
- 6-1-1-2- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU): هي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي. ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد النشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري.

-1 مدور يحي, مرجع سابق, ص 62-63-65-67.



6-1-1-3- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تحت وصايا وزارة المالية. مكلفة في إطار السياسة المسطرة من طرف الحكومة لإنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى تأسيس مسح الأراضي العام على معظم التراب الوطني وذلك للمرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.

6-1-2- الفاعلون العموميون للمساكن: ويضم:

6-1-2-1- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI): صدرت قوانين تخص المؤسسة مع بداية الإصلاحات الاقتصادية لسنة 1985 التي تتضمن إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري من خلال المرسوم 75-85 المؤرخ في 13-04-1985. ويأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 06-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات والذي ينص على تحويل وظيفة وتنظيم المؤسسة فأصبحت ذات طابع تجاري وصناعي (EPIC) وهذا إلى جانب احتفاظها بمهمة السكن للفئات الاجتماعية المعوزة لصالح الدولة وبتمويل منها. ثم توسع دورها إلى الترقية العقارية.

6-1-2-2- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP): استمر الصندوق في تمويل السكن الاجتماعي لكن بنسب صغيرة وتعدي دوره من ممول إلى منجز المساكن الترقية عن طريق شركة الترقية العقارية المعروفة حاليا ب(CNEP-IMMO) التي تأسست سنة 1992 وبدا نشاطها سنة 1993. مكلفة بإنجاز المشاريع الخاصة بالبناء والمقاولات.

تختارها عن طريق المناقصات وتسهر على مراحل الانجاز بأكملها.

6-1-2-3- وكالة تحسين السكن وتطويره (AADEL): أنشئت حسب المرسوم 91-184 وهي بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي مهمتها انجاز السكن التطوري، المدعم والتساهمي. وجهتها الاجتماعية هي الطبقات الضعيفة الدخل وتلك التي كانت تشغل الأحياء الفوضوية خاصة القصدية، فهي بذلك تساهم في القضاء عليها وحماية المدينة من أخطارها إلى جانب الترميم والتجديد وإعادة الهيكلة.

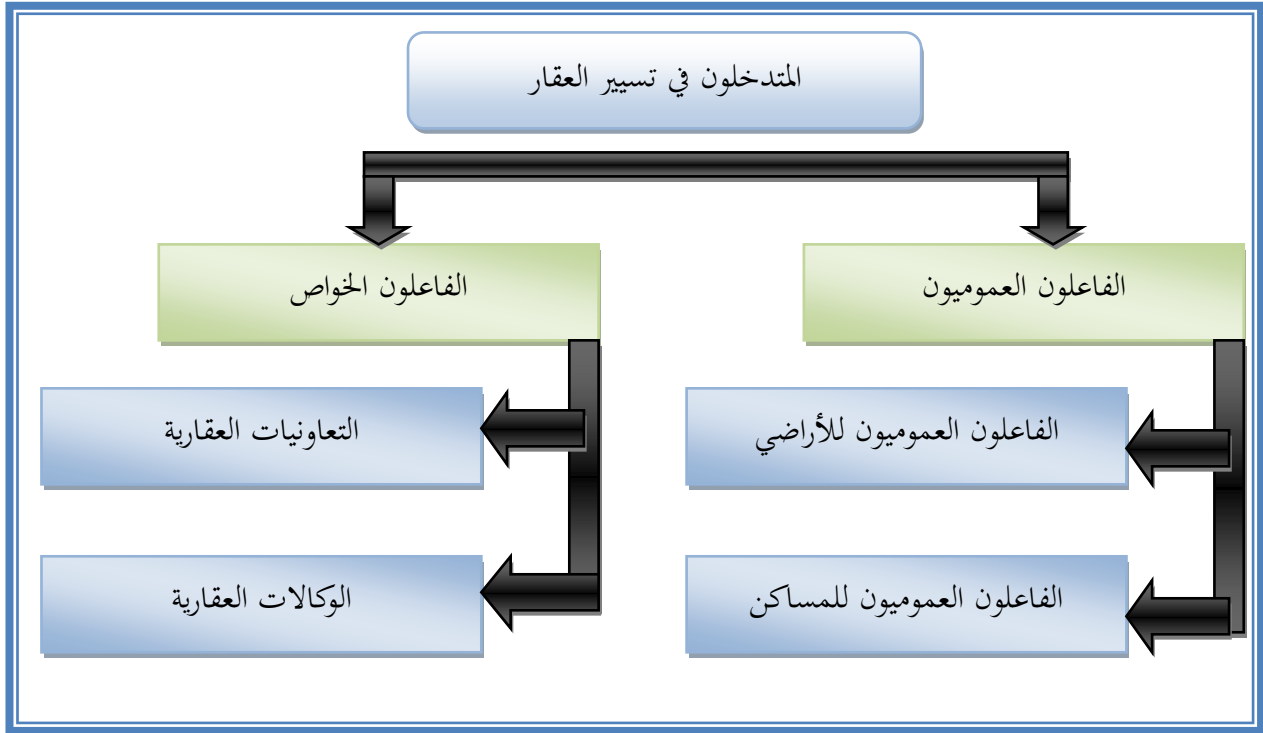


6-2-1- التعاونيات العقارية: ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 23-10-1976 المتضمن

تنظيم التعاونيات العقارية التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية.

6-2-2- الوكالات العقارية: تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء وتلقى مقابل ذلك نسب وفوائد حسب صنف المعاملة والمبلغ المحدد.

الشكل رقم (04) يوضح المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار



المصدر: من إعداد الطالبة 2016



خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق توصلنا إلى أن العقار هو عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني فهو الوعاء الذي يحمل جل المشاريع العمرانية ومختلف الشبكات, ونضرا للطابع الغير متجدد الذي يتميز به العقار والأهمية الكبيرة لهذا الأخير في عمليات توسع المدن ونموها وتطورها اهتم المشرع الجزائري به وصدرت الكثير من القوانين والنصوص التشريعية في هذا المجال حسب مراحل تطور الملكية العقارية في الجزائر والمذكورة سابقا. ولعل أهمها القانون 90-25 الصادر في 18-11-1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري, والأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري, وكذا القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير, بالإضافة إلى العديد من القوانين الأخرى المكتملة للقوانين السالفة الذكر. وتختص بتنظيم الأملاك العقارية حسب نوعها وأهميتها وكيفية تسييرها, وتحدد أهم المتدخلون في هذا المجال كما تقلل من الاستغلال المفرط للأراضي خاصة الزراعية منها. لنستنتج بذلك أن العقار يلعب دورا هاما في إنعاش وتطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات إن أحسنا تسييره كما ينبغي.



تمهيد:

تشهد المدن نموا كبيرا سواء من خلال المجال الذي تقام عليه هذه المدن أو من ناحية السكن والسكان مما يؤدي إلى التوسع الدائم لهذه المدن. وفي هذا الفصل سنتعرف على بعض المفاهيم التي نوظفها في بحثنا هذا وذكر أنواع وأشكال التوسع وأسبابه ودوافعه وكذا الإيجابيات والسلبيات لكل نوع من أنواع التوسع مستخلصين في الأخير أهم المشاكل التي يعاني منها التوسع العمراني للمدن الجزائرية. وفق الخطة التالية:

تمهيد

- 1- مفاهيم عامة:
- 1-1- مفهوم العمران
- 1-2- مفهوم المدينة
- 1-3- النسيج الحضري
- 1-4- التوسع العمراني
- 2- أنواع التدخلات على الأنسجة الحضرية.
- 3- أنواع التوسع العمراني.
- 4- أشكال التوسع العمراني.
- 5- أسباب ودوافع التوسع العمراني.
- 6- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني.
- 7- عوائق التوسع العمراني.

خلاصة الفصل.



1-1- العمران: وردت عدة تعاريف للعمران ومن بينها مايلي:

"إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأ وتطورت، فإن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم واللاتوازن من الناحية الوظيفية، كما تعرف كلمة "العمران" عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل دائم مع مرور الزمن ومفهوم الكلمة يختلف من حقبة إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد تصنيفات كالعمران القديم والعمران الإسلامي والعمران الحديث." (1)

كما انه "كلمة مستمدة من كلمة يونانية OIKOS وتعني المنزل أو المسكن، ويعرفه البعض على أنه مكان يقطن به مجموعة من الأفراد "منزل"، وهناك من يرى أنه ينحصر في تدبير البيت، والمحافظة عليه، وهذا الاصطلاح وضع عام 1868". (2)

وهو "ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، يخلق التنظيم والتوازن والتجانس من الناحية الوظيفية المجالية". (3)

1-2- المدينة: (4)

لقد اختلف الباحثون في وضع مفهوم محدد للمدينة فمنهم من يعرف "المدينة هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية. وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام".

- وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة "دين" ذات الأصل السامي والمستعملة في عدة لغات ومعاني مختلفة، فقد استعملها الآشوريون والأكاديون في معنى القانون، واستعمل الآراميون والعبريون كلمة "ديان" للدلالة على القاضي. واليوم وبعد أن وسعت المدن جاذبيتها من خلال تطور دورها الاقتصادي والاجتماعي والثقافي، فإن محاولة تحديد تعريف لها في عالم متحرك باستمرار لا يمكن إلا أن يكون عملية صعبة ومعقدة، ولمراقبة المعنى ينبغي الاستناد إلى عناصر أخرى كالبعد الإحصائي والوظائفية والإيقاعية والبعد الاجتماعي والثقافي.

1- د. خلف الله بوجمة، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2005، ص 03.

2- حسن الساعاتي، علم الاجتماع الصناعي، بيروت، دار النهضة العربية، ص 107.

3- إسماعيل غلام نعمت، التحضر في العالم الإسلامي، دار النشر بالقاهرة، بدون سنة النشر، ص 24

4- د. خلف الله بوجمة، نفس المرجع السابق، ص 67



3-1- النسيج الحضري: (1)

يطلق هذا المفهوم على الخلايا المبنية المتضامة، والفراغات والوسط الحضري، كما نطلقه من وجهة نظر فضائية على الشكل الحضري الذي يتألف من العناصر الفيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة، التجزئة الترابية، الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء) والعلاقات التي تربط فيما بينهم.

- ومفهوم النسيج الحضري قد يتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة، ويتخذ شكلا ديناميكيا لإمكانية تطور ونمو هذه الأشكال.

4-1- التوسع العمراني:

هو "عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا أو بطريقة عقلانية". (2)

وهو أيضا "عملية إنتاج مجال عمراي مرتبط بالبحث عن الأشكال المادية المجسدة والمرجوة الخاصة بالطلبات الجديدة من مساحات العمل، السكن، التجهيزات العمومية، البنية التحتية والقاعدية مع الأخذ بعين الاعتبار البرمجة والإنشاء والتصميم". (3)

2- أنواع التدخلات على الأنسجة الحضرية: (4) هي مجموعة العمليات العمرانية التي تكون على مستوى حي معين بحيث نعيد هيكلته أو هيكله بعض أجزائه وكذلك تهئته تهئة جديدة أو تجديد بعض أجزائه حتى يصبح متماشيا مع المتطلبات الحديثة وهي ملخصة كالتالي:

1-2- الترميم: هي عملية يتم فيها ترميم القطع والمباني الترابية إلى مثل الحالة التي كانت عليها.

2-2- إعادة التهيئة: هي كل العمليات التقنية التي تهدف إلى تغيير المرفولوجية السوسيوفيزيائية للمجال.

3-2- إعادة الهيكلة: هي عملية عمرانية تهدف إلى تغيير الهيكل العام للمجال السوسيوفيزيائي.

4-2- التجديد: هي كل العمليات التقنية التي تهدف إلى تغيير البناء المرفولوجي للمجال السوسيوفيزيائي.

1- بن درويش عواطف، عشى محمد الأمين، التوسع العمراني وخصائصه في المدن الصحراوية - حالة مدينة جامعة بالوادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، GTU، جامعة أم البواقي، دفعة 2013، ص 08.

2- Alberto Zuchelli, introduction à l'urbanisme et à composition urbaine EPAU, vol 2-3, 1993, p50.

3- بن درويش عواطف - عشى محمد الأمين، مرجع سابق ص 10.

4- Brahim ben youcef, analyse urbain, opu Alger, 1999, p 14-15.



2-5- إعادة التنظيم: هي كل العمليات التقنية التي تهدف إلى تغيير النظام العام للمدينة أو التجمع السكاني أو احد الأنظمة الفرعية له.

2-6- إعادة الاعتبار: عملية تهدف إلى إرجاع الأهلية العمرانية لمجال سوسيوفيزيائي معين.

2-7- التكثيف العمراني: هي عملية استهلاك للمجال وهذا من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني, وهي تتمثل في رفع قدرة المدينة وذلك بزيادة عدد الطوابق وكذا زيادة الإطار المبني للوصول إلى مدينة ذات كثافة معقولة.

3- أنواع التوسع العمراني:

يمكننا تقسيم التوسع العمراني إلى عدة أنواع وذلك حسب: الناحية الشكلية, الناحية التنظيمية, الناحية القانونية.

3-1- من ناحية الشكل: (1)

3-1-1- التوسع الداخلي: عموماً تأتي هذه العملية بعد ظاهرة التوسع الخارجي ويكون على حساب الجيوب العمرانية والفراغات الناتجة عن سوء التخطيط والتهيئة ا واصل الملكية العقارية للأراضي, أو يكون عبارة عن عمليات تدخل على النسيج القديم, وفي بعض الأحيان يرجع التوسع الداخلي إلى وجود عوائق تمنع التوسع الخارجي. وينقسم إلى قسمين:

- إعادة النظر في المساحات الحرة من خلال التكثيف.

- التدخلات على النسيج القائم, وتتمثل في إعادة الهيكلة, إعادة التنظيم, إعادة التأهيل.

3-1-2- التوسع الخارجي: ويسمى بالتوسع الأفقي ويتجسد في الانتشار الأفقي المركزي, وهو امتداد عمراني

مستمر وزحف النسيج الحضري خارج المدينة مما يؤدي إلى ظهور تجمعات من النمط الخطي أو الشطرنجي أو الإشعاعي وهذا حسب شبكة الطرقات والمواصلات واتجاهاتها. وينقسم إلى شكلين:

أ- امتداد النسيج القائم: وهو عملية تتم على حواف المدن وتتميز باستمرار النسيج العمراني للمدينة.

ب- المدن الجديدة: وتتم هذه العملية بإنشاء مدن جديدة على مستوى إقليم المدينة الأم وذلك من خلال توفير جميع الاحتياجات الضرورية للراحة, السكن, العمل, والتنقل.

1- د/ عبد الغفوي, جغرافية المدن, الجزء 3, دار النهضة العربية, 2003, ص 56.



3-2- من الناحية التنظيمية: (1)

1-2-3 التوسع العمراني المنظم: ويتمثل في التوسع الذي يقوم وفقا لدراسة وتخطيط محكمين.

2-2-3 التوسع العمراني غير المنظم: ويتمثل في البنايات والأحياء الفوضوية وغير القانونية المبنية على

حساب الأراضي الزراعية أو الغابية أو المنتزهات والمساحات الخضراء.

3-3- من الناحية القانونية: (2)

1-3-3 التوسع العشوائي أو غير المخطط ويتميز بنوعين:

1-1-3-3 التوسع التراكمي: وهو ابسط توسع عرفته المدن, ويتم بملاء المساحات الفضائية داخل المدن او البناء عند المشارف وأحيانا عند اقرب مكان من أسوار المدينة, وذلك إذا كانت أسعار ارض البناء مرتفعة, ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط هي مدينة موسكو (نمو تراكمي حلقي).

2-1-3-3 التوسع متعدد النوى: هو نقيض التوسع التراكمي وهو في ابسط صوره ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة, ولكنه يتخذ صورة مركبة عندما يمتد إلى مدينة وبضعة مراكز مدينة حولها ترتبط بعلاقات معينة. ومن بين المدن التي شهدت هذا التوسع هي مدينة تلمسان.

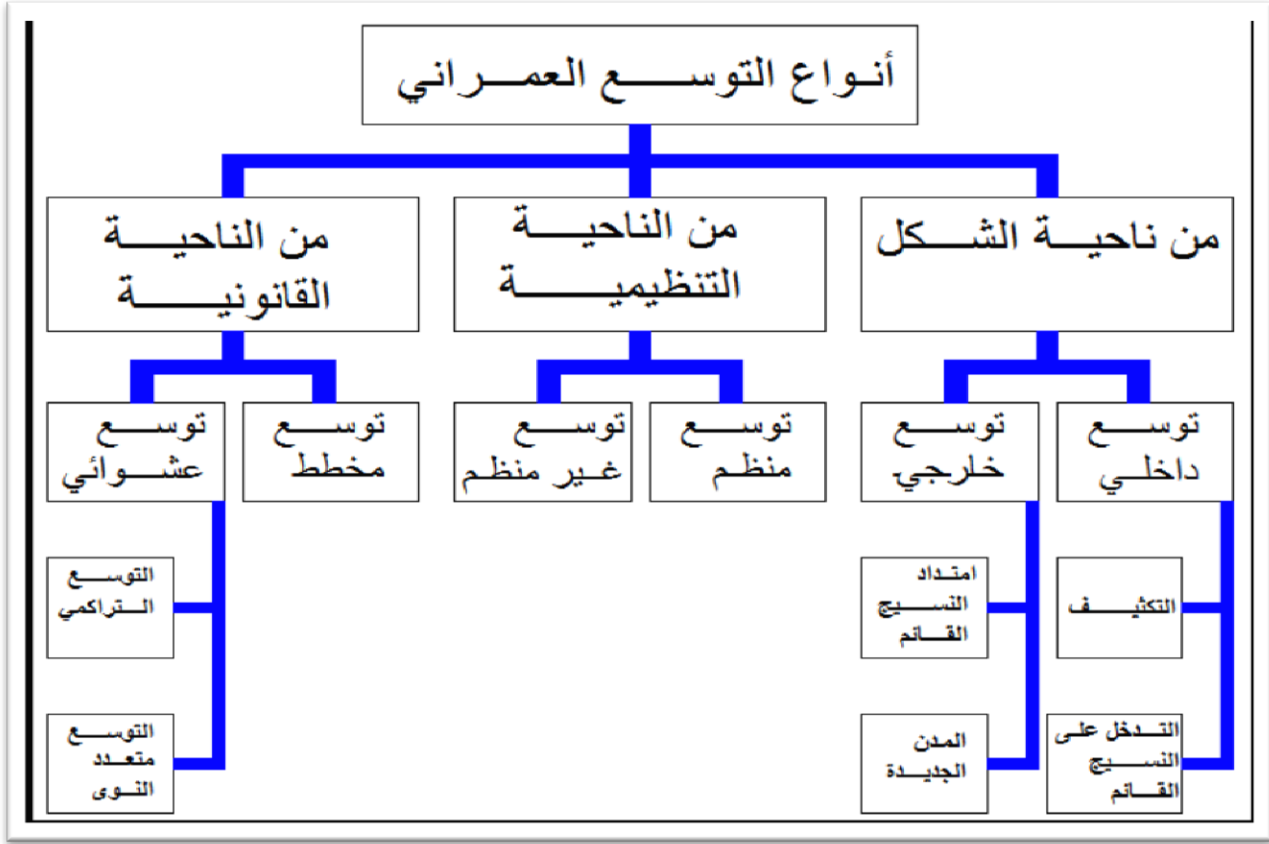
2-3-3 التوسع المخطط: تتدخل الدولة في توجيه العمران وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق رغبة في توفير السكن المناسب في المكان المناسب.

1- / البشير التيجاني, التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر, ديوان المطبوعات الجامعية, بن عكنون, ص 85-86

2- المرجع السابق, ص 95.



الشكل رقم (05) يوضح أنواع التوسع العمراني



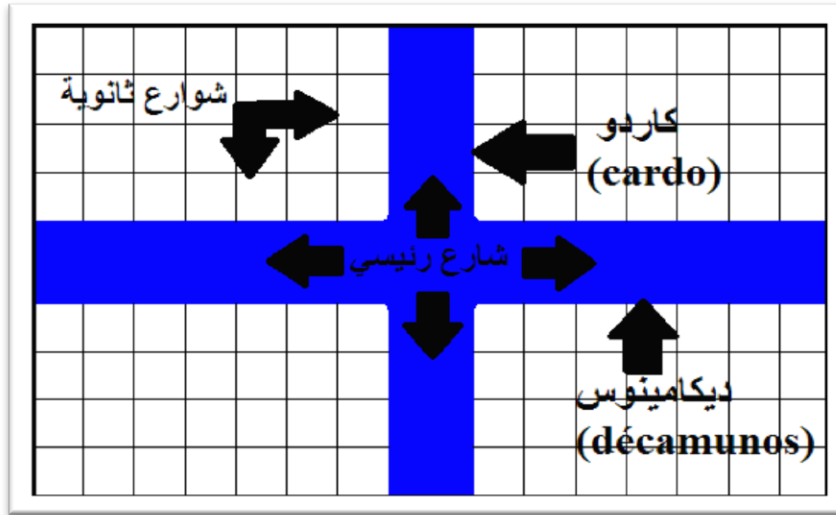
المصدر: من إعداد الطالبة 2016



4- أشكال التوسع العمراني: (1)

4-1- المخطط الشطرنجي: يعود ظهور هذا المخطط إلى العصور القديمة، حيث استعمل في بناء المستعمرات، فهو يشبه في تقسيماته لوح الشطرنج. يمتاز بسهولة المواصلات والتقسيمات الإدارية، وتحديد الملكيات، وهذا المخطط يقوم على أساس شارعين واسعين *cardo* و *décamunos*. ومن أشهر المدن التي طبق فيها هذا المخطط هي المدن الرومانية، شيكاغو، ومدينة لفليت (*la vlutte*). وطبق أيضا داخل المدن الجزائرية أثناء الفترة الاستعمارية. كما هو موضح في الشكل أدناه.

الشكل رقم (06) يوضح المخطط الشطرنجي

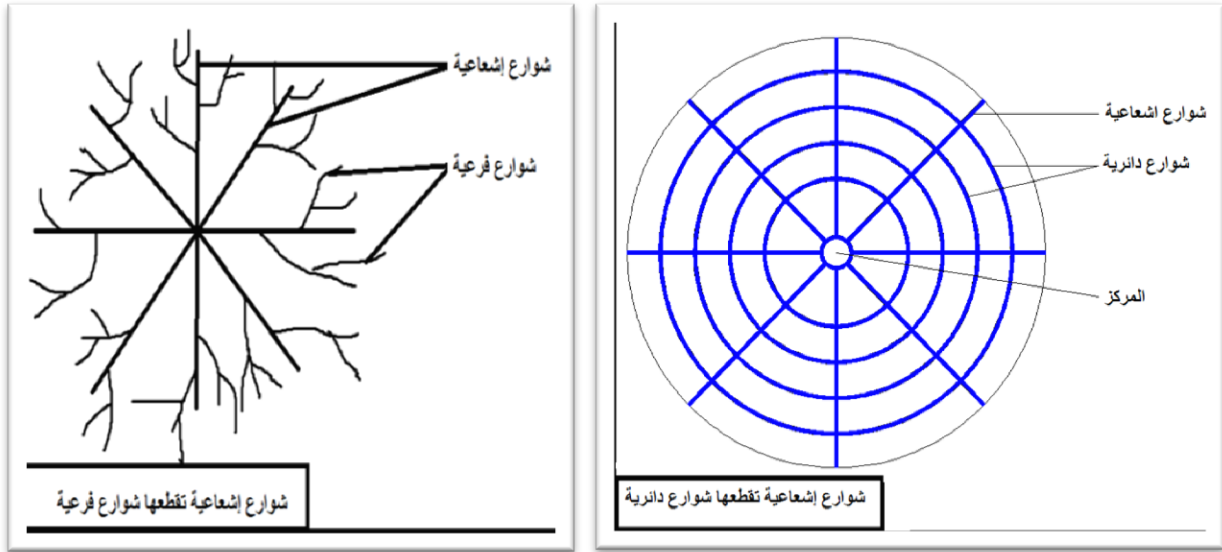


المصدر: من إعداد الطالبة 2016

4-2- المخطط الإشعاعي (الحلقي): يعتمد هذا المخطط على حلقات متتابعة حول نقطة مركزية، والتي قد تكون سوق أو مسجد أو كنيسة... الخ، ومن هذه النقطة تخرج طرق إشعاعية قد تقطعها شوارع دائرية لتسهيل الحركة فتنتج عنها شبكة مواصلات نجمية يسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أطراف المدينة. ومن بين المدن التي اشتهرت بهذا المخطط مدينة موسكو، واشنطن. كما هو موضح في الشكل التالي.



الشكلان رقم (07) و (08) يوضحان الخطة الإشعاعية

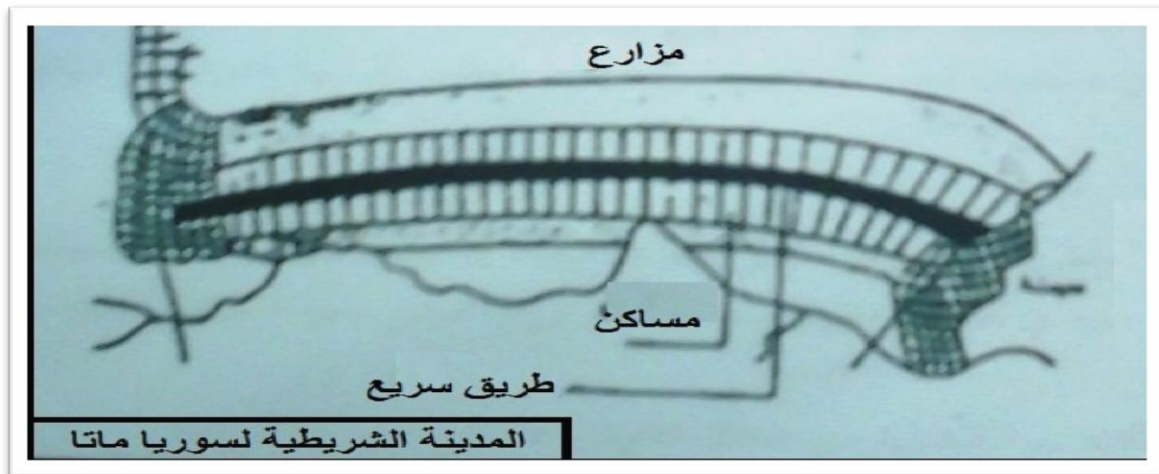


المصدر: من إعداد الطالبة 2016

3-4- المخطط الخطي (الشريطي): يمكن تعريفه بأنه شريحة طويلة من مخطط شطرنجي تعتمد على شارع رئيسي بطول المدينة, ظهر أول مرة في اسبانيا 1880 على يد المهندس (سوريا ماتا), وطبق أيضا عند بناء مدينة ستالين غراد.

من بين المدن التي طبق فيها هذا المخطط هي مدينة الجزائر, برازيليا... الخ.

الشكل رقم (09) يوضح المدينة الخطية كما وضعها سوريا ماتا

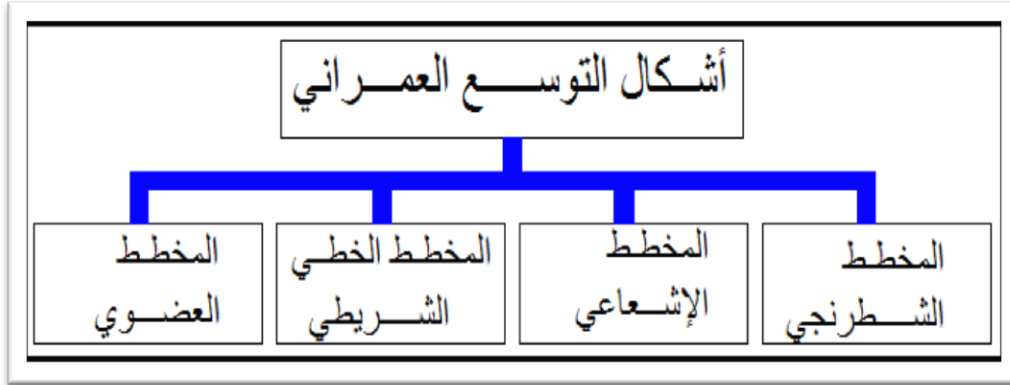


المصدر: د/ أحمد خالد علام, تخطيط المدن, ص 120+ معالجة الطالبة.



4-4- المخطط العضوي: يتميز هذا المخطط بالعفوية وعدم التناقض بين الشوارع سواء من حيث الاتساع أو من حيث الاستقامة والاتجاه. استمرت به جل المدن التقليدية مثل سمرقند, القصبة بالجزائر, قسنطينة, غرداية, دمشق قديماً.

الشكل رقم (10) يوضح أشكال التوسع العمراني.



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

5- أسباب ودوافع التوسع العمراني: (1)

5-1- العوامل السياسية: (2)

وهذا بإصدار قرارات سياسية في انجاز مدن بجميع مكوناتها (سكن, تجهيزات, طرق, شبكات مختلفة) ويساعد هذا بدوره على توسيع المدن وخلق أقطاب تنموية ويزداد الطلب على العقار, ويتم تكثيف وملء الجيوب الشاغرة في النسيج العمراني مما يؤدي إلى توسع المدن ونموها.

5-2- العوامل الاقتصادية: (3)

إن وجود بعض المنشآت الصناعية, التجارية والإدارية يؤدي إلى توفر مناصب شغل وتمركز الخدمات في المدينة. هذا كله يؤدي إلى التوسع والنزوح من الأطراف إلى المدينة.

1- بلخير خديجة, التوسع الحضري ومدى تماثيه مع المشروع الحضري المستدام, مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر, جامعة أم البواقي, 2014, ص 25.

2 - عبايدة زكرياء و بوقندورة فتحى, إشكالية العقار وأفاق التوسع العمراني لمدينة عين البيضاء, مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة GTU, أم البواقي, 2007, ص 28.

3 - نفس المرجع السابق.



5-3-العوامل الاجتماعية:

إن التحسين الاجتماعي لبعض المدن جعلها كمركز جذب للسكان من التجمعات الأخرى سواء حضرية أو ريفية. وهناك عنصران آخران لهما نفس الأهمية في العوامل الاجتماعية للتوسع وهما:

5-3-1- النمو الديمغرافي: يرتبط النمو الديمغرافي ارتباطا وثيقا بتوسع المدينة, وترتبط أحجام السكنات والمرافق والخدمات بالأحجام السكنية التي تخدمها وهذا يعني استهلاك المجال بصفة أكبر.

5-3-2- الهجرة الداخلية: شهدت الكثير من دول العالم نزوحا ريفيا وإقليميا إلى المدن التي تحسن مستواها الاقتصادي والاجتماعي, وبذلك أدى إلى ارتفاع عدد سكانها واستقرار المهاجرين في ضواحيها العمرانية مما أدى إلى عرقلة توسع المدينة المستقبلية, كما أن هذه الهجرة تزيد من حدة استهلاك المجال.

5-4-العوامل التكنولوجية:

من ضمن العوامل المهمة والرئيسية التي تنشأ في ضلها المدن وتتوسع هو التطور التكنولوجي, فبظهور الصناعة نشأت العديد من المدن وزادت حدة توسعها مع زيادة التقدم التكنولوجي.

6- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني:

تختلف الإيجابيات والسلبيات حسب نوع التوسع واختلاف المدن. لذلك سنلخص بعضها حسب نوع التوسع.

6-1- التوسع الأفقي: (1)

6-1-1- إيجابياته:

- سهولة إقامة المنشآت على الأراضي ضعيفة المقاومة.
- المدن التي يكون توسعها أفقيا تمتاز بحركة مرور وكثافة سكنية منخفضة او متوسطة.
- انخفاض تكلفة الانجاز وبساطة التقنيات المستعملة.
- تنظيم مجالي مثالي.

6-1-2- سلبياته:

- الاستهلاك الكبير والمفرط للعقار.
- كلما زاد الاستهلاك أكثر للمجال كلما ابتعدنا عن مركز المدينة
- ارتفاع تكاليف مد الشبكات المختلفة.

1- عيادة زكرياء و بوقندورة فتحي, مرجع سابق ص 33-34.



2-6- التوسع العمودي أو الراسي: (1)

1-2-6- إيجابياته:

- الاستغلال الأمثل للمجال: يجب على المستثمر الاستغلال الأمثل للأرضية مستغلا الوسائل التقنية المتاحة لإنشاء أكبر عدد من المستويات لتحقيق أقصى درجات الربح الممكنة. هذا بالنسبة للمستثمر أما بالنسبة للسلطات العمومية المسؤول الأول عن تنظيم المجال وتسييره وكذا قطاع السكن فيمثل اعتمد هذا النموذج توفير العقار الحضري الذي يعتبر ملك نادر غير متجدد.

- التحكم في تكاليف الانجاز: هذا النموذج يعمل على تقليص تكاليف انجاز الشبكات المختلفة.

- سهولة التنقل في المدينة لقرب الأحياء من مركز المدينة.

2-2-6- سلبياته:

- الكثافة السكانية العالية وكذا حركة المرور.

- تفكك الحياة الاجتماعية.

- صعوبة إقامة المنشآت على الأراضي ضعيفة المقاومة.

- ارتفاع تكلفة انجاز المنشآت.

1- حاجي محمد, مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني, مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير, قسم الهندسة المعمارية, جامعة بسكرة,

2007, ص 75



7- عوائق التوسع العمراني:

تنقسم إلى عوائق طبيعية, وعوائق صناعية و فيزيائية وأخرى مالية.

7-1-1- العوائق الطبيعية: (1) من بين هذه العوائق نذكر:

7-1-1-1- الجبال: تعتبر الجبال عائق طبيعي أمام التوسع العمراني بأي مدينة نتيجة لانحدارها الشديد الذي يؤدي إلى تغيير اتجاه التوسع.

7-1-1-2- البحار والمجاري المائية: ويكون في المدن الساحلية بفضل ترك الارتفاعات بين البحار والنسيج

العمراني كما أن المجاري المائية تعمل على فصل الأنسجة العمرانية وذلك لتترك مساحات تجنباً لحدوث فيضانات.

7-1-1-3- الأراضي المنحدرة: حيث أن البناء على هذه الأراضي التي يفوق انحدارها 15% يكون صعباً ويتطلب إمكانيات تقنية ومالية كبيرة.

7-1-1-4- التغيرات في طبيعة التربة: إن التوسع العمراني يبتعد عن مثل هذا النوع من العوائق حيث أنه

يستلزم عند القيام بعملية التوسع التحليل الجيولوجي للتربة وذلك لتفادي أخطار الانزلاق.

7-1-1-5- المناطق الزراعية الخصبة: بالرغم من كونها عائقاً طبيعياً مهماً إلا أن التوسع العمراني على حساب

الأراضي الفلاحية الخصبة مشكلة تعاني منها جميع المدن المتمركزة في السهول.

7-1-1-6- المناطق الغابية: نظراً لأهميتها الأيكولوجية والطبيعية على المحيط الطبيعي فقد وضعت قوانين وأوامر

لحمايتها، لأنها تستغل في الراحة والترفيه والسياحة.

7-1-1-7- المناطق التي بها مياه: هناك مناطق تحتوي على كميات هائلة من المياه التي تترشح فوق سطح

الأرض، ومناطق أخرى تحتوي على مياه جوفية قريبة من السطح، والأفضل حماية هذه المياه.

7-1-1-8- المناطق المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية: مثل المناطق المعرضة للفيضانات والإنزلاقات، أو

المناطق ذات الطبيعة الزلزالية النشطة فلا يمكن التوسع عليها.

1- زيبيدي بدر الدين ورفاقه، حتمية التوسع العمراني لمدينة الوادي وفضاءاته المستقبلية ل 2024، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة GTU أم

البواقي، 2007، ص 23.



2-7- العوائق الفيزيائية والصناعية: (1)

1-2-7 المناطق الصناعية: تعتبر عائق للتوسع لما تسببه هذه المناطق من أخطار كالتلوث والضجيج

وغيرها, إضافة إلى تعرضها للأخطار الصناعية كالحرائق والانفجارات... الخ, مما يفرض على المختصين بدراسة إمكانية عدم الاقتراب من هذه المناطق.

2-2-7 خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي: يعتبر من العوائق الفيزيائية. فأتناء توسع المدينة بطريقة موجهة

تجد نفسها أمام عائق الخطوط الكهربائية, مما يؤدي إلى ترك الارتفاعات بينها وبين النسيج العمراني والتي تؤدي إلى انفصال وقطع النسيج.

3-2-7 مناطق رمي النفايات: والتي تسبب عدة مخاطر على الصحة العمومية, فالتوسع يكون غير ممكن

اتجاه هذه الأماكن 38.

4-2-7 المناطق الأثرية: يجب حمايتها واستغلالها كمعلم سياحي.

5-2-7 أنابيب نقل الغاز والبتروال.

6-2-7 السكك الحديدية والطرق السريعة والوطنية وغيرها.

7-2-7 الأماكن الوقفية كالحبوس.

3-7- العوائق المالية:

يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أمام عدم دفع

مستحقات الأنشطة والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع.

4-7- الملكية العقارية: (2) وتعتبر من أبرز العوائق الأساسية أمام توسع أي مدينة ولهذا قبل بداية إنجاز أي مشروع

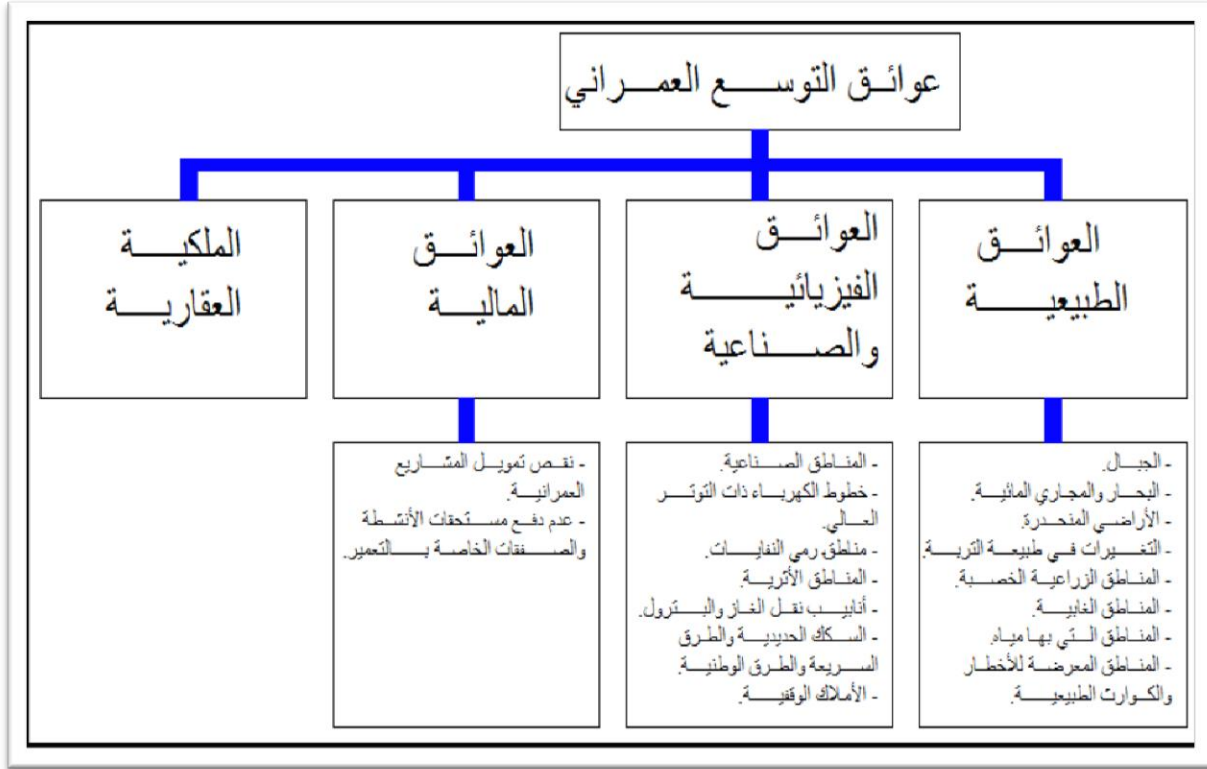
عمراني يجب دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي سوف ينجز عليها هذا المشروع.

1- بن درويش عواطف, عشى محمد الأمين, مرجع سابق ص 12

2- زبيدي بدر الدين ورفاقه, مرجع سابق ص 23.



الشكل رقم (11) يوضح عوائق التوسع العمراني



المصدر: من إعداد الطالبة 2016



خلاصة الفصل:

يعرف التوسع العمراني للمدن بعدة أنواع وأشكال مما يؤدي إلى تشكل مدن وتجمعات سكنية عديدة وتتحكم فيه مجموعة من العوامل, كذلك تواجهه العديد من العوائق والصعوبات المختلفة. ومما سبق يمكننا استخلاص بعض المشاكل التي يعاني منها التوسع العمراني في المدن الجزائرية وهي

كالتالي:

- ✓ التوسع غير متوازن.
- ✓ توسع المدن يكون على حساب الأراضي الزراعية.
- ✓ ارتفاع نفقات الانجاز وخاصة نفقات الشبكات وشبكة الطرق بصفة خاصة.
- ✓ الاستغلال المفرط للعقار.
- ✓ عدم الأخذ بعين الاعتبار الجانب الاجتماعي والثقافي للسكان وعدم إشراكهم في عمليات التوسع.
- ✓ عدم مراعاة وطبوغرافية المناطق التي تقام عليها المشاريع.
- ✓ عدم تطبيق المبادئ والقواعد المذكورة في مخططات التهيئة.
- ✓ إهمال الارتفاقات وعدم احترامها والبناء على المناطق المعرضة للخطر خاصة المناطق المجاورة للوديان مما يعرضها لخطر الفيضانات.



تمهيد:

تعتبر ولاية برج بوعرييج من الولايات الداخلية الجزائرية وهي جزء من الهضاب العليا الشرقية تقع بين سلسليتي جبال الأطلس التلي متمثلة في سلسلة جبال البيبان وسلسلة جبال الحضنة ومدينة البرج أهمية كبيرة من خلال موقعها الجغرافي كونها تحتل موقعا وسطا بين أقاليم الوطن: إقليم شمال شرق, شمال وسط, الهضاب العليا الشرقية, والهضاب العليا الوسطى. كذلك هي نقطة التقاء عدة طرق أهمها:

- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين الجزائر وقسنطينة مرورا بمركز المدينة.
- الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين المدينة وولاية المسيلة.
- الطريق الوطني رقم 76 الرابط بين المدينة وولاية بجاية.
- الطريق السيار شرق - غرب الذي يحد المدينة من الشمال.
- خط السكة الحديدية (الجزائر - عنابة) و (البرج - المسيلة).

كل هذه المؤهلات ساهمت في حيوية المدينة وزادت من نشاطها الاقتصادي مع معظم الولايات وصاحب ذلك توسع المدينة ونموها وتطورها مما استلزم عن هذا الأخير توفير الأراضي لاستقبال المشاريع التنموية في الآفاق المستقبلية القادمة.

ولغرض معرفة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني في المدينة والعقار وجب علينا القيام بالدراسة التحليلية التي تناولنا فيها ما يلي:

1- تقديم مدينة برج بوعرييج:

1-1- أصل تسمية المدينة.

1-2- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة.

1-3- التطور الإداري للمدينة.

2- الدراسة الطبيعية:

2-1- موقع مدينة برج بوعرييج.

2-2- العوامل المناخية.

2-3- هيدرولوجية المنطقة.



- 3- الدراسة العمرانية:
 - 3-1- التطور المجالي للمدينة.
 - 3-2- التطور السكاني للمدينة.
 - 3-3- تحليل الإطار المبني
 - 3-4- تحليل الإطار الغير مبني.
 - 4- الاستهلاك المجالي في مدينة برج بوعرييج:
 - 4-1- الخطة المعتمدة.
 - 4-2- الاستهلاك المجالي في المدينة
 - 4-3- الهيكلة الحضرية العامة للمدينة.
 - 4-4- الطبيعة القانونية للعقار.
 - 4-5- عوائق التوسع العمراني في المدينة
 - 5- دراسة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار:
 - 5-1- تقسيم قطاعات التعمير على المدى: قريب, متوسط, بعيد.
 - 5-2- مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2015.
 - 5-3- تأثير العقار على التوسع العمراني في مدينة برج بوعرييج.
 - 5-4- تأثير التوسع العمراني على العقار في مدينة برج بوعرييج.
 - 6- نتائج الدراسة
- خلاصة الفصل.



1- تقديم مدينة برج بوعريبيج:

1-1- أصل تسمية المدينة:

أثناء دخول الأتراك سهل مجانة بنى حسن باشا بن خير الدين قلعة لجمع معسكره بغرض مراقبة المنطقة وتأمين القوافل القادمة من الشرق (قسنطينة) إلى الغرب (دار السلطان بالجزائر العاصمة حاليا)

وللبرج علاقة تربطه بتسمية مدينة برج بوعريبيج, فهناك أسطورة تروي أن الحارس التركي الذي كان يضع خوذة نحاسية على رأسه وعليها ريش أحمر على شكل عروج الديك فأطلق سكان المنطقة هذه التسمية على المنطقة ب: "برج" تعني قلعة و"بو" تعني صاحب و"عريبيج" تصغير لكلمة العروج وهي بذلك تعني قلعة صاحب العروج.

1-2- لمحة تاريخية عن المنطقة:

مرت مدينة برج بوعريبيج بعدة مراحل زمنية تظهر من خلال الحفريات المتواجدة بالمنطقة والتي تعود لحقبات زمنية عديدة ومن جهة أخرى فان مدينة البرج ترتبط ارتباطا وثيقا بقبيلة بني عباس التي تنتمي إليها عائلة الحاج المقراني.

1-2-1- البرج في فترة ما قبل التاريخ:

يعود تاريخ المدينة إلى العصور القديمة من خلال الآثار والأواني والأدوات المستعملة والتي تعود إلى قبل التاريخ الميلادي. وفي سنة 248 م كانت مدينة البرج في جزئها الغربي تحت سيطرة المملكة التمامينية التي تحكم أولاد حناش.

1-2-2-1- برج بوعريبيج في العهد العثماني:

يعود بناء مدينة برج بوعريبيج إلى العهد التركي حيث قام حسن باشا خير الدين بإنشائها سنة 1522 م (القرن 15) حيث أقام حامية لمعسكره على أعلى هضبة برج بوعريبيج بالقرب من منبع الماء تسمى عين برج بوعريبيج حاليا تنحدر من أربعة مصادر تقع على بعد 1200 م من القلعة التي كانت تشكل موقع مراقبة وقاعدة خلفية للجيش العثماني.



1-2-3- برج بوعريريج في العهد الاستعماري:

دخل الجيش الاستعماري إلى مجانة سنة 1839م بقيادة الجنرال فالي والدوق أوربال و أقاموا معسكرهم بالقرب من عين برج بوعريريج ثم بنوا مركزا أوربيا وهو النواة الأولى للمدينة الحالية قرب القلعة العثمانية الحالية تتكون هذه النواة من 100 منزل أما عدد السكان فقد آنذاك ب300 نسمة.

في سنة 1868م أنشأت محافظة المدينة وفي سنة 1870 أصبحت بلدية كاملة الصلاحيات تميزت بقوة البنية الحضرية التي بقيت راسخة إلى يومنا هذا كالمركز الاستعماري وبرج المقراني.

سنة 1954 بلغ عدد السكان فيها 16400 نسمة.

سنة 1960 ارتقت إلى مقر دائرة تابعة لولاية سطيف وتضم بلدية مجانة, جعافرة, المهير, برج زمورة, ثنية النصر, المنصورة, عين تاغروت, برج الغدير, الحمادية, راس الواد, سيدي مبارك.

1-2-4- برج بوعريريج بعد الاستقلال:

أثناء التقسيم الإداري لعام 1964 أصبحت دائرة البرج تضم عدة بلديات هي: مجانة, الجعافرة, المهير, برج زمورة, العناصر, اليشير. أما على مستوى المدينة فقد حدثت تطورات كثيرة كانت سببا في زيادة وتيرة نمو المدينة ويرجع ذلك إلى زيادة الهجرة الوافدة بسبب زيادة عملية النزوح الريفي والسياسة الوطنية المتبعة بعد الاستقلال المتمثلة في سياسة التصنيع التي خصت بها كثيرا المدن الداخلية وكانت من بينها مدينة برج بوعريريج وذلك بتوطين المنطقة الصناعية أواخر سنة 1976م, لتشهد المدينة نموا سكنيا وسكانيا هائلا أهلها لترتقي إلى مركز ولاية سنة 1984م. وهذا التقسيم جلب للمدينة عدة مشاريع سكنية وتجهيزات هامة لتصبح مدينة البرج تجمعا حضريا كبيرا.

1-3-3- التطور الإداري للمدينة: مرت مدينة برج بوعريريج بعدة مراحل أهمها:

1-3-1- التقسيم الإداري لسنة 1870م: أصبحت المدينة مقرا للبلدية كاملة الصلاحيات.

1-3-2- التقسيم الإداري لسنة 1960 أصبحت المدينة مقرا للدائرة تابعة لولاية سطيف تضم 06 بلديات.

1-3-3- التقسيم الإداري لسنة 1984 أصبحت المدينة مركزا للولاية تضم 10 دوائر و 34 بلدية.



2-1- موقع مدينة برج بوعرييج:

كما ذكرنا سابقا فإن أهمية برج بوعرييج تبرز من خلال الموقع المتميز الذي يعتبر همزة وصل بين الشمال والجنوب وبين الشرق والغرب. كذلك هي نقطة التقاء وتقاطع عدة طرق. وهي تتوسط إقليمها الولائي حيث يحدها من:

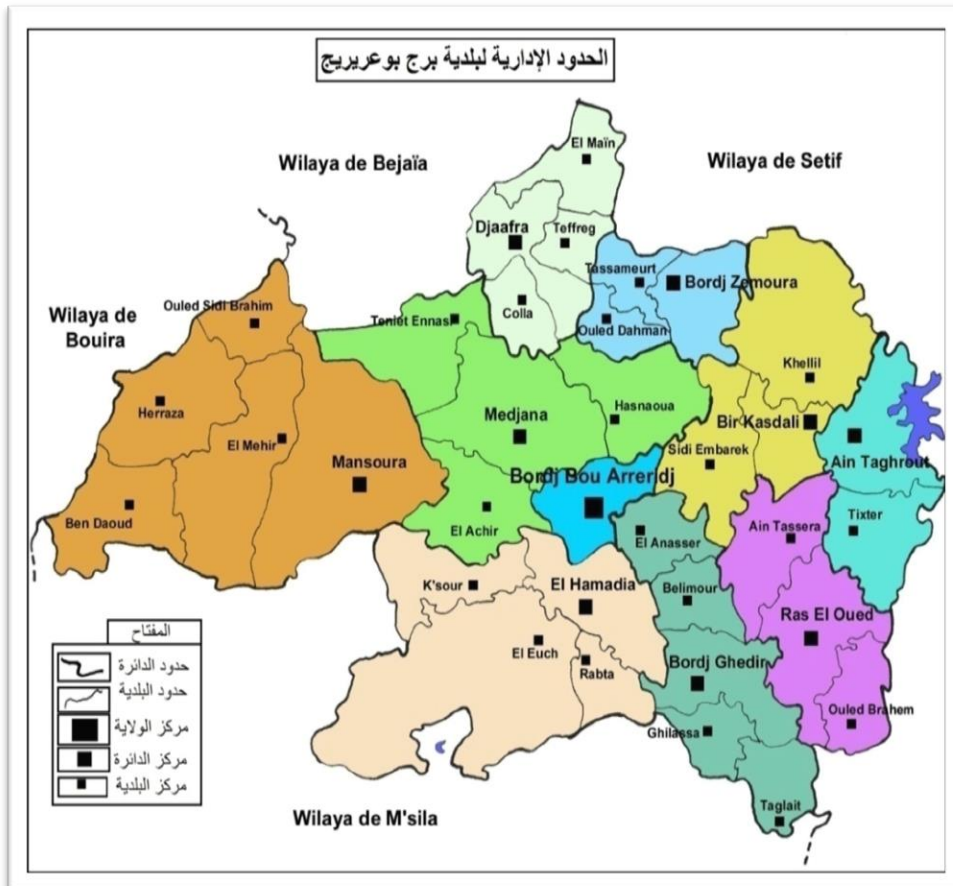
الشمال: بلديتي حسناوة ومجانة.

الجنوب: بلدية الحمادية.

الشرق والجنوب الشرقي: بلديتي سيدي مبارك والعناصر.

الغرب: بلدية اليشير.

الخريطة رقم (01) توضح حدود مدينة برج بوعرييج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعرييج (بعد المراجعة: مارس 2015)



2-2- العوامل المناخية المؤثرة على مدينة برج بوعريبيج:

قمنا بدراسة العوامل المناخية لتأثيرها على التوسع العمراني في المدن من جهة وعلى استغلال العقار ومردودية الأراضي من جهة أخرى. ومدينة البرج تتميز بمناخها القاري الشبه جاف حيث تبلغ كمية التساقط السنوي ما بين 300 ملم و400 ملم وتعرف هذه الكمية تذبذبا في التساقط على مدار السنة.

2-2-1- التساقط:

الجدول رقم (01) يوضح التوزيع الشهري والسنوي للتساقط في مدينة برج بوعريبيج

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
التساقط	55	29	32	66	10.2	3	24.7	33	49	9	34	34

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريبيج (بعد المراجعة: مارس 2015)

من خلال معطيات الجدول نلاحظ أن هناك تباين في تساقط الأمطار من فصل إلى آخر ونلاحظ أثناء الفترات الممطرة أن المياه تعمل على تنظيف قنوات الصرف الصحي والتقليل من نسبة الملوثات وأيضا فإنها تؤثر على الطرق خاصة الغير معبدة منها والتالي انسداد قنوات صرف مياه الأمطار في هذه الأماكن.

2-2-2- الحرارة:

الجدول رقم (02) يوضح درجات الحرارة السنوية لمدينة برج بوعريبيج

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة القصوى	15.2	16.9	24.6	25.0	33.9	38.5	41.7	39.8	36.8	30.3	24.1	20.7
درجة الحرارة الدنيا	-3.3	-3.0	-1.3	0.05	4.0	11.2	15.1	14.3	8.2	3.5	1.0	-0.8

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريبيج (بعد المراجعة: مارس 2015)

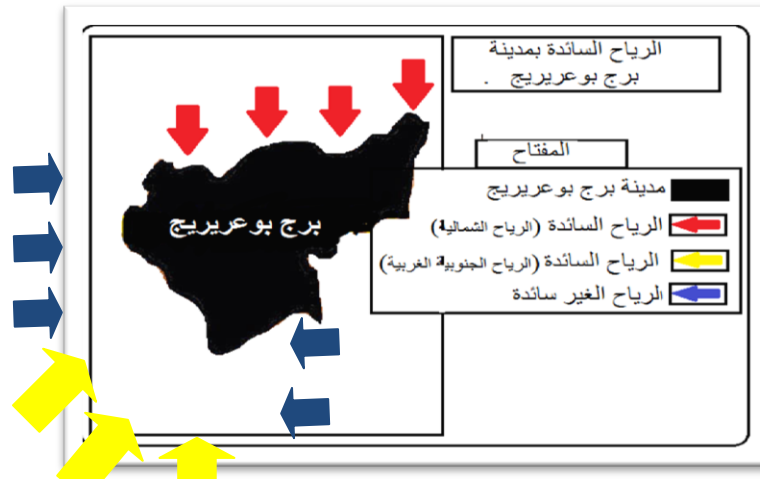


من خلال المعطيات المبينة في الجدول أعلاه نلاحظ أن أعلى درجة حرارة مسجلة في شهر جويلية ب 41.7 درجة مئوية وأدنى درجة حرارة مسجلة في شهر جانفي ب 3.3- درجة مئوية وبالتالي فإن قيمة المدى الحراري مرتفعة جدا وبمكّم هذا المدى الكبير فهو يؤثر على المنشآت العمرانية ويتدخل في نمط التهئة وبالتالي يؤثر على استغلال العقار والتوسع العمراني للمدينة.

2-2-3- الرياح:

الرياح المهيمنة على المنطقة هي الرياح الشمالية والرياح الجنوبية الغربية ويمكن ظهور تأثيرها على توجيه الشوارع وبالتالي توجيه التوسع العمراني في جهة معينة ومنه تأثيره على استغلال العقار.

الشكل رقم (12) يوضح اتجاه الرياح السائدة بمدينة برج بوعريرج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهئة والتعمير لمدينة برج بوعريرج (بعد المراجعة: مارس 2015) + معالجة الطالبة

2-3- هيدرولوجية المنطقة:

للشبكة الهيدرولوجية دور كبير في تنظيم الجريان والتحكم في كيفية تصريف مياه الأمطار وبذلك تكون السبب في حدوث الفيضانات خاصة عند التساقط ويحتوي حوض سوليت على شبكة هيدرولوجية كثيفة رغم أن معظمها مؤقتة وسطحية التي تصب في عدة أودية أخرى لتكمل مسارها في نهاية المطاف إلى واد القصب ومن أهم هذه الأودية: واد بومرقد، واد سوليت، واد لشبور، واد برج بوعريرج، واد مرجة الوسط.

هذه الأودية تخترق النسيج العمراني لمدينة برج بوعريرج مما يجعلها عرضة للفيضانات.



3-1- التطور المجالي للمدينة:

المدينة بمثابة كائن حي ينمو ويتنفس وقد تعاقبت مراحل كثيرة لتطور واستهلاك المجال عند إنشاء النواة الأولى للمدينة وهناك عوامل كثيرة لحتمية هذا النمو والتوسع نذكر منها العامل الديمغرافي والنزوح الريفي نحو المدينة خاصة بعد الاستقلال إضافة إلى عامل الترقية الإدارية والذي كان له أثر واضح على نمو المدينة وتوسعها المجالي ويمكن تقسيم مراحل تطور المدينة إلى 06 مراحل:

3-1-1- المرحلة الأولى قبل 1870م: هذه المرحلة جزء من المرحلة الاستعمارية وقد امتازت بتطور عمراني غير منظم ونمط السكن الاستعماري وتنقسم هذه المرحلة إلى فترتين:

3-1-1-1- الفترة من 1830م إلى 1850م: حيث امتازت بنشأة النواة الأولى للمدينة حول المحور الرئيسي الجزائر- قسنطينة والمحور الثاني برج زمورة - المسيلة وقد تكونت هذه النواة في حين: حي عسكري والآخر مدني للمستوطنين.

3-1-1-2- الفترة ما بين 1850م إلى 1870م: خلال هذه الفترة سجل تضاعف للنواة الأولى باتجاه الجنوب مشكلة نواة ثانية حول المحور برج زمورة - المسيلة تمثلت في ساحة الحرية وقاعة الحفلات

الشكل رقم (13) يبين المرحلة الأولى



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريريج (بعد المراجعة: مارس 2015) + معالجة الطالبة



3-1-2- المرحلة الثانية 1870م إلى 1962م: هذه المرحلة تزامنت مع ترقية المدينة إلى محافظة كاملة

الصلاحيات وتنقسم هذه المرحلة إلى فترتين:

3-1-2-1- الفترة ما بين 1870م إلى 1930م: سجلت فيها حدوث عمليتين في النواة الاستعمارية الأولى

وهي حدوث توسع باتجاه الحدود الجنوبية للنواة الثانية، أما العملية الثانية وهي مكان تواجد الكنيسة والسوق المغطى

وسط المدينة، كما كان للمدينة في هذه الفترة 04 أبواب (باب الجزائر, باب قسنطينة, باب المسيلة, باب زمورة)

3-1-2-2- الفترة ما بين 1930م إلى 1962م: خلال هذه الفترة حدث تكاثف للنسيج العمراني والتحام

الجيوب الفارغة وكذا تدمير الأبواب الأربعة للمدينة وإنشاء نسيج جديد إضافة إلى تضاعف النواة الاستعمارية التي

نتج عنها حي الحدائق, وبعد مد خط السكة الحديدية المار في الجهة الجنوبية للنواة المركزية تم إنشاء أحياء جديدة

كحي المجاهدين, حي دوار السوق بالجنوب الشرقي, حي الجباس (حي 01 نوفمبر) حي لاقراف (حي عبد المؤمن)

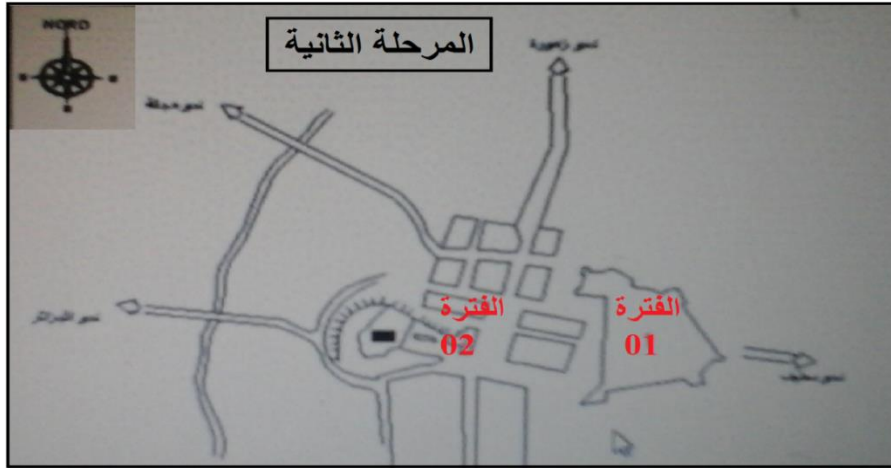
على شكل بنايات متناثرة إضافة إلى حي الكوشة, الباطوار (08 ماي 1945م) وهي كلها أحياء فوضوية وفي نهاية

الخمسينات ظهر نمط الفيلات والسكن الجماعي العمودي منها حي الشهداء, حي المحطة بالإضافة إلى بعض

السكنات الاجتماعية وبعض التجهيزات الصحية والدرك. وبذلك وصلت المساحة الإجمالية للمدينة إلى 18494

هكتار.

الشكل رقم (14) يبين المرحلة الثانية

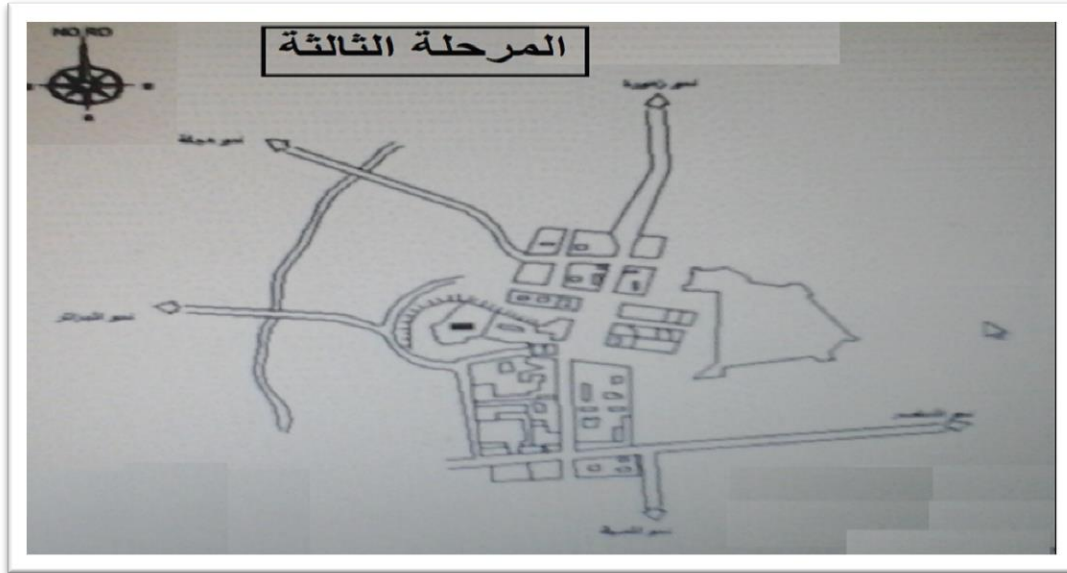


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعرييج (بعد المراجعة: مارس 2015) + معالجة الطالبة



3-1-3- المرحلة الثالثة من 1962م إلى 1975م: تزامنت هذه المرحلة مع المخطط الثلاثي والمخطط الرباعي وخلالها عرفت التقسيم الإداري الأول من نوعه منذ الاستقلال حيث رقيت برج بوغريج إلى دائرة تابعة لولاية سطيف وتم انجاز مركز الدائرة بالمدينة مما ساهم في استهلاك واسع وعشوائي للمجال وظهرت أحياء أخرى كحي المكافحين على طول الطريق الوطني رقم 05 جنوب مركز المدينة الذي تنتشر فيه الخدمات التعليمية وجزء من حي طريق مجانة بالإضافة إلى انتشار نمط السكن الفردي وتطور الاستخدامات التجارية والتعليمية فوصل استهلاك المجال إلى 31162 هكتار.

الشكل رقم (15) يبين المرحلة الثالثة

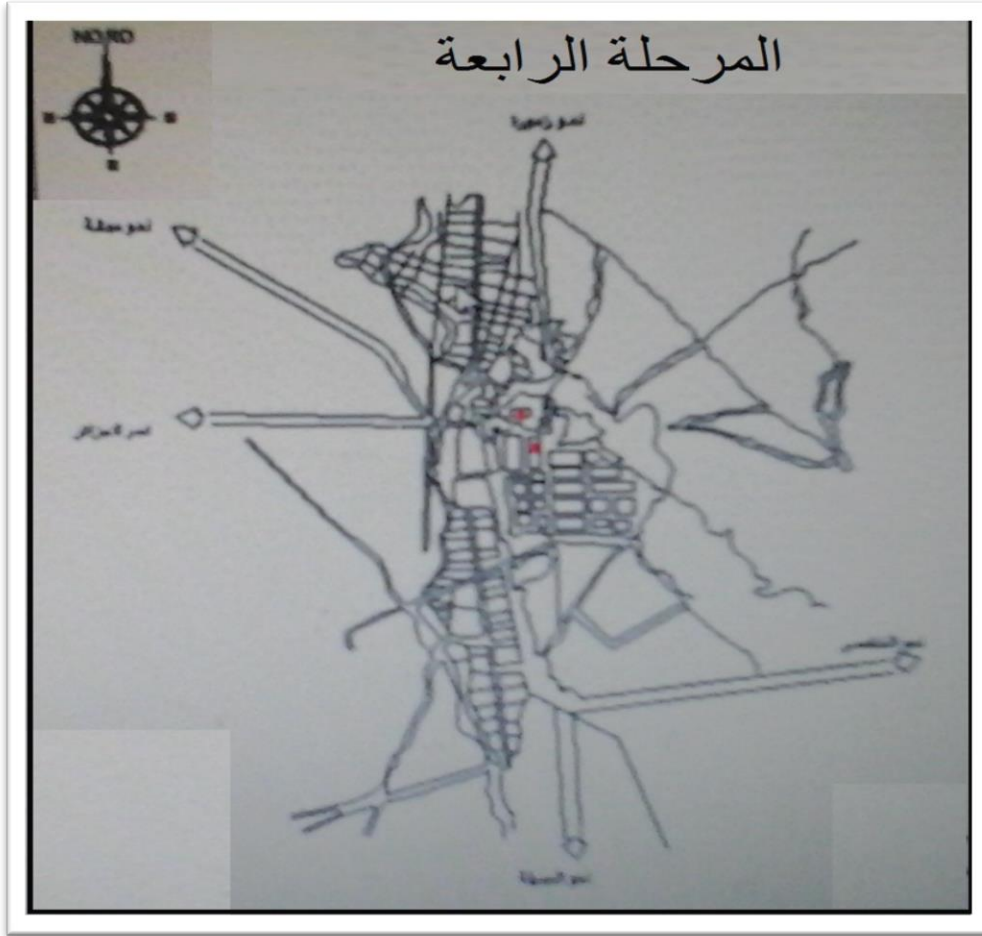


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوغريج (بعد المراجعة: مارس 2015) + معالجة الطالبة

3-1-4- المرحلة الرابعة من 1975م إلى 1984م: في هذه المرحلة كان التوسع في جميع الاتجاهات بنسب متفاوتة وتفادي التوسع الخطي للمدينة الذي شهدته في المراحل السابقة على طول شبكة الطرق وظهور مساكن جماعية مثل حي طارق بن زياد، حي 200 مسكن، في الجهة الغربية، ولقد تم توسيع المدينة في اتجاه الشمال بالسكنات وفي اتجاه الجنوب بظهور المنطقة الصناعية بالإضافة إلى تكثيف المنشآت التعليمية والصحية (مستشفى 200 سرير) فوصل بذلك استهلاك المجال إلى 73323 هكتار.



الشكل رقم (16) يبين المرحلة الرابعة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعرييج (بعد المراجعة: مارس 2015)

3-1-5- المرحلة الخامسة من 1984م إلى 2003م: تعتبر هذه المرحلة انتقالية بالنسبة للمدينة من مقر دائرة إلى مركز ولاية حسب التقسيم الإداري لسنة 1984م مما جعلها تستفيد من عدة مشاريع وتجهيزات هامة.

ظهرت سياسة جديدة في ميدان التهيئة والتعمير بظهور مخططات التهيئة حيث تم توقيع العديد من التخصيصات هي حي السعادة في الجنوب الغربي, حي 54 شهيد في الجهة الشمالية الشرقية على امتداد الطريق الوطني رقم 05, حي إدريس مسعود, وحي 500 مسكن في الشرق وظهرت مجموعة من المشاريع السكنية الجديدة الأخرى ابتداء من 1996م مثل قطعة 265 و 245 و 477 قطعة في الجنوب الشرقي و 323 و 399 قطعة في الشمال

و 406 و 1044 قطعة في الشمال الشرقي للمدينة وتوقيع مجموعة من التخصيصات على طول السكة الحديدية من الشرق إلى الغرب, انجاز ساحات التسلية وملعب 1000 مقعد.



وصلت مساحة المدينة سنة 2002م إلى 2059 هكتار. حيث تم انجاز 899 مسكن خلال سنة 2002م حسب مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية بالولاية.

الشكل رقم (17) يبين المرحلة الخامسة

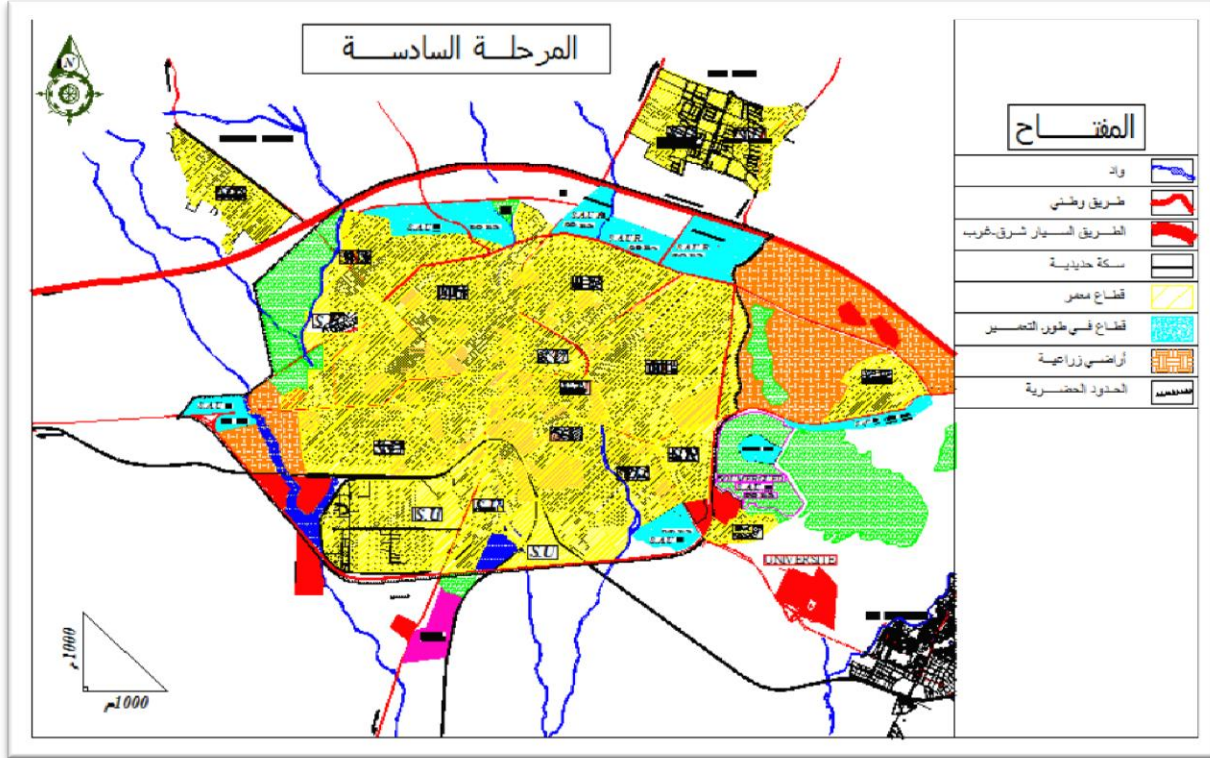


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريريج (بعد المراجعة: مارس 2015)

3-1-6- المرحلة السادسة من 2003م إلى يومنا هذا: تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور مدينة برج بوعريريج وذلك لما شهدته من ظهور صناعات بمختلف أنواعها والتي جعلت المدينة تحتل مكانة اقتصادية هامة وما ميز هذه المرحلة هو ظهور عدة تجهيزات منها قاعة متعددة الرياضات, مجلس القضاء, دار الثقافة, مديرية التخطيط, مديرية مسح الأراضي... إلخ. وتطور كبير في عدد السكنات والسكان في المدينة خاصة في التجمع الرئيسي وظهور العديد من السكنات الفوضوية وهذه السكنات ظهرت بشكل كبير في التجمعات الثانوية للمدينة وذلك راجع إلى الطبيعة القانونية للعقار باعتبار أن معظم الأراضي ملك خاص.



المخطط رقم (01) يبين المرحلة السادسة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعرييج (بعد المراجعة: مارس 2015)

3-2- التطور السكاني للمدينة: وهو الصورة العددية التي نسجلها عن حركة السكان خلال فترة زمنية محدودة. وقمنا بهذه الدراسة لمعرفة مدى الزيادة خلال سنوات معينة وبالتالي معرفة عدد المساكن ومنه معرفة مقدار التوسع العمراني واستهلاك السكان للمجال الحضري في المدينة

استنادا إلى معطيات التعداد العام للسكن والسكان للسنوات من 1977م إلى 2014م تمكنا من توضيح هذه النتائج في الجدول التالي:

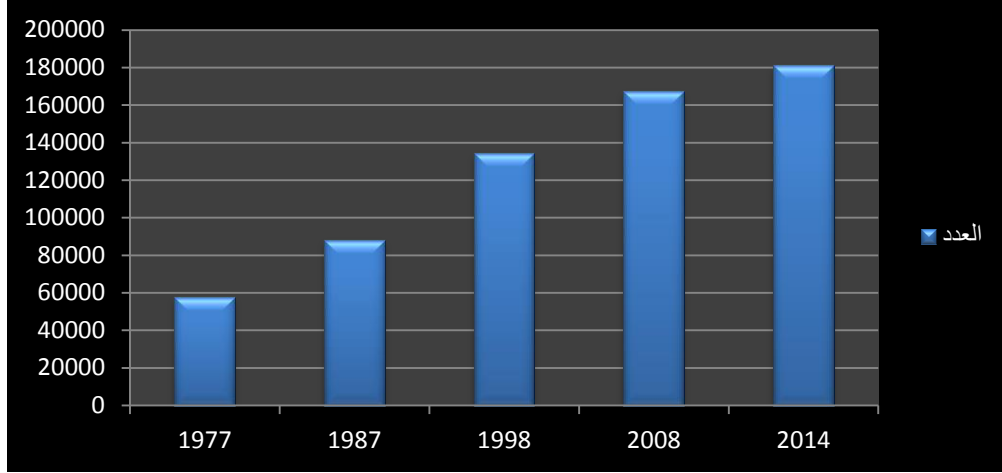
الجدول رقم (03) يوضح إحصاء السكان خلال الفترة من 1977م إلى 2014م

السنوات	1977	1987	1998	2008	2014
عدد السكان	57804	88063	134296	167501	181134

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعرييج (بعد المراجعة: مارس 2015)



الشكل رقم (18) أعمدة بيانية توضح التطور السكاني ما بين 1977م



المصدر: من اعداد الطلبة

من خلال الجدول رقم (03) والشكل رقم (18) نلاحظ أن عدد السكان في مدينة برج بوعريريج في تزايد مستمر عبر السنوات وهذا راجع لعدة عوامل تؤثر على نمو عدد السكان التي نذكر منها:

الزيادة الطبيعية وذلك بارتفاع عدد المواليد وانخفاض عدد الوفيات وذلك يعود إلى تحسن المستوى المعيشي للسكان بالإضافة أيضا إلى الهجرة الريفية نحو المدينة خاصة في السنوات الأخيرة بسبب توفر المرافق والخدمات التي تزيد من رفع المستوى المعيشي والصحي والفكري.

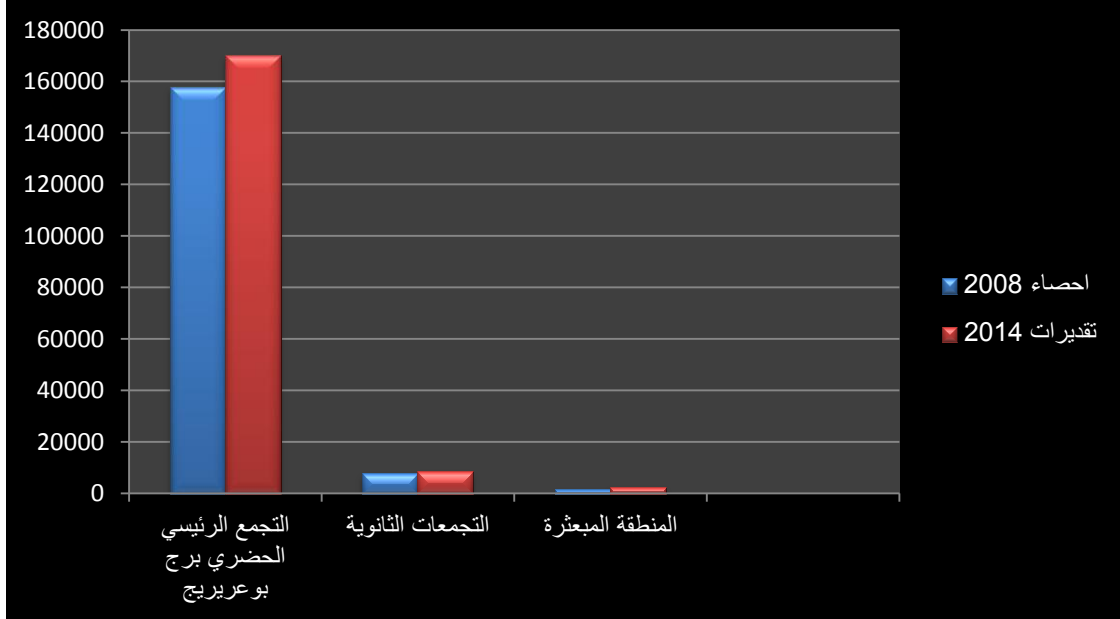
الجدول رقم (04) يوضح توزيع السكان في المدينة حسب إحصاءات سنة 2008م وتقديرات 2014م

تقديرات 2014م	إحصاء 2008م	إسم التجمع	
170107	157937	التجمع الرئيسي الحضري برج بوعريريج	
8443	1952	-	التجمعات الثانوية
	3217	-	آخرين
	2716	-	عين بن عمران + بئر صنب عوين زريقة
2587	1679	المنطقة المبعثرة	
181134	167501	المجموع	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريريج (بعد المراجعة: مارس 2015)



الشكل رقم (19) أعمدة بيانية توضح توزيع السكان في المدينة حسب احصاءات سنة 2008م تقديرات 2014م

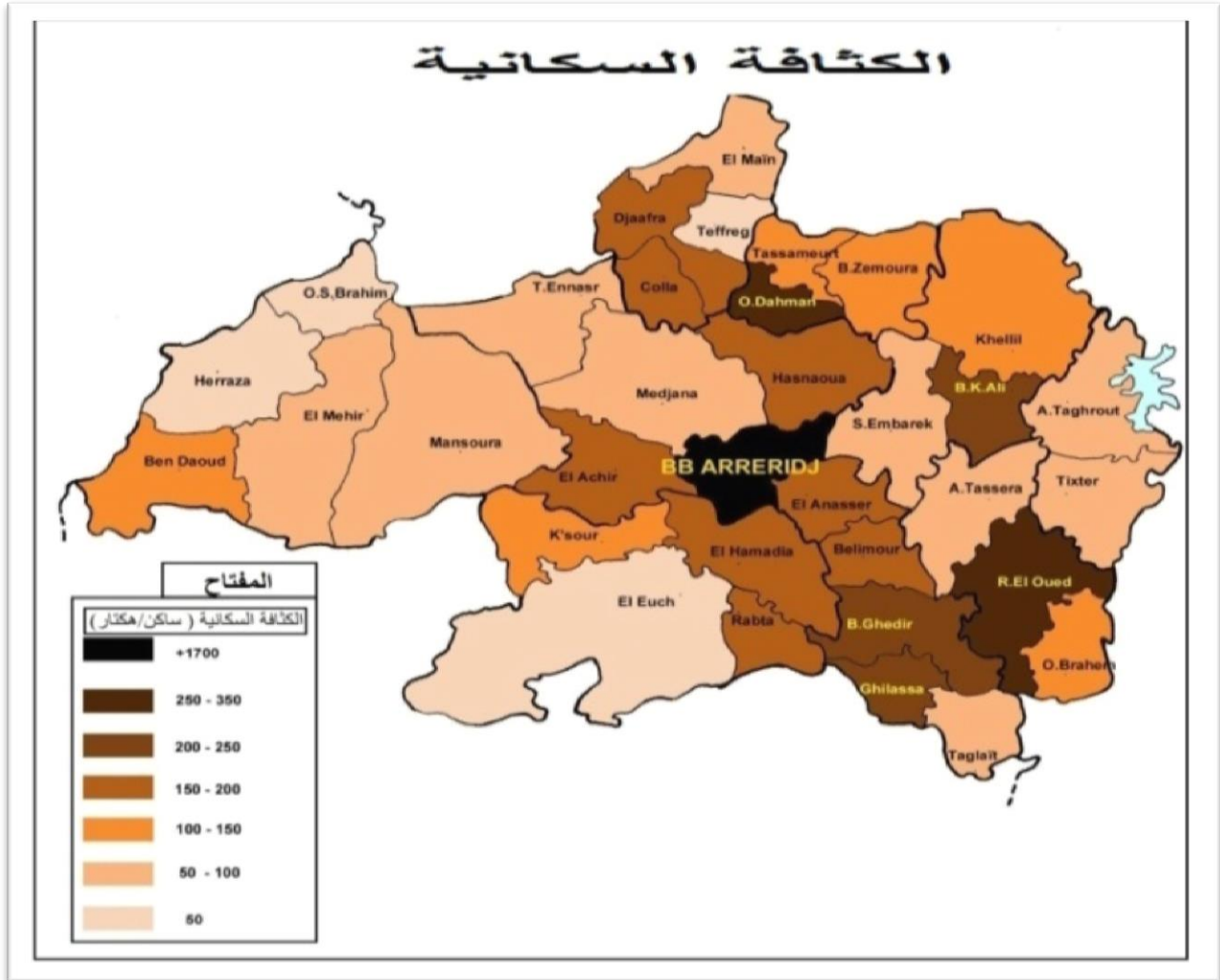


المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الجدول والشكل السابقين نجد أن نسبة تركز السكان داخل المجال الحضري مرتفعة مقارنة بباقي التجمعات الأخرى وهذا راجع إلى المميزات التي يتمتع بها التجمع الرئيسي من توفر التجهيزات, الخدمات, مناصب العمل...إلخ. وقد قدرت الكثافة السكانية للمدينة بحوالي 1700 ساكن/هكتار. وهي أكبر كثافة مقارنة مع المدن الأخرى للولاية.



الخريطة رقم (02) توضح الكثافة السكانية لولاية برج بوعريريج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريريج (بعد المراجعة: مارس 2015)

3-3- تحليل الإطار المبني:

سنتناول الدراسة السكنية والمرافق وذلك للأهمية الكبيرة للإطار المبني في تكوين المدينة ودور السكنات والمرافق في التوسع العمراني وبالتالي تأثيرها على العقار .

3-3-1- السكن: وهو يمثل الصفة الغالبة على المجال وتعد البنية العمرانية للنسيج بسيطة في مجملها منها ما هو قديم ومنها ما هو حديث النشأة يغلب عليها النمط الفردي حديث النشأة وهي في الغالب سكنات ذات حالة



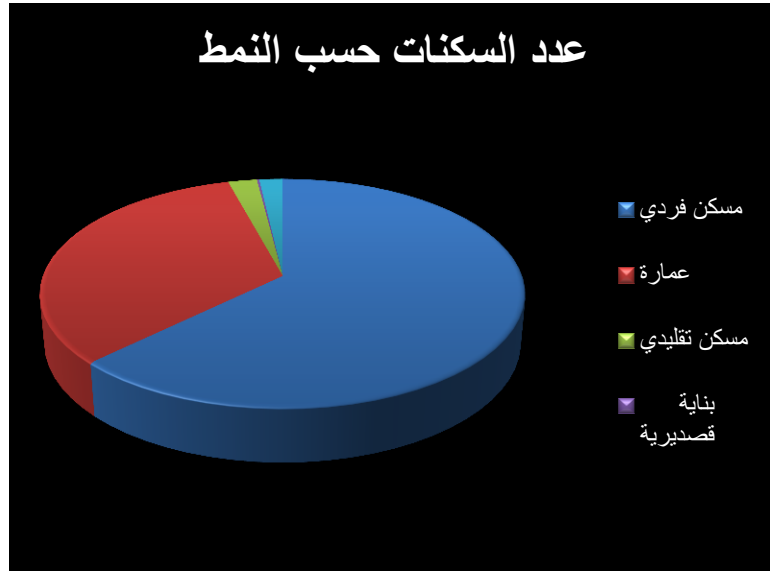
حسنة, أما من الناحية التنظيمية فهي منظمة نسبياً بحيث تتخللها طرق ودروب معبدة خاصة في التجمع الرئيسي ولا ننسى السكنات المتموضعة بطريقة غير منتظمة بسبب عدم وجود شبكة من الطرق المهيكلة.

الجدول رقم (05) يمثل عدد السكنات حسب النمط في المدينة

النسبة المئوية	العدد	النمط
62.77%	17804	مسكن فردي
33.01%	9364	عمارة
2.23%	633	مسكن تقليدي
0.18%	50	بناية قصديرية
1.81%	513	غير مذكورة
100%	28364	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريريج (بعد المراجعة: مارس 2015)

الشكل رقم (20) دائرة نسبية توضح عدد السكنات حسب النمط



المصدر: من إعداد الطالبة



تحتوي مدينة برج بوعريبيج (التجمع الرئيسي + التجمعات الثانوية) على 54 مدرسة ابتدائية تضم حوالي 2134 تلميذ بمعدل شغل قسم يقدر ب 36 تلميذ/القسم و 28 متوسطة بمعدل شغل قسم يقدر ب 37 تلميذ/القسم و 11 ثانوية تضم 3584 تلميذ بمعدل شغل قسم يقدر ب 40 تلميذ/قسم بالإضافة إلى مركز للتكوين المهني الذي يتربع على مساحة 6677 م².

الجدول رقم (06) يوضح بعض المؤسسات التعليمية في المدينة

الرقم	المؤسسة	الحجرات	الأفواج	التلاميذ	الأساتذة
المستوى الإبتدائي					
01	قاسيسي رمضان (حي 12 هكتار)	13	16	516	22
02	بن كحلة أحمد (حي عبد المومن)	12	15	476	20
03	الحوانة محمد الطيب (حي المحطة)	10	05	127	07
04	العربي منصور (قطاع د)	12	19	667	22
05	الإخوة براهيم شاوش (حي نويوة)	12	18	705	24
06	ثابت الصالح (حي المكافحين)	10	09	247	11
07	لعيلضي لخضر (حي 473 قطعة)	12	20	750	26
08	وافي محمد (القرية الجنوبية)	12	10	332	12
09	بن عزيز خالد (القرية الشمالية)	11	15	552	21
10	بلعياضي السعيد (حي 1 نوفمبر)	14	13	417	17
11	الإخوة نباش (حي عبد المومن)	13	10	288	14
12	الشيخ العربي التبسي (حي 17 أكتوبر)	15	10	323	15
13	عميروش محمد المزبان (عوين زريقة)	09	18	715	21
14	ابن كحلة العيد (حي الكاهنة)	13	10	382	12
15	بودرواز العمري (حي الحدائق)	16	12	369	16
16	حدادي خالد (حي 17 أكتوبر)	19	25	922	33
17	بلحاج الطيب (القطاع د)	15	18	633	22



14	263	10	12	لوعيل الجودي (حي عبد المومن)	18
12	356	10	15	زيدون الحسين (قطاع ب-س)	19
18	379	13	16	نويوة الشريف (حي الحدائق)	20
21	560	16	12	سنوسي الشريف (حوزة الطيب خبير)	21
14	388	10	07	بن نياب رشيد (وسط المدينة)	22
16	315	10	15	زيتوني العبد (حي 560 قطعة)	23
12	315	10	09	ريف علي (قطاع أ)	24
24	703	19	12	رزقي الحاج (حي 7580 قطعة)	25
15	442	13	12	خلافي موسى (طريق عين السلطان)	26
14	302	10	13	بن زيوش العمري (حي الشهداء)	27
07	168	05	06	عابد أحمد (بئر الصنب)	28
14	471	12	15	زاوي موسى (حي 217 مسكن)	29
المستوى المتوسط					
30	527	17	14	الإخوة لوراك (قطاع أ)	01
51	999	29	17	دريسي عبد القادر (طريق زمورة)	02
37	682	18	20	11 ديسمبر 1960 (حي 800 مسكن)	03
33	487	16	20	عبد الحميد بن باديس (شارع فلسطين)	04
48	839	25	25	محمد بن غربي (حي 17 أكتوبر)	05
21	329	10	12	زيوي محمد (شارع عبد القادر بريكي)	06
24	409	11	12	أوشيش عمار (طريق بئر صنب)	07
24	445	12	12	بلعري بعبوش (شارع مصطفى بن بولعيد)	08
44	801	24	28	بلعارف عبد القادر (حوزة حناشي)	09
31	514	18	16	عجيل الجودي (حي المكافحين)	10
28	504	14	14	وشام الصالح (شارع عبد القادر بريكي)	11
32	848	20	16	صفصاف إبراهيم (حي 473 قطعة)	12
35	582	17	19	مولود قاسم ثابت بلقاسم (تجزئة 12 هكتار)	13
18	258	09	08	بن الطيب عبد الرحمان (شارع حداد)	14
32	673	18	16	عزوز عبد القادر (حي عبد المومن)	15



18	263	10	13	حمداني لحسن (القرية الجنوبية)	16
33	491	16	18	حساني عبد الكريم (حي 1250 مسكن)	17
28	523	14	16	توهامي عبد الرحمان (تجزئة عساس)	18
22	392	13	12	لحواصة الحسين (تجزئة 1044 قطعة)	19
32	691	20	18	عبد السلام عبد الله (القرية الشمالية)	20
26	469	13	14	فاطمي الصالح (تجزئة ب)	21
24	468	12	11	الإخوة العربي (طريق زمورة)	22
22	314	12	13	بلقادي شريف (1044 قطعة)	23
44	785	23	24	بن معمر الربيع (680 مسكن)	24
29	553	14	12	علوش اعمر (حي 1250 مسكن)	25
30	532	14	12	أقدوش ذياب (تجزئة 473 قطعة)	26
20	279	10	10	بوسعيد كمال الدين (تجزئة زمورة)	27
23	417	13	13	تواتي أحمد (خلف المرك الريفي)	28
المستوى الثانوي					
67	1157	35	32	السعيد زروقي (طريق مجانة)	01
67	1235	34	29	علي ماضوي (شارع عبد السلام عبد الله)	02
53	972	27	22	محمد المقراني (حي 1008 مسكن)	03
44	749	23	19	أول نوفمبر 1954 (حي 473 قطعة)	04
41	775	19	18	آخروف عبد الحميد (شارع فلسطين)	05
40	689	20	18	فارس الحسين (حي 500 مسكن)	06
60	1134	29	27	السعيد بوعلي (حي 1250 مسكن)	07
39	590	20	19	عبد المجيد بورزق (طريق سطيف)	08
49	910	25	20	فرحات عباس (طريق بئر الصنب)	09
44	690	22	15	حميطوش عيسى حي المكافحين)	10
41	683	20	18	بلميهوب عبد الرحمان (طريق زمورة)	11

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعرييج (بعد المراجعة: مارس 2015)



3-2-3-2- المرافق الصحية: كما هي موضحة في الجدول والمخطط أدناه وهي مرافق بحالة جيدة أغلبها تمت إعادة صيانتها وتجديدها في السنوات الأخيرة.

الجدول رقم (07) يوضح بعض المؤسسات الصحية في المدينة

التعيين	مستشفى	عيادة متعددة الخدمات	قاعة علاج
العدد	02	06	08

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريريج (بعد المراجعة: مارس 2015)

3-2-3-3- المرافق الرياضية: كما هي موضحة في الجدول رقم (08) والمخطط رقم (02)

الجدول رقم (08) يوضح المرافق الرياضية المتواجدة في المدينة:

التعيين	دار الشباب	ملعب	ملعب بلدي	ساحة لعب	قاعة رياضية	مسبح	حوض
العدد	02	01	01	45	03	02	01
		OMS		جوارية			سباحة

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريريج (بعد المراجعة: مارس 2015)

3-2-3-4- المرافق الدينية والثقافية والسياحية المتواجدة بالمدينة: كما هي موضحة في الجدول رقم (09) والمخطط رقم (02)

الجدول رقم (09) يوضح المرافق الدينية والثقافية والسياحية

التعيين	المرافق الدينية							المرافق الثقافية والسياحية			
	مسجد	مدرسة قرآنية		دار	متحف	قاعة	مكتبة	مركز	مركب	فنادق	
		عادية	زاوية								
العدد	44	02	01	01	01	01	01	01	01	06	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريريج (بعد المراجعة: مارس 2015)



المخطط رقم (02) يوضح التجهيزات الموجودة في مدينة برج بوعرييج



بعدها قمنا بتحليل الإطار المبني سنتطرق إلى الإطار الغير مبني الذي يعتبر كذلك من مكونات المدينة بما يحتويه من عناصر كالطرق الشبكات المساحات الخضراء والساحات وفضاءات اللعب وغيرها من المساحات الحرة المدعمة للإطار المبني. وسنقوم بتحليل شبكة الطرق والشبكات المختلفة وكذا الساحات والمساحات الخضراء المتواجدة في مدينة برج بوعرييج:

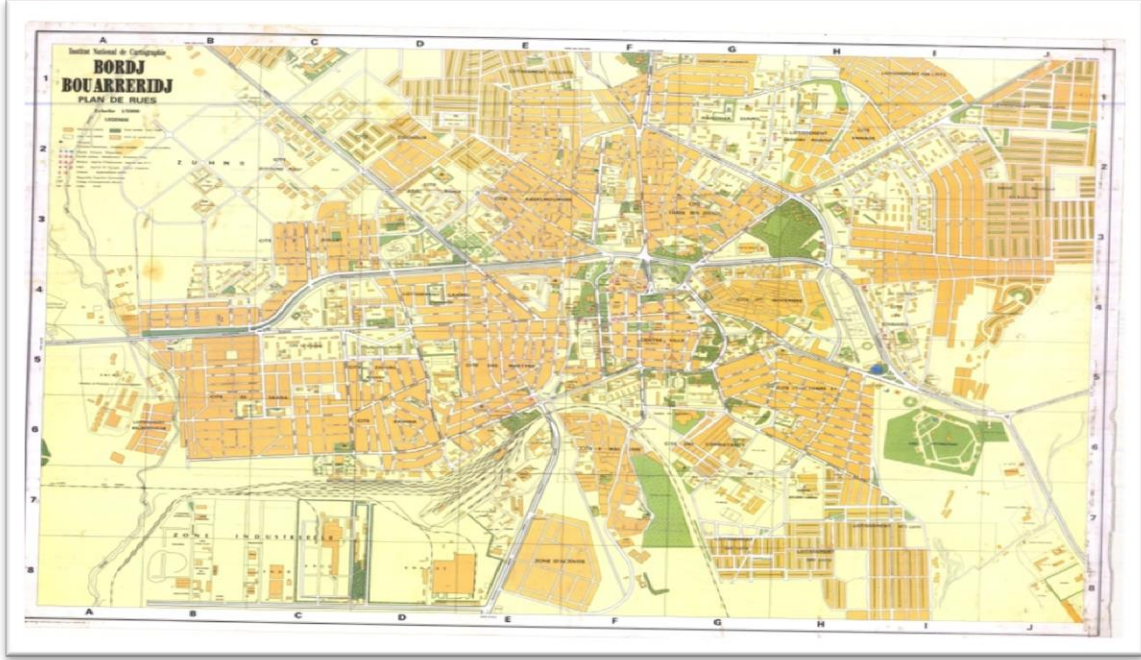
3-4-1- الطرق:

تلعب الطرق دورا مهما في الربط بين مختلف التجمعات العمرانية وتعد إحدى العناصر المهمة في الربط بين مختلف التجمعات العمرانية وتعد إحدى العناصر المهمة المهيكلة للمدينة, ومدينة البرج تخمر بها عدة طرق مهمة بالإضافة إلى الطرق المهيكلة للمدينة ومنها:

- الطريق السيار شرق-غرب يقطع المدينة من الجهة الشمالية وهو بحالة جيدة.
- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة - الجزائر يقطع المدينة من الشرق إلى الغرب
- الطريق الوطني رقم 76 يربط المدينة بالجهة الشمالية للولاية.
- الطريق الوطني رقم 45 يربط مدينة البرج بمدينة المسيلة.
- الطريق الوطني رقم 106 يربط مدينة البرج بولاية بجاية مرورا بمدينة مجانة و القليعة.
- الطريق الولائي رقم 42 الذي يقطع مدينة برج بوعرييج من الجهة الشمالية الغربية باتجاه الجهة الجنوبية الشرقية .
- إضافة إلى الطرق البلدية والطرق الثانوية والثالثية المتواجدة بين التجمعات السكنية وخط السكة الحديدية.



الشكل رقم (21) يوضح الطرق والمحاور الكبرى بالمدينة:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعرييج (بعد المراجعة: مارس 2015)

الصورة رقم (01) توضح الطرق بالمدينة



المصدر: Google Aearth 2016



3-4-2-1- شبكة المياه الصالحة للشرب:

تتزود مدينة برج بوعرييج بالمياه الصالحة للشرب عن طريق سد عين زادة ومن برج الغدير ومنبع لشبور, أما شبكة التزويد فهي من مادة PVC وتقدر نسبة الربط فيها ب 98% أما الأقطار فهي مختلفة.

3-4-2-2- شبكة الصرف الصحي:

تتميز مدينة برج بوعرييج بشبكة أحادية ويتم صرف المياه عبر قنوات رئيسية موجهة من الشمال إلى الجنوب لتصل إلى محطة تصفية المياه أما المنطقة الشرقية تصل إلى المحطة عبر محطة الضخ.

نسبة الربط في المدينة تقدر ب 92%



المخططان رقم (03) يوضح شبكة المياه الصالحة للشرب في مدينة برج بوعرييج.



المخططان رقم (04) يوضح شبكة الصرف الصحي في مدينة برج بوعرييج



4- الاستهلاك المجالي في مدينة برج بوعريريج:

4-1- الخطة المعتمدة:

بالنسبة لخطة مدينة برج بوعريريج فهي تتخذ شكلين:

الشكل الأول: النمو الحلقي ويميز المراحل الأولى من التطور, بدأ من النواة المركزية (وسط المدينة) ثم انتشر في كل الجهات على شكل حلقات وذلك راجع لسهولة التعمير وتوفر الأراضي ذات الملكية الخاصة في الضواحي.

الشكل الثاني: النمو الخطي وكان هذا النمو نتيجة الاستهلاك السريع للأراضي السهلة التعمير وبعض العوائق كالتضاريس الوعرة والمنطقة الصناعية موجهها بذلك نمو المدينة على طول الطرق ذات الحركة الكثيفة.

4-2- الاستهلاك المجالي في المدينة:

حاولنا في هذا السياق الكشف عن استخدام المجال في المدينة لإبراز الوضعية الراهنة لمنطقة الدراسة:

4-2-1- الاستهلاك العمراني: ويشمل المحيط العمراني للنسيج الموجود بمختلف مكوناته وقد قدرت مساحة المحيط العمراني الإجمالي لسنة 2014 على 3015 هكتار.

4-2-2- الاستهلاك الطبيعي: تتميز بلدية البرج بغطاء نباتي متنوع مثل غابة بومرقد وبعض المساحات الزراعية وتقدر هذه المساحة بحوالي 6648 هكتار وهي في تناقص مستمر وذلك لتوسع المدينة والقضاء على هذه المساحات.

4-2-3- الاستهلاك الصناعي: عرفت مدينة البرج قفزة نحو التطور وذلك بظهور المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات جنوب المدينة بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 232.67 هكتار.

4-3- الهيكلة الحضرية العامة للمدينة:

4-3-1- مركز حضري رئيسي ممثلا في مركز المدينة يضم الأنشطة والوظائف ذات المستوى العالي مشكلا بذلك القطب المهيمن على المدينة.



4-3-2- مركز حضري ثانوي: يتكون من:

قطب الخدمات: مكونا من التجهيزات والمرافق المتواجدة بشارع هواري بومدين حيث يعد هذا المركز امتدادا للمركز الحضري الرئيسي.

قطب تجاري: ممثلا في حي طارق بن زياد, حي أول نوفمبر, ويتميز بتركز النشاط التجاري بمجال نفوذ يغطي كامل أحياء المدينة مما أهله إلى احتلال مكانة وظيفية ضمن البنية الحضرية للتجمع, بالإضافة إلى بعض الأحياء التي تتميز بنشاط تجاري أقل من الأحياء السابقة مثل حي 500 قطعة.

قطب صناعي: تشكله المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات بجنوب المدينة.

4-3-3- التجمعات الثانوية: وتتمثل في التجمع الثانوي لعوين زريقة, آخروف, عين بن عمران + بئر صنب.

4-3-4- المحاور الكبرى: متمثلة في الطرق الوطنية, الولائية, البلدية, الطريق السيار شرق-غرب, السكة الحديدية.

4-4- الطبعة القانونية للعقار:

4-4-1- أملاك الدولة: وهي أراضي تابعة للدولة تتواجد في نقاط معينة عبر تراب البلدية وتشمل الجبال والأراضي الزراعية والأراضي الغير قابلة للتعمير.

4-4-2- أملاك الخواص: وتحتل النسبة الغالبة بالتجمعات العمرانية وتشمل الغابات والمسكن الفردية وبعض الأراضي الشاغرة.

4-4-3- أملاك عمومية: تشمل مختلف المرافق الموجودة التابعة للبلدية من مرافق إدارية, تعليمية, صحية, ثقافية.

4-4-4- أملاك الوقف: وتتمثل في كافة المرافق الدينية المتواجدة بالمدينة.



المخطط رقم (05) يوضح الطبيعة القانونية للعقار في مدينة برج بوعرييج



4-5- عوائق التوسع العمراني في مدينة برج بوعريريج:

4-5-1- العوائق والمخاطر الطبيعية:

- الأراضي المنخفضة: وهي أراضي معرضة للفيضانات وتتواجد في الجهة الجنوبية من مقر البلدية.
- الوديان: وذلك لتعرض هذه المناطق إلى خطر الفيضانات.
- الغابات والأراضي الفلاحية: تتوزع عبر الإقليم وداخل النسيج العمراني.

4-5-2- العوائق والمخاطر التكنولوجية والصناعية:

- خط الكهرباء ذو الضغط العالي الذي يغذي النسيج العمراني.
- الطريق السيار شرق-غرب المار بالجهة الشمالية للمدينة ويفصل التجمع الثانوي عين بن عمران عن التجمع الرئيسي لمدينة برج بوعريريج.
- الطريق الولائي الذي يخترق النسيج العمراني ويربط بين برج بوعريريج و برج الغدير.
- الطرق الوطنية المارة بالمدينة.
- خزان المياه الموجهة للشرب.
- المحولات الكهربائية.
- قنوات الغاز.
- المنطقة الصناعية بالجهة الجنوبية للمدينة.
- المقبرة المتواجدة بالجهة الجنوبية الشرقية للمدينة.



5- دراسة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار:

في هذه المرحلة سنتطرق إلى القطاعات المعمرة في المدينة سواء في التجمع الرئيسي أو التجمعات الثانوية ومعرفة كيفية تنظيم التوسع العمراني على القطاعات حسب ما هو مشار إليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبعدها مقارنة مجالات التوسع الحالي بالمخطط من تاريخ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى يومنا هذا. وبالتالي التوصل إلى علاقة التأثير والتأثر بين العقار والتوسع العمراني.

5-1- تقسيم قطاعات التعمير على المدى: القريب, المتوسط والبعيد

حسب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2015 سجلنا ما يلي:

5-1-1- القطاع المعمر: وهو يمثل كل ما هو مستغل حالياً من مساكن, تجهيزات, ومساحات خضراء ويتمثل في المركز الحضري للمدينة والمراكز الثانوية (عوين زريقة, بئر صنب, عين بن عمران), ويستغل هذا القطاع حوالي 3015 هكتار.

5-1-2- قطاع التعمير المستقبلي على المدى القريب (2015-2019): برمجة مخططات شغل أراضي للتوسع المستقبلي بالجهة الشمالية الشرقية والغربية على مستوى الطريق الوطني رقم 05 والجهة الشمالية للتجمع الحضري الرئيسي لبرج بوعرييج. وقدرت المساحة المخصصة لهذه القطاعات بحوالي 248 هكتار

5-1-3- قطاع التعمير المستقبلي على المدى المتوسط (2019-2024): وهو تواصل للنسيج بطريقة آلية وحتمية للجهة الشمالية للتجمع الحضري الرئيسي والجهة الجنوبية نحو التجمع الحضري الثانوي سوليت وإعطاء الشكل الطولي للمدينة مع الحفاظ على العوائق الموجودة. وقدرت المساحة المخصصة لهذه القطاعات بحوالي 275 هكتار

5-1-4- قطاع التعمير المستقبلي على المدى البعيد (2024-2034): يكون باتجاه الجهة الشمالية الشرقية للطريق السيار شرق-غرب وأقصى الجهة الغربية وكذا يمكن توجيه الاحتياجات إلى المناطق المجاورة بسوليت وزلاقة وجعلها أقطاب ثانوية.



المخطط رقم (06) يوضع تقسيم قطاعات التعمير في مدينة برج بوعريريج



5-2- مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2015:

من خلال المقارنة بين المخطط رقم (...) والواقع نجد أن المدينة من 2015 إلى 2016م قد بدأت تتوسع على القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي على المدى القريب في جزء من القطاعات رقم 01, 02, وذلك بسبب الطبيعة القانونية للعقار فهو ملك للدولة فأنجزت على هذه القطاعات مشاريع سكنية جماعية وبعض التجهيزات التي كانت مبرمجة في المخطط التوجيهي لسنة 2008م, مثل ثانوية فرحات عباس الجديدة بالقطاع رقم 01 و ثانوية بلميهوب عبد الرحمان بالقطاع رقم 02 أما القطاع رقم 03 فقد بقي شاغرا وذلك راجع لانحصار هذا الأخير بين الطريق السيار شرق-غرب وبين الواد وكذا الطبيعة الزراعية التي يمتاز بها هذا القطاع مما يصعب من عملية التعمير فيه.

الصورة رقم (02) توضح وضعية التوسع العمراني في المدينة حاليا



المصدر: Google Aearth 2016



الصورة رقم (04) توضح القطاع 02 المبرمج
للتعمير المستقبلي على المدى القريب

الصورة رقم (03) توضح القطاع 01 المبرمج
للتعمير المستقبلي على المدى القريب



المصدر: Google Aearth 2016

3-5- تأثير العقار على التوسع العمراني:

من خلال ما سبق نجد أن العقار يؤثر على التوسع العمراني بشكل كبير وذلك من خلال:

- الطبيعة القانونية للعقار ودورها في توجيه المشاريع العمرانية وبالتالي هي تؤثر على عملية التوسع العمراني.
- سعر العقار والذي يعتبر أهم عامل يتحكم في التوسع العمراني ويشهد سعر العقار في المدينة ارتفاعا هائلا خاصة داخل التجمع الرئيسي أو في اتجاهات التوسع المستقبلي.
- مردودية الأراضي الزراعية فإذا كانت الأراضي صالحة للزراعة وذات منتج جيد فإنها تعتبر عائق في وجه التوسع العمراني وهذا ما نلاحظه في الأراضي المتواجدة في اتجاهات التوسع المستقبلي للمدينة خاصة من الجهة الشمالية.



5-4- تأثير التوسع العمراني على العقار:

كما يؤثر العقار على عملية التوسع العمراني فان هذا الأخير يؤثر على العقار بصفة كبيرة من خلال:

- التوسع على حساب الأراضي الزراعية يؤثر سلبا على هذه الأراضي ويفقدتها ميزتها الزراعية.
- التوسع العمراني يقضي على الأراضي الشاغرة في المدينة مما يؤدي إلى انتشار بنايات وكل ما هو بالخرسانة وإهمال المساحات الحرة التي يحتاج لها السكان.
- التوسع العمراني كذلك يؤثر على سعر العقار فيؤدي إلى ارتفاع أسعاره في اتجاه امتداد المدينة وتوسعها وانخفاضه في اتجاهات أخرى.

6- نتائج الدراسة:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعرييج توصلنا إلى النتائج التالية:

- أن المدينة تعتبر نقطة وصل بين عدة مدن وولايات.
- مدينة البرج تتميز بكثافة سكانية وسكنية كبيرة خاصة على مستوى التجمع الرئيسي للمدينة.
- المدينة عرفت توسعا عمرانيا سريعا خاصة بعد الاستقلال وإنشاء المنطقة الصناعية في المدينة.
- قطاعات التعمير المستقبلي في مدينة برج بوعرييج قليلة ومحدودة وذلك عائد إلى العوائق الموجودة من جهة وندرة العقار أو الطبيعة القانونية للعقار من جهة أخرى.

وأخيرا توصلنا إلى العلاقة بين التوسع العمراني والعقار في المدينة وذلك من خلال تأثير التوسع العمراني على العقار وتأثير هذا الأخير على عملية توسع المدينة.



خلاصة الفصل:

من خلال ما تناولناه في الدراسة التحليلية توصلنا إلى أن الاستغلال العمراني والسكني بصفة خاصة يحتل مساحة كبيرة من المساحة الإجمالية للمدينة وذلك ما أدى إلى التوسع السريع والكثيف للمدينة وعملية الاستنزاف المتواصلة للعقار والقضاء شيئاً فشيئاً على الأراضي الزراعية واكتساح الخرسانة لمعظم أماكن المدينة ومن جهة أخرى ارتفاع أسعار الأراضي والعوائق الطبيعية والاصطناعية المتواجدة في المدينة وذلك يؤثر على انجاز المشاريع ويحد من توسع المدينة أو يوجهها عكس الاتجاه المخطط له مما يخلق عدة مشاكل على مستوى مدينة برج بوعرييج والمتمثلة في:

- قلة الأراضي القابلة للتعمير المستقبلي وذلك يعود إلى عوائق طبيعية واصطناعية وخاصة الأراضي الزراعية.
- اختلال التوازن في توزيع التجهيزات بحيث يتركز أغلبها في المركز الحضري الرئيسي وإهمال التجمعات الثانوية مما أدى إلى تركيز السكان حول هذه التجهيزات في التجمع الحضري الرئيسي.
- اختلال التوازن في توزيع السكنات والسكان بين التجمع الحضري الرئيسي للمدينة والتجمعات الثانوية مما أدى إلى ظهور بعض الأحياء الفوضوية والتوسع واستغلال العقار بطريقة فوضوية داخل المدينة.
- توسع المباني على حساب الأراضي الزراعية وتدهور هذه الأراضي بسبب تغطيتها بالخرسانة.



تحليل الفرضيات:

الفرضية الأولى:

"يؤدي التوسع العمراني إلى استهلاك كبير ومفرط للمجال الذي يعتبر أحد مشاكل المدن وذلك لندرة العقار من جهة وارتفاع أسعاره من جهة أخرى."

تحليل الفرضية الأولى:

من خلال الدراسة التحليلية استنتجنا أن توسع مدينة برج بوعريبيج أدى إلى استهلاك كبير للأراضي وذلك يظهر من خلال مساحة القطاعات المعمرة التي تقدر بحوالي 3015 هكتار. أما ندرت العقار وارتفاع أسعاره فيظهر من خلال مساحة القطاعات المخصصة للتعمير على المدى القريب والمتوسط والتي تصل إلى حوالي 523 هكتار بنسبة لا تتعدى 17% من المساحة المعمرة.

لذلك يمكننا القول أن الفرضية الأولى محققة.

الفرضية الثانية:

"غياب الرقابة وعدم تطبيق توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي مما أثر سلباً على استنزاف العقار في مدينة البرج."

تحليل الفرضية الثانية:

من خلال دراسة مراحل تطور المدينة خاصة أثناء المرحلة السادسة التي شهدت ظهور بعض السكنات الفوضوية خاصة في التجمعات الثانوية والبناء بدون رخصة وذلك يعود للطبيعة القانونية للأراضي باعتبارها

أراضي تابعة للخواص وانعدام الرقابة مما أدى إلى استهلاك الأراضي بطريقة عشوائية وعدم احترام الطبيعة الزراعية للأراضي. بالإضافة إلى ذلك فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الآخر لم يحترم الطبيعة الزراعية للأراضي من

خلال برمجة مخططات التعمير المستقبلية وإنشاء العديد من المشاريع على أراضي تتميز معظمها بجودة الإنتاج الفلاحي خاصة إنتاج القمح وبالأخص من الجهة الشمالية للمدينة مما أدى إلى استنزاف هذه العقارات واكتساح الإطار المبني لمعظم المساحات. ومما سبق فإنه يمكننا التوصل إلى أن الفرضية الثانية صحيحة.



اقتراحات وتوصيات:

- بعد الدراسة والتحليل على مستوى مدينة برج بوعرييج واستخلاص علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني و العقار في المدينة. ومحاولة التوفيق بين توسع مدينة البرج والاستغلال الأمثل للعقار يمكننا التوصل إلى الاقتراحات والتوصيات التالية:
- وضع مخططات للتعمير المستقبلي تأخذ بعين الاعتبار مختلف المشاكل والعوائق التي تواجه التوسع العمراني.
 - التحكم في القطب الحضري ببرج بوعرييج من ناحية التوسع العمراني والاستهلاك المجالي له.
 - اعتماد التوسع العمودي أو الرأسى وذلك لضمان نمو المدينة واستغلال أمثل للعقار.
 - التدخل بعمليات ترميم, إعادة الاعتبار, إعادة هيكلة, وتحديد لمركز المدينة لجعله يواكب التطور المجالي للمدينة.
 - إن مخططات شغل الأراضي لم يتم تجسيدها وإن تم فبنسب ضئيلة لذا من الواجب إعادة النظر في هذه المخططات بشكل يراعي المجالات الحالية وآفاق التوسع المستقبلي.
 - وضع سياسة محكمة للتحكم في استهلاك العقار ونمو المدينة.
 - محاولة القضاء على الأحياء الفوضوية داخل المدينة.
 - خلق توازن بين التجمع الحضري الرئيسي والتجمعات الثانوية وذلك بتوزيع عادل ومتساوي للسكنات والتجهيزات والشبكات لفك الضغط على التجمع الرئيسي.
 - مراقبة ومتابعة أسعار العقار وضبطها بطريقة قانونية لكي لا تكون عائق في وجه التوسع العمراني للمدينة.
 - احترام الخصوصية الزراعية للعقارات وعدم التعمير على الأراضي ذات الإنتاج الزراعي الجيد.
 - توظيف الارتفاقات في المساحات الخضراء لتكون متنفسا للمدينة.
 - محاولة التوسع على الأراضي الوعرة والغير زراعية لاستغلالها وترك الأراضي الفلاحية لغرض الزراعة.
 - الاعتماد على السكن الجماعي أكثر من الفردي وذلك لتوفير السكنات وحل أزمة السكن التي تعاني منها المدينة واستعمال أقل للأراضي.
 - دراسة المشاريع العمرانية من جميع الجوانب وهذا من أجل معرفة إيجابياتها وسلبياتها ومحاولة إصلاحها، وذلك لإنجاح هذه المشاريع.
 - إشراك السكان في عملية تسيير المشاريع العمرانية من الدراسة إلى الإنجاز إلى الاستعمال وهذا لضمان نجاح المشاريع العمرانية.



خاتمة:

يعتبر العقار أهم عنصر مكون للمدن والتجمعات الحضرية وندرته أو ارتفاع أسعاره يؤثر بشكل كبير على عملية التوسع العمراني الذي يشكل هو الآخر موضوع الساعة واعتباره من أهم المشاكل الحالية التي تعاني منها معظم المدن ومنها مدينة برج بوعرييج. لذلك تطرقنا في دراستنا هذه إلى التوسع العمراني والعقار بصفة عامة ثم علاقتهما ببعضهما في مدينة برج بوعرييج بصفة خاصة، هذه المدينة التي شهدت توسعا كبيرا خاصة في السنوات الأخيرة وذلك بسبب الزيادة الطبيعية والهجرة من المناطق الريفية والمراكز المجاورة نحو مركز المدينة وذلك لتوفر وسائل المعيشة الجيدة وكذا زيادة المشاريع العمرانية وظهور المنطقة الصناعية في مدينة برج بوعرييج وتطور الصناعة فيها مما يساهم في توفير مناصب العمل وبالتالي زيادة عدد السكان في المدينة بالقرب من أماكن عملهم. وصاحب هذا التوسع استهلاك كبير ومفرط للعقار سواء داخل المركز الحضري للمدينة أو التجمعات الثانوية (عوين زريقة, بئر صنب, عين بن عمران, اخروف) والقضاء المتواصل على الأراضي الزراعية والزيادة المستمرة للمشاريع.

وبسبب التوسع الكبير للمدينة ونقص الأراضي اللازمة لمجاراة هذا التوسع وقلة المراقبة شهد سعر العقار ارتفاعا كبيرا في الآونة الأخيرة وخاصة في اتجاه توسع المدينة وهذا ما يؤثر سلبا على عملية نمو مدينة البرج بالإضافة إلى عدة عوائق أخرى تقف في وجه توسع المدينة.

وخلصنا الدراسة إلى تسطير بعض الاقتراحات التوصيات لمحاولة التوصل إلى الأهداف المذكورة سابقا والمتمثلة في وضع حلول تجمع بين نجاح عملية التوسع العمراني الاستغلال العقلاني للمجال الحضري وإيجاد آليات وميكانيزمات للحد من ظاهرة الاستغلال اللاعقلاني للمجال من جهة ومن جهة ثانية تعزيز الرقابة الميدانية.



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، مراسيم
قرارات وآراء، مقررات، منشور، إعلانات وبلغات

الإدارة والتحرير الأمانة العامة للحكومة الطبع والاشتراكات المطبعة الرسمية	الجزائر تونس المغرب موريطانيا	الاشتراك سنوي
	خارج الجزائر	الجزائر
	سنة	سنة
7 و9 و13 شارع عبد القادر بن مبارك - الجزائر الهاتف 65.18.15 إلى 17 ح ج ب 50 - 3200 الجزائر Télex : 65 180 IMPOF DZ	300 د.ج 550 د.ج تزداد عليها نفقات الارسال	النسخة الاصلية..... النسخة الاصلية وترجمتها 100 د.ج 200 د.ج
<p>ثمن النسخة الاصلية 2,50 د.ج ثمن النسخة الاصلية وترجمتها 5,00 د.ج ثمن العدللسنين السابقة : حسب التسعيرة. وتسلم الفهارس مجانا للمشاركين. المطلوب منهم ارسال لقائف الورق الأخيرة عند تجديد اشتراكاتهم والاعلام بمطالبهم. يؤدي عن تغيير العنوان 3,00 د.ج ثمن النشر على أساس 20 د.ج للسطر.</p>		

فهرس

قوانين

قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق
18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري. ص 1560

قوانين

قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- وبناء على القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 يوليو سنة 1963 المتعلق بالاملاك المغتصبة والمحجوزة من طرف الادارة الاستعمارية،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 19 ديسمبر سنة 1975 والمتعلق بدفن الموتى،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 12 صفر عام 1405 الموافق 6 نوفمبر سنة 1984 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1984 والمتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها،

- وبمقتضى القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 29 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية،

- الاراضي الغابية والاراضي ذات الوجهة الغابية،
- الاراضي الحفائية،
- الاراضي الصحراوية،
- الاراضي العامرة والاراضي القابلة للتعمير،
- المساحات والمواقع المحمية.

القسم الاول

الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية

المادة 4 : الارض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله.

المادة 5 : تصنف الاراضي الفلاحية الى اراض خصبة جدا، وأراض خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ، والسقي.

المادة 6 : الاراضي الفلاحية الخصبة جدا، أي طاقاتها الانتاجية عالية، هي الاراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

المادة 7 : الاراضي الخصبة هي الاراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الاراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طوبوغرافي.

المادة 8 : تشتمل الاراضي الفلاحية المتوسطة الخصب، على ما يلي :

- الاراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق،
- الاراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الامطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طوبوغرافية،
- الاراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الامطار فيها متغيرة،
- الاراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الامطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطوبوغرافية.

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986 والمتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

المادة الاولى : يحدد هذا القانون القوام التقني والنظام القانوني للاملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية.

الباب الاول

الاملاك العقارية

المادة 2 : الاملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الاراضي أو الثروات العقارية غير المبنية.

الفصل الاول

القوام التقني في الاملاك العقارية

المادة 3 : يشتمل القوام التقني في الاملاك العقارية، زيادة على الاملاك العمومية الطبيعية، على ما يلي :

- الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية،
- الاراضي الرعوية والاراضي ذات الوجهة الرعوية،

أو الحرائق أو الرعي. وتشمل هذه الأراضي الاحراش والخمائل. وتدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية.

المادة 15 : تحدد عن طريق قانون خاص، جميع القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة وكذا المساحات الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات وفي انتظار صدور هذا القانون الخاص، يبقى استغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة خاضعا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل.

القسم الرابع

المساحات الحلقائية

المادة 16 : المساحة الحلقائية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلقاء النوع السائد.

المادة 17 : الأرض ذات الوجة الحلقائية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرع عن تدهور المساحات الحلقائية بسبب الرعي أو الحرق أو التعرية أو الحرث أو من جراء ظروف مناخية جد غير مواتية.

القسم الخامس

الأراضي الصحراوية

المادة 18 : الأرض الصحراوية، في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الامطار فيها عن 100 ملم.

المادة 19 : يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها الى أراض فلاحية.

القسم السادس

الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير

المادة 20 : الأرض العامرة، في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

المادة 9 : الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب، هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الامطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف.

المادة 10 : تعتمد أدوات تقنية ملائمة في ترتيب الأراضي ضمن مختلف الاصناف السابق بيانها حسب كيفية تحدد عن طريق التنظيم.

القسم الثاني

الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجة الرعوية

المادة 11 : الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات.

المادة 12 : الأرض ذات الوجة الرعوية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض عارية تساوي نسبة الامطار فيها أو تفوق 100 ملم، وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت، أو التي يمكن إحيائها وبعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة.

وتدخل في الأراضي ذات الوجة الرعوية جميع الأراضي التي يحسن استعمالها في تخصيص المراعي، الدائمة أو إعادة تخصيصها لأسباب علمية بيئية واقتصادية بغية المحافظة على الأراضي ومثل ذلك أراضي الاحراش، وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الامطار فيها عن 300 ملم والناتجة عن اصلاح المراعي الهضبية أو المساحات الحلقائية القديمة، وحرثها.

القسم الثالث

الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجة الغابية

المادة 13 : الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة.

المادة 14 : الأرض ذات الوجة الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الاشجار،

المادة 21 : الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الارضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

القسم السابع

المساحات والمواقع المحمية

المادة 22 : نظرا إلى اعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو معمارية، أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الاصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة.

الفصل الثاني

النظام القانوني والقيود الخاصة

القسم الأول

الاصناف القانونية العامة

المادة 23 : تصنف الاملاك العقارية على اختلاف انواعها ضمن الاصناف القانونية الآتية :

- الاملاك الوطنية،
- املاك الخواص أو الاملاك الخاصة،
- الاملاك الوقفية.

الفقرة الاولى

الاملاك الوطنية

المادة 24 : تدخل الاملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الاملاك الوطنية. تتكون الاملاك الوطنية من :

- الاملاك العمومية والخاصة للدولة،
- الاملاك العمومية والخاصة للولاية،
- الاملاك العمومية والخاصة للبلدية.

المادة 25 : تتكون الاملاك العمومية من الاملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها. أما الاملاك الوطنية الأخرى فتكون الاملاك الخاصة.

المادة 26 : تحدد عن طريق تشريع خاص، جميع القواعد المتعلقة بقوام الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية وتكوينها وتسييرها، وذلك ضمن الاطار العام لاحكام هذا القانون.

الفقرة الثانية

املاك الملكية الخاصة

المادة 27 : الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

المادة 28 : الملكية الخاصة للاملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون.

المادة 29 : يثبت الملكية الخاصة للاملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري.

المادة 30 : يجب على كل حائز ملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

الفقرة الثالثة

الاملاك الوقفية

المادة 31 : الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.

المادة 32 : يخضع تكوين الاملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص.

القسم الثاني

القيود الخاصة

المادة 33 : يجب أن يساهم كل نشاط، أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.

المادة 39 : يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في اراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لاتشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الاراضي.

ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه.

المادة 40 : يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.

وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن السلطة الادارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة.

المادة 41 : يخضع طلب تسليم شهادة الحيازة وشهادة الحيازة لاجراء الاشهار الذي تحدد كيفياته عن طريق التنظيم.

المادة 42 : شهادة الحيازة اسمية لايجوز بيعها، واذا توفى الحاصل على شهادة الحيازة أو توفى أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الامر مدة سنة (1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة.

وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص الغيت الشهادة المذكورة.

المادة 43 : لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني.

غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي مالم يقرر القضاء المختص غير ذلك.

المادة 44 : يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الاولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة ويكون ذلك ضمنا للقروض المتوسطة والطويلة الامد.

المادة 34 : لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا و / أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

المادة 35 : البنائيات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا و / أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية.

المادة 36 : القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة الى صنف الاراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.

وتحدد كيفيات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الاطار نفسه وفي الاصناف الأخرى.

المادة 37 : يجب أن يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق احكام المادة 36 أعلاه.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفصل الثاني

الجرد العام

القسم الاول

الفهرس العقاري البلدي

المادة 38 : يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام لكل الاملاك العقارية الواقعة على ترابها، بما في ذلك الاملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية. يشتمل الجرد على تعيين الاملاك والتعريف بملاكها أو حائزها و / أو شاغليها.

ولهذا الغرض، يتعين على كل مالك أو حائز أو شاغل أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه أو يحوزه و / أو يشغله، أو الاملاك العقارية التي يملكها أو يحوزها و / أو يشغلها.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 50 : عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه، تعينه هيئة معتمدة خاصة، يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم.

المادة 51 : إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي :

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقه المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير،
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة.

المادة 52 : وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة، عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة.

ويمكن أن يطرا هذا الاجراء بمجرد تبليغ الانذار، وفي جميع الحالات الاخرى يعمد لاجراء البيع.

وفي هذا الاطار، يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

المادة 53 : تكييف الاحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الايجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الاشكال القانونية التي تحت على استثمار الأراضي لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري.

ويجب أن تتوافق مدة الايجار مع الاهداف السالفة الذكر ويمكن أن تحرر عقود الايجار الفلاحي في شكل عقود عرفية.

المادة 54 : لايجوز التأجير الفرعي إلا في مراعي القش وذلك في إطار أحكام المادة 505 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

وفي جميع الحالات الاخرى غير المبينة أعلاه، يكون العقد باطلا وعديم الاثر.

المادة 45 : لايمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة بنقص رهن العقار، لإعادة النظر في الترتيب الاخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته.

المادة 46 : يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهادا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمال أو حاول استعمال شهادة ملغاة.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي.

القسم الثاني

التصفية العقارية

المادة 47 : تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال اعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

الباب الثاني

طرق وادوات تدخل الدولة والجماعات المحلية

الفصل الاول

احكام تتعلق بالأراضي

المادة 48 : يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الاطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما.

المادة 49 : تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استفلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.

وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين اسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه.

المادة 63 : يجب أن يكون لاجهزة إدارة الهيئات العمومية للتنظيم العقاري تمثيل متوازن يمكنها من المحافظة على مصالح الدولة، والجماعات المحلية، والمستثمرين الفلاحين.

المادة 64 : يخول المعنويون جماعيا حسب الكيفيات التي يحددها قانون خاص حقوق التمتع التقليدية التي تمارس في الأراضي الرعوية والحلقاتية وكذلك حقوق ملكية الاستثمارات المحققة.

ويحدد القانون في الاطار المذكور نفسه كيفيات منح حقوق التمتع الدائم فرديا أو جماعيا في الأراضي الرعوية والحلقاتية.

المادة 65 : يحول حق التمتع الدائم إلى حق الملكية طبقا لاحكام القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور أعلاه، كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرث كما نصت عليها المادة 64 اعلاه.

الفصل الثاني

احكام تتعلق بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير

المادة 66 : تحدد أدوات الهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.

ويجب أن تعبر الأدوات المذكورة عن شغل الأراضي شغلا راشدا وكثيفا في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المذكورة في المادة 22 أعلاه.

المادة 67 : تطبق الاجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع المعمول به. كما تسهر على إيجاد ذلك بانتظام وعلى تنفيذه.

المادة 68 : تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع اشهار، وتوضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور الذين يحتج بها عليهم، مع مراعاة الطرق القانونية المشروعة المنصوص عليها.

وفي هذا الاطار يتعين على كل مالك و/أو حائز أن يستعمل ويهيء ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير.

المادة 55 : تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب الا تلحق هذه المعاملات ضرا بقابلية الأراضي للاستثمار ولاتؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولاتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق احكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه.

المادة 56 : كل معاملة تمت بخرق احكام المادة 55 اعلاه باطله وعديمة الاثر.

ويمكن في هذه الحالة، الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل.

المادة 57 : يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه إلى المجاورين، في إطار احكام المادة 55 اعلاه، وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة.

المادة 58 : تشجع الدولة والجماعات المحلية، وتطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة وسائل تقنية ومالية تساعد على عصنة الاستثمارات الفلاحية من خلال تبادل القطع الارضية بالتراضي، كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه وعمليات إعادة توزيع الأراضي بغية تجميعها.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بقانون خاص.

المادة 59 : يمكن المجموعات المحلية أن تساهم في عملية استصلاح جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الأراضي الفلاحية.

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 60 : تساهم الدولة في عملية استصلاح أراض جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الأراضي الفلاحية.

تحدد كيفيات هذه المساهمة في إطار قوانين المالية.

المادة 61 : تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملزمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية وعلى قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفي حتما إلى تجزئة الملكية.

المادة 62 : تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه.

المادة 69 : تسهر أدوات التهيئة والتعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة.

المادة 70 : يجب أن تضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة والتعمير التشاور الفعلي بين جميع المتدخلين بما فيهم ممثلي المستعمرين.

المادة 71 : ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور اعلاه.

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

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 73 : تسير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتمايزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي انشاؤها.

وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر.

المادة 74 : لاتخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الاطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به، وتستثنى من ذلك أحكام المادة 71 اعلاه.

الباب الثالث

احكام ختامية

المادة 75 : تلغى احكام الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971.

وتخضع الأراضي التي بقيت لأحكام المادة 83 أدناه.

وتسوى طبقا للأحكام الآتية أدناه النزاعات حول الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

المادة 76 : تستبعد من الصندوق الوطني للثورة الزراعية الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي حافظت على طابعها الفلاحي، وتبقى ملكا لملكها الاصليين، الأشخاص الطبيعيين الذين لهم الجنسية الجزائرية شريطة ما يأتي :

1 - أن لا يكون ملاكها الاصليون قد سلخوا سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني بثبوت إدانتهم أو/وأن لا يكونوا قد حصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها.

2 - أن لا يكون الملاك الاصليون قد حصلوا على أراض تعويضها، أو على مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى.

3 - أن لا يكون الملاك الاصليون قد استفادوا أراضي في الاطار الذي حددته أحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المذكور اعلاه، إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة.

4 - أن تكون المساحات المعنية منسوبة إلى صاحبها الرئيسي وورثائه من الدرجة الاولى يوم كان على قيد الحياة الذين يلتزمون باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشتهم وتطابق المساحات المعنية على أكثر الأراضي من الصنف نفسه والشروط التقنية نفسها في المنطقة المعنية، التي يكون أصحابها قد حصلوا عليها في إطار منح الأراضي فرديا بمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المذكور اعلاه، مع مراعاة أحكام المادة 55 من هذا القانون.

5 - أن لا تؤدي المساحات المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة، وفي هذه الحالة، يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل أراض أو وسائل مالية.

6 - أن لا يترتب على العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء وأن لاتدفع الدولة أي تعويض للمالك الاصلي، باستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة اعلاه.

7 - أن لاتكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

المادة 83 : بعد الانتهاء من تسوية العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 المذكورة أعلاه، تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الاملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها وحقوق من تخصص لهم والتزاماتهم.

المادة 84 : لايجوز التنازل عن الحصص المكتسبة في إطار القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 إلا في حالة الوفاة أو خلال السنوات العشر الاولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمر الفلاحية الجماعية أو الفردية.

المادة 85 : يستفيد الشاغلون الاصليون لأراضي البلديات أو العائدة لاملاك الولايات أو الدولة ولأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولويا من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون رقم 67 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987.

المادة 86 : تسوى على النحو الآتي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2 و3 و4 و6 من الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه، ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية.

1 - تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداورات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء و/ أو أعمال إنسانية.

وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة. والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر وبيعها هي تلك المنصوص عليها لتطبيق الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه.

يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة.

المادة 77 : المنشآت الأساسية والاعراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 أعلاه مكتسبة لصاحبها.

ويمكنه أن يتنازل عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي، تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة.

توثق العمليات المذكورة في الفقرة السابقة بعقد رسمي، وتكون بثمن يتفق عليه الاطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة.

المادة 78 : تضمن الدولة الحقوق القانونية للمستفيدين الذين تعني قطعهم أحكام المادة 75 أعلاه شريطة أن تتوفر في المعنيين المقاييس المحددة في المادة 10 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 السالف الذكر، ويستوفوا الالتزامات التي يجعلها القانون المذكور على عاتقهم.

وفي هذا الاطار، يجب أن يحظى المستفيدون أولويا إما بادماجهم في الاستثمارات الفلاحية للاملاك الوطنية التي تكونت تطبيقا للقانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 السالف الذكر، كلما سمحت الظروف بذلك، وإما أن يستفيدوا تخصيصا آخر.

المادة 79 : يجب أن يكون التعويض في جميع الحالات عادلا ومنصفا قبل إجراء عمليات التسوية الفعلية المنصوص عليها في المادتين 77 و78 أعلاه.

المادة 80 : لايمكن أن تطرأ حيازة الملاك الأصليين إلا بعد رفع المستثمرين المحاصيل العالقة وتطبيق أحكام الفقرة 2 من المادة 77 أعلاه.

المادة 81 : يقدم المالك الاصلي لتطبيق أحكام المادة 75 أعلاه طلبا صريحا ويكون مرفقا بطلبه إلى الوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون.

المادة 82 : تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية الاعضاء، تضم ممثلين للإدارة، وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجميعاتهم المعتمدة قانونيا.

وقرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة.

المادة 88 : تلغى احكام الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 ابتداء من تاريخ انتهاء عمليات تطبيق المادة 86 اعلاه.

كما تلغى كل الاحكام المخالفة لهذا القانون.

المادة 89 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990.

الشاذلي بن جديد

2 - تحول ملكية القطع الأرضية العادية التي اقتنيت بمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 إلى هيئات عمومية محلية مختصة، تتولى تسييرها حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم.

3 - تظل القطع الاخرى غير المبنية تحت تصرف ملاكها وتخضع لاحكام هذا القانون واحكام التشريع المعمول به.

المادة 87 : يستمر خضوع المعاملات التجارية التي طرأت قبل اصدار هذا القانون للقانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985 الموافق عليه بالامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها كما يستمر خضوعها للنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه، بغض النظر عن احكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، مراسيم
قرارات وآراء، مقررات، منشورات، إعلانات وبلاعات

الإدارة والتحرير الأمانة العامة للحكومة الطبع والاشتراكات المطبعة الرسمية	الجزائر	تونس المغرب موريطانيا	الاشتراك سنوي
	خارج الجزائر	الجزائر	
	سنة	سنة	
7 و9 و13 شارع عبد القادر بن مبارك - الجزائر الهاتف 65.18.15 إلى 17 ح ج ب 50 - 3200 الجزائر Télex : 65 180 IMPOF DZ	300 د.ج 550 د.ج تزداد عليها نفقات الارسال	100 د.ج 200 د.ج	النسخة الاصلية..... النسخة الاصلية وترجمتها
<p>ثمن النسخة الاصلية 2,50 د.ج ثمن النسخة الاصلية وترجمتها 5,00 د.ج ثمن العدل للسنين السابقة : حسب التسعيرة. وتسلم الفهارس مجاناً للمشاركين. المطلوب منهم ارسال لفائف الورق الأخيرة عند تجديد اشتراكاتهم والاعلام بمطالبهم. يؤدي عن تغيير العنوان 3,00 د.ج ثمن النشر على أساس 20 د.ج للسطر.</p>			

فهرس

قوانين

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول
ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير. 1652

قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول
ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملك الوطنية. 1661

قوانين

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، والمتعلق بامتلاك وتسيير ملك سكة الحديد،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983، المتعلق بحماية، البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984، المتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984،

- وبمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986، المتعلق باعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987، والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- وبمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والارتفاقات لفائدة الامن،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966، المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975، المتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975، والمتعلق بدفن الموتى،

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المادة 3 : مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل.

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية،

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على اراض فلاحية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية والثقافية.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المواصفات التقنية المخالفة، لا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الاجزاء المعمرة من البلدية إلا اذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه وفي حالة وجود هذه البنايات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنايات الموجودة.

المادة 6 : لا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الاجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وذلك في إطار احترام الاحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة مايتعلق بحماية المعالم التاريخية،

يجب أن يكون علو البنايات خارج الاجزاء المعمرة منسجما مع المحيط،

يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الاراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء صعد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح.

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، والمتعلق بالتخطيط،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادئ عامة

المادة الاولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للاراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والاسواط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

المادة 2 : يجري استغلال وتسيير الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الاطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

المادة 13 : يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

المادة 14 : ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما.

المادة 15 : يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 16 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

المادة 17 : يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنائات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

المادة 9 : يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 10 : تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

المادة 11 : تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

المادة 12 : يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المختص إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

المادة 23 : القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلام مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

المادة 24 : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 25 : تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر.

المادة 26 : يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين (45) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.

المادة 27 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أوعية وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 19 : يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المبرمجة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.

المادة 20 : تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

المادة 21 : تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الأجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء. ولا يرفع هذا الارتفاق، في الأجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الأجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخّص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

المادة 32 : يتكون مخطط شغل الاراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية.

المادة 33 : لاتخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الاراضي لاي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الاراضي أو طابع البناءات المجاورة.

المادة 34 : يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الاراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 35 : تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الاراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الاراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات.

المادة 36 : يطرح مشروع مخطط شغل الاراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين (60) يوما.

يعدل مخطط شغل الاراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرفه.

المادة 37 : لايمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي إلا بالشروط التالية :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الاولي.

- إذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

- إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

المادة 28 : لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 أعلاه في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الاوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لاتستجيب أساسا للاهداف المعينة لها،

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،

المادة 29 : تضبط حسب الحاجة إجراءات الاعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم

المادة 30 : يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل اجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذا المخطط.

القسم الثالث

مخطط شغل الاراضي

المادة 31 : يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء.

ولهذا فان مخطط شغل الاراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاقات،

- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،

- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

القسم الأول

الساحل

المادة 44 : يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمئة (800) متر على طول البحر ويشمل :

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (3) كيلومترات.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

- كامل " المناطق الرطبة " وشواطئها على عرض ثلاثمئة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

المادة 45 : يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا، طبقا لأحكام شغل الأراضي.

يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه.

غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

القسم الثاني

الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

المادة 46 : تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

المادة 47 : تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه، في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسيير وتهئية محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الأراضي.

المادة 38 : تضبط عند الاقتضاء إجراءات الاعداد والموافقة على مخططات شغل الأراضي وكذلك محتوى المستندات المتعلقة بها عن طريق التنظيم.

القسم الرابع

قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

المادة 39 : يتمثل قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، من الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

المادة 40 : يمكن البلدية، في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محافظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء.

يخضع تسيير هذه المحافظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحافظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة في السوق العقارية.

- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به،

المادة 42 : تعد البلدية، من أجل إنجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية والولائية والوطنية.

الفصل الرابع

أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني

المادة 43 : يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد للأحكام الخاصة أدناه.

الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو
الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار
صلب للتدعيم أو التسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط
والآجال التي يحددها التنظيم.

المادة 53 : لاتخضع لرخصة البناء البناءات التي
تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب
المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في
مجال التعمير والبناء.

المادة 54 : يحدد التنظيم القواعد للبناء المطبقة على
العمارات السكنية، وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام
القواعد الامنية، وأيضا كفايات تبرير تنفيذ واجب الصيانة.
كما يحدد التنظيم قواعد بناء وتهيئة المحلات، ومعايير
التجهيز والتسيير ومراقبة أجهزة التهوية والتسخين.

المادة 55 : يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة
لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن
يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي
تعرف بموقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر
واجهاتها وكذا اختيار المواد والالوان مع تشجيع الهندسة
المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما
بالنسبة لمشاريع البناء القليل الاهمية الذي يحدد التنظيم
مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما
لايكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه.

يحدد التنظيم تطبيق أحكام هذه المادة.

المادة 56 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر
المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

القسم الثالث

رخصة التجزئة

المادة 57 : تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم
لائنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما
كان موقعها.

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الاشكال وبالشروط
والآجال التي يحددها التنظيم.

القسم الثالث

الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد

المادة 48 : تنحصر حقوق البناء بالاراضي ذات
المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع
الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية الاستغلالات
الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في
جميع الأحوال أن تدرج في مخطط شغل الاراضي.

المادة 49 : يمكن في حالة غياب مخطط شغل الاراضي
المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة
الترخيص بـ :

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال
الفلاحي.

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة
للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البناءات الموجودة

يحدد التنظيم شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة.

الفصل الخامس

رخصة التجزئة - رخصة البناء - رخصة الهدم

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 50 : حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس
مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة
باستعمال الارض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

المادة 51 : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي
معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير
تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الارض
المعنية.

يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير.

القسم الثاني

رخصة البناء

المادة 52 : تشترط رخصة البناء من أجل تشييد
البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتعمير البناءات

المادة 65 : مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويؤاتي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

المادة 66 : تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

المادة 67 : تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

المادة 68 : تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 69 : لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

الفصل السادس

التسييج

المادة 70 : تخضع إقامة سياج في المناطق المشار إليها في المواد 44، 46، 48، 49 لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 58 : في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفاً يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو المالك بانجازها في أجل محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.

المادة 59 : تسلم لملك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. لاتصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال وبالشروط والأجل التي يحددها التنظيم.

القسم الرابع

رخصة الهدم

المادة 60 : يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والأجل التي يحددها التنظيم.

القسم الخامس

الإجراءات المختلفة

المادة 61 : يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

المادة 62 : لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون. وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً.

المادة 63 : يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.

المادة 64 : يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد.

القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الامر 66 - 154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه اعلاه.

المادة 77 : يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لاحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الاراضي أو المستفيدين من الاشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الاشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الاشغال المذكورة.

المادة 78 : تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار احكام المادتين 76 و77 اعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الاراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

الفصل الثامن

احكام خاصة وانتقالية

المادة 79 : يستمر تطبيق أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها في إطار الاجراءات السابقة الى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون احكامها غير مخالفة لاحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها معها بالتدرج.

المادة 80 : تُلغى كافة الاحكام القانونية والتنظيمية المخالفة لهذا القانون ولا سيما :

- القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء.

- الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد وقياتها وحمايتها والمصادق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985، مع مراعاة احكام المادة 79 المذكورة اعلاه.

المادة 81 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990.

الشاذلي بن جديد

غير أن الاسيجة الغابية أو الزراعية لاتخضع لهذا الالتزام.

المادة 71 : يمكن لاقامة سياج أن يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 72 : في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أولا، لا بد من انجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين هذه المساحات ومكان الاشغال.

يجب أن يكون هذا الحاجز مصانا باستمرار.

الفصل السابع

العقوبات

القسم الاول

المراقبة

المادة 73 : يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الاعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

المادة 74 : يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لاحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.

المادة 75 : يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم.

القسم الثاني

المخالفات

المادة 76 : في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الاحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الادارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الامر بوقف الاشغال، طبقا لاجراءات

- وبمقتضى الأمر رقم 70 - 11 المؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1398 الموافق 22 يناير سنة 1970 والمتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.

- وبمقتضى الأمر رقم 70 - 93 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1390 الموافق 31 ديسمبر سنة 1970 والمتضمن قانون المالية لسنة 1971 ولا سيما المادة 123 منه.

- وبمقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.

- وبمقتضى الأمر رقم 72 - 23 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1392 الموافق 7 يونيو سنة 1972 والمتضمن الغاء وتعويض الأمرين رقم 67 - 256 المؤرخ في 16 نوفمبر سنة 1967 ورقم 70 - 72 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 1970 والمتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 34 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 29 أبريل سنة 1975 والمتعلق بحجز ما للمدين وبوقف دفع المرتبات.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 43 المؤرخ في 07 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 89 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1395 الموافق 30 ديسمبر سنة 1975 والمتضمن قانون البريد والمواصلات.

قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية.

إن رئيس الجمهورية.

- بناء على الدستور، ولا سيما المواد 12، 15، 17 و18 و63 و81 و92 و113 و115 و117 و152 منه.

- وبمقتضى الأمر رقم 65 - 301 المؤرخ في 12 شعبان عام 1385 الموافق 6 ديسمبر سنة 1965 والمتعلق بالاملاك العمومية البحرية.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن ايلولة ملكية الاملاك الشاغرة للدولة.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 67 - 83 المؤرخ في 23 صفر عام 1387 الموافق 2 يونيو سنة 1967 المعدل والمتمم للأمر رقم 66 - 368 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1966 والمتضمن قانون المالية لسنة 1967 ولا سيما المواد 149 و156 و157 و159 منه.

- وبمقتضى الأمر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن الاثرية والتاريخية والطبيعية.

- وبمقتضى الأمر رقم 68 - 654 المؤرخ في 11 شوال عام 1388 الموافق 30 ديسمبر سنة 1968 والمتضمن قانون المالية لسنة 1969 ولا سيما المادة 98 منه.

- وبمقتضى الأمر رقم 69 - 107 المؤرخ في 22 شوال عام 1389 الموافق 31 ديسمبر سنة 1969 والمتضمن قانون المالية لسنة 1970 ولا سيما المادة 79 منه.

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 14 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1403 الموافق 30 ديسمبر سنة 1982 والمتضمن قانون المالية لسنة 1983 ولا سيما المادة 68 والمواد 150 إلى 161 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 17 المؤرخ في 5 شوال عام 1403 الموافق 16 يوليو سنة 1983 والمتضمن قانون المياه،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 19 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1404 الموافق 18 ديسمبر سنة 1983 المتضمن قانون المالية لسنة 1984 ولا سيما المواد 143 إلى 146 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 06 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1404 الموافق 7 يناير سنة 1984 المتعلق بالانشطة النجمية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 المتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في أول شوال عام 1404 الموافق 30 يونيو سنة 1984 المتعلق بالأموال الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 17 المؤرخ في 8 شوال عام 1404 الموافق 7 يونيو سنة 1984 المتعلق بقوانين المالية المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 6 نوفمبر سنة 1984 المتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 21 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ولا سيما المواد من 148 إلى 153،

- وبمقتضى الأمر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق والفرز وإنشاء لجان الوقاية والحماية المدنية،

- وبمقتضى الأمر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى الأمر رقم 76 - 80 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن القانون البحري،

- وبمقتضى الأمر رقم 76 - 101 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976 والمتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة،

- وبمقتضى القانون رقم 80 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1400 الموافق أول مارس سنة 1980 والمتعلق بممارسة وظيفة المراقبة من طرف المجلس الشعبي الوطني،

- وبمقتضى القانون رقم 80 - 05 المؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1400 الموافق أول مارس سنة 1980 والمتعلق بممارسة وظيفة المراقبة من طرف مجلس المحاسبة المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 80 - 12 المؤرخ في 23 صفر عام 1401 الموافق 31 ديسمبر سنة 1980 والمتضمن قانون المالية لسنة 1981 ولا سيما المادتان 22 و88 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 10 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 الموافق 21 غشت سنة 1982 والمتعلق بالصيد،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 13 المؤرخ في 9 ذي القعدة عام 1402 الموافق 28 غشت سنة 1982 والمتعلق بتأسيس الشركات المختلطة للاقتصاد وسييرها المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 03 المؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 المتعلق بصناديق المساهمة،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 09 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1408 الموافق 26 يناير سنة 1988 المتعلق بالأرشيف الوطني،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988 المتضمن تنظيم التوثيق،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 33 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1409 الموافق 31 ديسمبر سنة 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 لاسيما المواد 80 إلى 82 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 89 - 16 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 11 ديسمبر سنة 1989 المتضمن تنظيم المجلس الشعبي الوطني وسيره،

- وبمقتضى القانون رقم 89 - 26 المؤرخ في 3 جمادى الثانية عام 1410 الموافق 31 ديسمبر سنة 1989 المتضمن قانون المالية لسنة 1990 ولا سيما المادة 112 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 المتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 19 رمضان عام 1410 الموافق 14 أبريل سنة 1990 المتعلق بالنقد والقرض،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

- وبمقتضى القانون رقم 85 - 06 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1405 الموافق 23 يوليو سنة 1985 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1985 ولا سيما المادة 9 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 85 - 07 المؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1405 الموافق 6 غشت سنة 1985 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز،

- وبمقتضى القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 29 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 08 المؤرخ في 18 شوال عام 1406 الموافق 25 يونيو سنة 1986 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1986 ولا سيما المادتان 37 و38 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986 المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالأنابيب،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 15 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1407 الموافق 29 ديسمبر سنة 1986 المتضمن قانون المالية لسنة 1987 ولا سيما المواد من 94 إلى 96 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 20 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 23 ديسمبر سنة 1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 ولا سيما المواد من 138 إلى 145 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

الفصل التمهيدي

المبادئ العامة

المادة الأولى : يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية وكذا القواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها.

المادة 2 : عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور، تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة. وتتكون هذه الأملاك الوطنية من :

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

المادة 3 : عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

المادة 4 : الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز. تخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها.

المادة 5 : تسيير وتستغل وتستصلح المؤسسات والمصالح والهيئات والمنشآت أو مقاولات الدولة والجماعات العمومية الأخرى الأملاك الوطنية وتوابعها التي تساعد بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها على تحقيق الأهداف المسطرة لها.

ولهذا الغرض يتعين عليها أن تسهر على حمايتها والمحافظة عليها.

المادة 6 : يتعين على مستعملي الأملاك الوطنية والمستفيدين منها وحائزيها بأية صفة كانت أن يسيروا وفق القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، الأملاك ووسائل الانتاج أو الخدمة الموضوعة تحت تصرفهم سواء اقتنوها بأنفسهم أو حققوها في إطار مهامهم والأهداف المسطرة لهم،

المادة 7 : يتحمل مستعملو الأملاك الوطنية، في إطار التشريع الجاري به العمل مسؤولية الأضرار المترتبة عن استعمال الأملاك والثروات واستغلالها وحراستها سواء أسندت إليهم في شكل تنازل كامل أو من أجل الانتفاع أو كانت في حوزتهم.

المادة 8 : يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها.

ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها.

المادة 9 : يتولى الوزراء المعنيون والولاة ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للصلاحيات التي تخولها إياهم القوانين والتنظيمات.

المادة 10 : يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوي القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون.

المادة 11 : تتولى أجهزة الرقابة المنصوص عليها في القانون، كل حسب اختصاصه رقابة تسيير الأملاك الوطنية والمحافظة عليها.

الجزء الأول

تكوين الأملاك الوطنية

الباب الأول

قوام الأملاك الوطنية

الفصل الأول

تعريفها وتكوينها

القسم الأول

الأملاك الوطنية العمومية

المادة 12 : تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع

المادة 16 : تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية خصوصا على ما يأتي :

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج،
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها،
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المارود البحرية،
- الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية،
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها،
- المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية،
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية،
- الحدائق المهيأة،
- البساتين العمومية،
- الأعمال الفنية ومجموعات التحف المصنفة،
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية،
- المحفوظات الوطنية،
- حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية،
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام،
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.

القسم الثاني

الأملاك الوطنية الخاصة

المادة 17 : تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على :

- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها،
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون،

والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وأما بواسطة مرفق عام شريطة أو تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أن تهيئتها الخاصة تكييفها مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور. لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملكية.

المادة 13 : يخضع توزيع الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية والأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية، وكذا تسييرها من قبل مختلف الجماعات العمومية لمبادئ وقواعد وضعها وتخصيصها وتصنيفها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 14 : تتكون الأملاك الوطنية العمومية في مفهوم هذا القانون من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية.

المادة 15 : تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي :

- شواطئ البحر،
- قعر البحر الاقليمي وباطنه،
- المياه البحرية الداخلية،
- طرح البحر ومحاسره،
- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه.
- المجال الجوي الاقليمي،

- الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.

- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الاقتصاد وفقا للقانون.

المادة 19 : تشتمل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا على ما يأتي :

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الادارية.

- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

- الاملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.

- الامتعة المنقولة والعتاد الذي تكتنيه الولاية بأموالها الخاصة.

- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الاشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

- الاملاك الناتجة عن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها ايلولة الملكية التامة.

- الاملاك التي ألغى تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها.

- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

المادة 20 : تشتمل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية خصوصا على ما يأتي :

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الادارية.

- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.

- الاملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

- الاملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها،

- الاملاك المحولة بصفة غير شرعية من الاملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي إستولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية.

المادة 18 : تشتمل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي :

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالإستقلال المالي أم لم تكن كذلك،

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها،

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة، - الاملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.

- الامتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، وادارتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الاداري فيها.

- الاملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

- الاملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والاملاك الشاغرة، والاملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.

- الاملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه.

القسم الثاني

الرقابة

المادة 24 : تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوصية مع رقابة الاستعمال الحسن للاملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها. وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع.

المادة 25 : تبين المحاسبات والفهارس والجداول وسجلات الترقيم (سجلات القوام) وسجلات الجرد التسجيل الامين لحركات الاملاك الوطنية. وينبغي أن يعكس هذا التدوين بكيفية دقيقة وصحيحة أوضاع الاملاك ومحتواها الحقيقي، وملكيته أو تخصيصها قصد تقاضي الملاحظات الادارية والقضائية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

الباب الثاني

تكوين الاملاك الوطنية

الفصل الأول

احكام مشتركة

المادة 26 : تقام الاملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة.

وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الاملاك إلى الاملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

ويتم اقتناء الاملاك التي يجب أن تدرج في الاملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي :

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام : العقد، والتبرع، والتبادل والتقدم والحيازة.

- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام : نزع الملكية وحق الشفعة.

- الاراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.

- الاملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.

- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية.

- الاملاك التي ألغى تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.

- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الاشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

- الاملاك الناتجة عن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها ايلولة الملكية التامة.

- الاملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

الفصل الثاني

الجرد والرقابة

القسم الأول

الجرد

المادة 21 : عملا بالمادة 8 أعلاه يعد جرد عام للاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية اعتمادا على جرد الاملاك التي تملكها الدولة والجماعات الاقليمية.

ويحدد التنظيم أشكال إدراج هذه الجرد في الجرد العام والتكفل بها وشروطها وكيفياتها.

المادة 22 : يحدد التنظيم شكل جميع سجلات جرد الاملاك المنقولة دوريا وقوامها، وكيفيات مسكها.

المادة 23 : يتعين على المصالح المستفيدة من بعض الاملاك الوطنية أو المالكة لها أن تسيرها وفق الاهداف والبرامج والمهام المسطرة لها وأن تقوم بتسجيلها وترقيمها طبقا للاحكام التشريعية.

الفصل الثاني

تكوين الأملاك الوطنية العمومية

المادة 27 : يمكن أن يتفرع تكوين الأملاك الوطنية العمومية عن إجراءات متميزين مع مراعاة أحكام المواد من 35 إلى 37 أدناه، والإجراءات هما :

- إما تعيين الحدود،

- وإما التصنيف.

وحتى يكون تعيين الحدود والتصنيف مقبولين يجب أن يسبقهما الاقتناء باعتباره فعلا أو حدثا معينا، يترتب عليه التملك القبلي للملك الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية العمومية.

المادة 28 : تختلف عملية الإدراج في الأملاك العمومية حسب طبيعة الملك الوطني العمومي المعني كما يأتي :

- يثبت الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود.

- يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى.

المادة 29 : تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

وتبين هذه العملية بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض وبالنسبة لضفاف الأنهار/ حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها، حدود المساحات التي يغطيها المد والجزر أو مجاري المياه أو البحيرات.

ولهذه العملية طابع تصريحي.

ولاتتم إلا بمراعاة حقوق الغير بعد استشارته لزوما لدى القيام بإجراء المعاينة.

ويبلغ عقد تعيين الحدود للمجاورين وينشر طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 30 : هدف الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة.

يتم تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على مرحلتين هما :

- المخطط العام للاصطفاف، أو مخطط الاصطفاف وله طابع تخصيص، ويحدد عموما حدود أحد الطرق أو حدود مجموعة من الطرق.

- الاصطفاف الفردي وله طابع تصريحي، ويبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم.

ولا يكون إعداد مخطط الاصطفاف إجباريا إلا في الطرق العمومية الواقعة داخل التجمعات السكنية.

ويعتمد مخطط الاصطفاف على الطرق الموجودة ولا يمكن أن يؤدي إلى تغيير محور الطريق أو تفريعه.

ويجب أن يخضع إعداد مخطط الاصطفاف تحت طائلة انعدام الاحتجاج به على الغير، للتحقيق والنشر طبقا للتشريع المعمول به.

ويجب أن تتم الموافقة عليه بعقد تصدره السلطة المختصة.

المادة 31 : التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية. أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرى الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية، وينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

ويجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكا للدولة أو لأحدى الجماعات الإقليمية إما بمقتضى حق سابق، وإما بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام. (الاقتناء، التبادل، الهبة) وإما عن طريق نزع الملكية. وتقوم بالاقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.

ومن ناحية أخرى، ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها. ولاتكون العقارات المقتناة جزءا من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها.

المادة 32 : لا يترتب عن قرارات التصنيف الإدارية ذاتها، التي بهدف المصلحة العامة، تضع الأملاك التي تتعلق بها تحت التبعية في إطار القواعد الإدارية الخاصة المنصوص عليها في مجال رعاية هذه الأملاك وحمايتها والمحافظة عليها واستصلاحها، خضوعها قانونا لنظام الأملاك الوطنية العمومية.

المادة 35 : تتكون الثروات الطبيعية، كما تنص عليها المادة 17 من الدستور وكما تعرفها الفقرة الأخيرة من المادة 15 أعلاه، ويحددها القانون إذا كانت واقعة عبر التراب الوطني أو في المجالات البحرية الخاضعة لسيادة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو لسلطتها القضائية.

وتكتسب هذه الثروات، بمجرد تكوينها، وضعية طبيعية تجعلها تابعة للاملاك الوطنية العمومية.

المادة 36 : يدرج قانونا، ضمن الاملاك الوطنية العمومية بمجرد معاينة وجودها الثروات الطبيعية الآتية :

- المعادن والمناجم، والحقول أو الاحتياطات الجارية أو الراكدة والاملاك والثروات المذكورة في الفقرة الأخيرة من المادة 15 أعلاه التي تكتشف أثر أشغال الحفر أو التنقيب التي يقوم بها الانسان أو تظهرها الطبيعة.

- الموارد المائية بمختلف أنواعها السطحية منها أو الجوفية التي قد تتكون تكوينا طبيعيا.

- وتدخل أيضا في الاملاك الوطنية العمومية ثروات الجرف القاري والمنطقة الاقتصادية البحرية الواقعة وراء المياه الإقليمية بمجرد ما توضع هذه المجالات ضمن اختصاص السلطة القضائية الجزائرية طبقا للقانون.

المادة 37 : تلحق بالاملاك الوطنية العمومية الغابات والثروات الغابية التي تملكها الدولة حسب مفهوم التشريع المتضمن النظام العام للغابات.

كما تدرج في الاملاك الوطنية العمومية الغابات الآتية :

- الغابات والاراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية الناجمة عن أشغال التهيئة والاستصلاح وإعادة تكوين المساحات الغابية المنجزة في إطار مخططات التنمية الغابية وبرامجها لحساب الدولة أو الجماعات الإقليمية.

- الغابات الناتجة من إجراءات التأميم في إطار التشريع المتضمن النظام العام للغابات.

- الغابات والتشكيلات الغابية الأخرى، والاراضي ذات الوجهة الغابية المقتناة، في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، التي بقيت على حالها.

- الغابات والتشكيلات الغابية التي تم الحصول عليها عن طريق الهبات والوصايا أو عن طريق الايلولة إلى الدولة في إطار التركات التي لا وارث لها.

وتدخل في هذا النوع من الاعمال الخارجة عن مضمون أحكام المادة 31 أعلاه قرارات التصنيف الادارية الصادرة خصوصا فيما يأتي :

- الاملاك أو الاشياء المنقولة والعقارية وأماكن الحفريات، والتنقيب، والنصب التذكارية، والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ والفن أو علم الآثار طبقا للتشريع المعمول به ولاسيما الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1967 المذكور أعلاه.

- المؤسسات الخاضعة للتنظيم المطبق في ميدان الأمن والرقابة من أخطار الحريق والفرز وفقا للتشريع المعمول به لا سيما الامر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 نوفمبر سنة 1976 المذكور أعلاه.

- المناظر الطبيعية الخلابة والاملاك التابعة للبلديات التي جعلتها محطات مصنفة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- المحميات الطبيعية والحدائق الوطنية وفقا للقانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 5 فبراير سنة 1983 المذكور أعلاه.

المادة 33 : إنشاء الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية يكون بجعل الملك يضطلع بمهمة ذات مصلحة عامة أو تخصيصه لها، ولا يسرى مفعولها إلا بعد استلام المنشأة وتثبيتها تهيئة خاصة وفقا لطبيعتها وحسب الغاية من استعمالها.

- ويدير الوزير أو الوالي المختص الملك في الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية بعد استكمال عملية التهيئة إن اقتضى الامر وإصدار العقد القانوني للتصنيف حسب مفهوم المادة 31 أعلاه وفقا للاشكال القانونية.

- وتدرج وتصنف هذه الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية وفقا للكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم.

المادة 34 : تحول الاملاك التابعة للاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الولاية أو البلدية إلى الاملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة وتدرج فيها بقرار تتخذه السلطة المختصة وفق الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به. ويتطلب استشارة المجلس الشعبي المعني مسبقا ويمكن أن يخول الحق في التعويض.

ويعلن عن تحويل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة إلى الاملاك الوطنية العمومية للولاية أو البلدية وإدراجها فيها، مجانا أو بمقابل مالي ضمن الشروط والاشكال التي ينص عليها التشريع المعمول به.

الفصل الثالث

تكوين الاملاك الوطنية الخاصة

القسم الاول

احكام عامة

المادة 38 : تتكون الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون وطرق اقتناء أو انجاز الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية بمختلف أنواعها، كما وردت في المادة 17 أعلاه.

المادة 39 : يمكن أيضا أن تتشكل طرق تكوين الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه مما يأتي :

- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري.

- ايلولة الاملاك الشاغرة والاملاك التي لاصحاب لها إلى الدولة.

- ايلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الآتية من الحفريات والاكتشافات إلى الدولة.

- إلغاء تخصيص بعض الاملاك الوطنية العمومية وإلغاء تصنيفها ما عدا حقوق الملك المجاورين للاملاك الوطنية العمومية.

- استرداد بعض الاملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعتها الغير أو احتجزها أو شغلها بدون حق ولاسند.

- انتقال الاملاك المخصصة للاملاك الوطنية العمومية عبر الاملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.

- إدماج الاملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لاتدخل ضمن الاملاك العمومية للدولة في الاملاك الوطنية الخاصة.

- تحقيق الحقوق والقيم المنقولة، أو اقتناؤها مقابل الحصص والدعم اللذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية.

- ما يؤول إلى الدولة أو إلى مصالحها من الاملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تقتنيها نهائيا الدولة أو مصالحها.

المادة 40 : يمكن أيضا أن تتشكل طرق تكوين الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه، مما يأتي :

- إدراج أملاك الولاية غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية.

- إدراج الاملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة.

- ايلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية ايلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.

- ايلولة الاملاك المختلفة الأنواع، الناتجة من أملاك الدولة إلى الولاية ايلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.

- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما.

- إلغاء تخصيص الاملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية وتصنيفها، وكذلك الاملاك الوطنية التابعة للدولة والبلدية الملقى تخصيصها أو تصنيفها، باعادتها إلى الاملاك الاصلية.

- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والاشغال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

- نقل الاملاك المخصصة للاملاك الوطنية العمومية غير الاملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.

- إدماج الاملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لاتدخل ضمن الاملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية في الاملاك الخاصة.

- ايلولة الاملاك، والحقوق، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها الولاية أو مصالحها نهائيا.

المادة 41 : يمكن أيضا أن تتشكل طرق وتكوين الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه مما يأتي :

- إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية.

المادة 43 : تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات، مع مراعاة أحكام المادة 42 السابقة.

المادة 44 : لا تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، سواء كانت مثقلة أو غير مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص، إلا برخصة مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة.

وتخضع التبرعات التي تقدم للمؤسسات العمومية التابعة للدولة غير الوارد ذكرها في الفقرة السابقة، للرخصة المشتركة نفسها عندما تكون مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص بعد إجراء مداولة طبقا للقانون الأساسي للهيئة المعنية.

المادة 45 : يقبل أو يرفض المجلس الشعبي الولائي أو البلدي الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لهما، حسب الشكل ووفق الاجراءات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

المادة 46 : يأذن المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبي البلدي المعني عن طريق المداولة بقبول أو رفض التبرعات التي تقدم للمؤسسات التابعة للولاية أو البلدية الوارد ذكرها في المادة 45 أعلاه، عندما تكون مثقلة بأعباء أو شروط أو مقيدة بتخصيص خاص.

المادة 47 : تثبت التبرعات التي تقدم للدولة والجماعات الاقليمية والمؤسسات العمومية التابعة لها، بعقد إداري تعده السلطة المختصة وفقا للتشريع المعمول به.

القسم الثالث

الاملاك الشاغرة والاملاك التي لاصحاب لها

المادة 48 : الاملاك الشاغرة والاملاك التي لاصحاب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني.

المادة 49 : تمتلك الدولة نهائيا ما يأتي :

(1) مبالغ القسائم، والفوائد، والارباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي والمتعلقة بالاسهم، وحصص المؤسسين، والالتزامات أو القيم المنقولة الاخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.

- إدراج الاملاك المختلفة الانواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.

- ايلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية ايلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.

- ايلولة الاملاك المختلفة الانواع الناتجة من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية ايلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.

- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما.

- إلغاء تخصيص الاملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية وإلغاء تصنيفها وكذلك الاملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو الولاية الملقى تخصيصها أو تصنيفها باعادتها إلى الاملاك الوطنية.

- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات والمستثمرات حسب الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

- نقل الاملاك المخصصة للاملاك الوطنية العمومية عبر الاملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.

- إدماج الاملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الانواع التي لاتدخل ضمن الاملاك الوطنية التابعة للبلدية في الاملاك الخاصة.

- ايلولة الاملاك والحقوق والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تكتنيها البلدية أو مصالحها نهائيا.

القسم الثاني

الهبات والوصايا

المادة 42 : تخضع الهبات الآتية من المنظمات الخيرية والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة، أو التعاون الثنائي أو المتعدد الاطراف، لاحكام المعاهدات والبروتوكولات أو الاتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا فيها مع هذه المنظمات والهيئات وتسري عليها.

الورثة. ويترتب على الحكم، بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني.

وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشفغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال الشركة كلها.

المادة 52 : تطالب الدولة أمام المحكمة المختصة التي تقع الشركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون، بالأموال المنقولة الآتية من شركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث، وفقا للمادة 180 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 يونيو سنة 1984، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 51 السابقة.

المادة 53 : إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح الشركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال الشركة وفق المادة 51 أعلاه.

وتدرج الاملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الاملاك، الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لارادة الورثة في التخلي عن ذلك الارث.

المادة 54 : إذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين 51 و53 أعلاه، وأكد الاسترداد المشروع قانونا حكم له قوة الفصل في الأمر فان هذا الاسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكنا أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك.

ويتوقف في هذا الحال استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على اتفاق التراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

القسم الرابع

الحطام والكنوز

المادة 55 : تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكا في أي مكان، وكذا التي يكون مالكا مجهولا.

(2) الاسهم، وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها عندما يصيبها التقادم الاصطلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام.

(3) المبالغ النقدية المودعة، وعلى العموم، جميع الارصدة النقدية في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى أموالا في شكل ودائع، أو حساب جار إذا لم تجر أية عملية على هذه الودائع أو الارصدة، ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة.

(4) السندات المودعة وعلى العموم كل الارصدة المودعة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى سندات لاجل الايداع أو لأي سبب آخر إذا لم تجر أية عملية على هذه الارصدة. ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة.

غير أن التقادم لا ينطبق على الحالات الوارد ذكرها في المادة 316 من القانون المدني.

ولتطبق أحكام هذه المادة على المبالغ أو القيم أو السندات غير المطالب بها التي يخضع منحها لقوانين خاصة.

المادة 50 : تنقل السندات الاسمية التي اكتسبتها الدولة حسب الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة، بناء على تقديم هذه السندات مصحوبة بشهادة تسلمها المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالمالية، ويثبت فيها حق الدولة.

ويمكن اعوان هذه المصالح المفوضين قانونا أن يطلعوا بعين المكان واعتمادا على المستندات لدى البنوك أو المؤسسات أو الجماعات المشار إليها في المادة 49 أعلاه.

في حدود المهام المنوطة بهم وفي إطار الصلاحيات التي خولوا اياها على جميع الوثائق التي تساعد على رقابة المبالغ والسندات العائدة إلى الدولة ويحق لقضاة السلك القضائي، وأعضاء مجلس المحاسبة، أعضاء لجان الرقابة المؤسسة بالقانون، أن يطلعوا على كل الوثائق المذكورة في الفقرة أعلاه، مقابل إصدار وصل الإبراء وفق القواعد الاجرائية المحددة في القانون.

المادة 51 : إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفى مالكا دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الاجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو

وأحدة في حدود اختصاصها بسلطة، اتخاذ الاجراءات الخاصة بإدارة الاملاك الوطنية العمومية قصد ضمان حمايتها وحفظها.

ويمكن هذه السلطات أن تأذن حسب الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال، بالتشغيل المؤقت للمحقات الاملاك الوطنية العمومية التي تتكفل بها والوقوف فيها.

المادة 60 : لا يمكن من لم تسلمه السلطة المختصة إذنا وفق الاشكال التي ينص عليها التنظيم، أن يشغل قطعة من الاملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع. وتطالب بنفس الاذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة، وكل مؤسسة أو مستثمرة.

ويعتبر غير قانوني كل شغل للاملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك من غير حق.

المادة 61 : يمكن أن يستعمل الجمهور الاملاك الوطنية العمومية استعمالا مباشرا أو عن طريق مصلحة عمومية في شكل تسيير بالوكالات أو استغلال بامتياز على أن تكون هذه المصلحة العمومية قد اختصت بتلك الاملاك.

ويمكن أن يكتسي من جهة أخرى استعمال الاملاك الوطنية العمومية طابعا عاديا أو غير عادي.

المادة 62 : يدخل ضمن الاستعمال العادي للاملاك الوطنية العمومية المخصصة للجمهور الاستعمال الجماعي أو الاستعمال الخاص للاملاك الوطنية العمومية المعنية.

يخضع الاستعمال الجماعي للاملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه الجمهور لمبادئ الحرية والمساواة والمجانبة، مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية.

وعكس ذلك يخضع الاستعمال الخاص للاملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه المستعملون لرخصة إدارية مسبقة. ويستوجب هذا الاستعمال من المستعمل دفع الاتوى حسب الشروط التي يحددها القانون.

ويترتب على استعمال الاملاك الوطنية العمومية وفق غرض تخصيصها، تقييد اختصاص الادارة التي تسيير الاملاك الوطنية العمومية المعنية.

المادة 56 : مع مراعاة الاتفاقيات الدولية المصادق عليها قانونا أو القوانين الخاصة بهذا المجال، يعتبر الحطام ملكا للدولة تبعية مصالح إدارة املاك الدولة، وتدفع عائده للخزينة العمومية.

ويحدد أجل دفع دعوى الاسترداد ضد المالك لمدة 366 يوما تقويميا، إلا إذا نص القانون المدني على خلاف ذلك نظرا لطبيعة الموضوع أو الحطام.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

المادة 57 : يعتبر كنزا، كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن أحدا أن يثبت عليها ملكيته.

المادة 58 : الدولة هي مالكة الكنز الذي يكتشف في أحد توابع الاملاك الوطنية.

وتمتد ملكية الدولة كذلك إلى جميع الاشياء المنقولة أو العقارية بحكم غرضها والتي تكتسي بمقتضى التشريع المعمول به طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الاثري سواء :

- اكتشفت خلال الحفريات أو عثر عليها مصادفة مهما تكن طبيعة العقار القانونية التي اكتشفت فيه.

- أو تكون آتية من حفريات أو اكتشافات قديمة محافظا عليها عبر التراب الوطني.

- أو اكتشفت أثناء الحفريات أو صدفة في المياه الاقليمية الوطنية.

- غير أن الاعباء التي تترتب على المحافظة على الاملاك المعنية في عين المكان والمفروضة على مالك العقار تخول له، الحق في التعويض وفق الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

الجزء الثاني

تسيير الاملاك الوطنية

الباب الأول

تسيير الاملاك الوطنية العمومية

الفصل الأول

الاملاك العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية

القسم الأول

استعمال الاملاك الوطنية العمومية

المادة 59 : تتمتع السلطات الادارية المكلفة بتسيير الاملاك الوطنية العمومية، بمقتضى التشريع أو التنظيم، كل

وإذا غيرت الجماعة العمومية، صاحبة الملك المتنازل عن امتيازته تخصيص ذلك الملك كأن تقوم بالغاء تصنيفه أو تخصيصه، فإنه يحق لصاحب امتياز هذا الملك الوطني العمومي أن يحصل على تعويض وفق الشروط المنصوص عليها في الاتفاقية.

القسم الثاني

حماية الأملاك الوطنية العمومية

المادة 66 : تضمن حماية الأملاك الوطنية العمومية بموجب الأحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل والمطبقة بهذا الشأن، كما تضمن بالاعباء المحددة لفائدة هذا الصنف من الأملاك الوطنية.

وتستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية مما يأتي :

- مبادئ عدم قابلية التصرف، وعدم قابلية التقادم، وعدم قابلية الحجز.

- القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك وبمخالفات الطرق والقواعد الخاصة بنظام المحافظة.

غير أنه يمكن التنازل عن حق الاتفاقات التي تتماشى مع تخصيص أحد الأملاك الوطنية العمومية.

المادة 67 : يترتب على حماية الأملاك الوطنية نوعان من التبعات هما :

- أعباء الجوار لصالح الأملاك الوطنية العمومية، التي يقصد بها، علاوة على أعباء القانون العام، الارتفاقات الإدارية المنصوص عليها لفائدة الطرق العمومية مثل ارتفاعات الطريق، ومصبات الخنادق، والرؤية، والغرس، والتقليم، وتصريف المياه، ومكس الاسواق، والارتكاز، أو أعباء أخرى ينص عليها القانون.

- الالتزام بصيانة الأملاك الوطنية العمومية. وتفرضه القواعد القانونية الخاصة التي تخضع لها الهيئة أو المصلحة المسيرة، وكذلك الجماعة العمومية المالكة في حالة القيام باصلاحات كبيرة. ويتم ذلك وفق الشروط المنصوص عليها في التخطيط الوطني وحسب الاجراءات المتعلقة بها.

المادة 68 : يشكل نظام المحافظة، إلى جانب نظام استعمال الأملاك الوطنية، عنصرا من عناصر نظام الأملاك الوطنية يستهدف ضمان المحافظة على الأملاك الوطنية العمومية، بموجب تشريع ملائم مرفق بعقوبات جزائية.

المادة 63 : يبقى الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور موافقا لغرض تخصيصها حتى إن كان غير مطابق لغرض تخصيص هذه الأملاك نفسها، ويقتصر هذا الشغل الخاص على الأملاك الوطنية المخصصة للاستعمال الجماعي للجمهور، ويهدف إلى الاستعمال الخاص لجزء من الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجميع.

ويكتسي هذا الشغل الخاص إما شكل الرخصة الواحدية الطرف، وإما الطابع التعاقدية في إطار الاتفاقية النموذجية التي تحدد بمرسوم وتخصص لبيان شروط الاستعمال وكيفياته.

المادة 64 : تتمثل الاستعمالات الخاصة لجزء من الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجميع والمرخص بها بعقد واحدي الطرف، في رخصة الطريق ورخصة الوقوف، وتمثل هذه الاستعمالات شغلا مؤقتا، وتخضع للسلطة التقديرية للإدارة، وتكون قابلة للطعن في حالة الاستعمال التعسفي للسلطة. وتخول رخصة الطريق استعمالا خاصا لأملاك وطنية عمومية، يترتب عليه تغيير أساس الطريق العمومي، أو الاستيلاء عليه، وتكون هذه الرخصة في شكل قرار من السلطة الإدارية المكلفة بالمحافظة على الأملاك الوطنية العمومية، وتقبض عنها أتاو طبقا للتشريع المعمول به.

ويتعين على المستفيد برخصة الطريق أن يقوم على نفقته، عندما تطلب منه السلطة المختصة ذلك، بتغيير مواقع قنوات الماء والغاز والكهرباء، أو الهاتف بسبب أشغال ذات مصلحة عمومية أو لدعم الطريق العمومي. غير أنه إذا كان الغرض من هذه الأشغال هو تغيير الطريق أو إنجاز عمليات التجميل فإن ذلك يخول لصاحب رخصة الطريق حق الاستفادة من التعويض نتيجة تغيير مواقع القنوات المذكورة.

المادة 65 : يستفيد مسير مصلحة عمومية أو صاحب امتياز من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه، ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه، والاستفادة من ناتجه، وتحصيل الأتاوى من المستعملين طبقا للتشريع المعمول به.

وإذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية العمومية المخصصة لمهمة مصلحة عمومية يمكن صاحب حق الامتياز أو حق استغلال المصلحة العمومية أن يمنح لقاء إيجار لمستأجرين مؤقتين حق الانتفاع بالمساحات أو العقارات المحجوزة، في إطار مهمة المصلحة العمومية طبقا للقوانين والتنظيمات السارية على الأملاك الوطنية.

القسم الرابع

إلغاء التصنيف وتحويل التسيير

أولا : إلغاء التصنيف :

المادة 72 : إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية، وجب إلغاء تصنيفه طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 31 أعلاه.

وتلحق الأملاك، التي ألغى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية حسب أصلها بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعة الإقليمية التي كانت تحوزها أول الأمر. وتثبت عملية التسليم على أية حال بمحضر، ويترتب عليها إعداد جرد، إن اقتضى الأمر ذلك.

ثانيا : تحويل التسيير :

المادة 73 : إذا كان الملك الخاضع لعملية التصنيف أو التخصيص من الأملاك الوطنية العمومية أصلا فإن العملية تتم بمجرد تحويل التسيير دون تحويل الملكية. وتحويل تحويلات تسيير الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية، التي يعدل غرض تخصيصها بقرار تصدره السلطة المختصة وفق الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفصل الثاني

الموارد والثروات الطبيعية التابعة للأملاك الوطنية العمومية

القسم الأول

الموارد والثروات الطبيعية السطحية والجوفية

المادة 74 : يخضع النظام القانوني للموارد والثروات الطبيعية وأنماط استغلالها وقواعد تسييرها، للتشريعات الخاصة التي تطبق على كل منها.

كما تخضع أشغال التنقيب والبحث واستصلاح الحقول الجوفية، ومناجم الثروات والموارد الطبيعية، للتشريعات الخاصة التي تطبق عليها.

المادة 75 : تخضع الموارد المائية، وعلى العموم جميع الأملاك الوطنية العمومية المائية، كما عرفها القانون بسبب طبيعتها الحيوية والاستراتيجية في توفير احتياجات السكان والاقتصاد، لنظام خاص في الحماية والتسيير والاستعمال وفقا للتشريع المعمول به، لاسيما قانون المياه.

ولضمان المحافظة المادية على بعض توابع الأملاك الوطنية، تخول السلطة الإدارية المكلفة بالمحافظة على الأملاك الوطنية العمومية صلاحيات سن قواعد تنظيمية.

تختص الجهات القضائية المختصة بالنظر في المخالفات والعقوبات المطابقة لها التي تنص عليها صراحة وتحدها وتعرفها القوانين والتنظيمات طبقا للتشريع المعمول به ولا تعني أنواع المساس بأساس الأملاك الوطنية العمومية البحرية والنهرية، وبعض أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية البرية.

المادة 69 : يطبق في مجال نظام المحافظة وفي جميع الأحوال ما يأتي :

1 (تطبق المتابعات عن المخالفات ضد الشخص الذي ينسب إليه الفعل الذي يحدث المخالفة أو الشخص الذي تنجز لحسابه الأشغال وتتسبب في أضرار، وإذا كان الضرر ناتجا عن شيء يتحمل صاحب الشيء أو حارسه مسؤولية هذا الضرر.

2 (يشرع في المتابعة على أساس محضر يعده أشخاص لهم صفة ضابط الشرطة القضائية، أو موظفون وأعاون يخولهم القانون أو النصوص الخاصة ببعض سلطات الشرطة القضائية فيما يخص حماية الأملاك الوطنية العمومية والمحافظة عليها.

3 (تخضع المخالفات المطابقة للمخالفات المنصوص عليها في المادة 9 من قانون الإجراءات الجزائية للتقادم المحدد بسنتين (2). وفي هذه الحالة لا تسقط بالتقادم سوى الدعوى الجنائية، أما دعوى تعويض الضرر الذي لحق بالأملاك الوطنية فيبقى خاضعا لقواعد التقادم طبقا للقانون.

القسم الثالث

الأتاوى

المادة 70 : يترتب على الاستفادة من رخص الطريق في الأملاك الوطنية العمومية وجوب دفع الأتاوى. ويحدد القانون شروطها، وكيفياتها ونسبها.

المادة 71 : يمثل شغل الأملاك الوطنية التابعة للدولة والجماعات الإقليمية القنوات وخطوط نقل الكهرباء وتوزيعها، والغاز والمحروقات والماء، أو المواصلات السلكية واللاسلكية، نظاما خاصا في الشغل نظرا لطبيعة المنشآت وخصائصها. ويخول هذا الشغل الحق في تحصيل الأتاوى، وهذه الأتاوى يمكن أن تكيف نسبها ضمن الحدود المسطرة في القانون.

المادة 81 : تتولى المصلحة التي تستفيد من التخصيص، وفي حالة انعدام التخصيص الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية، تسيير الاملاك العقارية والمنقولة التي تملكها الدولة، والتي تتبع الاملاك الوطنية الخاصة بمفهوم هذا القانون، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل.

كما تتولى المصلحة نفسها أو الجماعة الاقليمية المعنية تسيير الاملاك العقارية والمنقولة المماثلة التابعة للجماعات الاقليمية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 82 : يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الاقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لاحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

ويمكن أن تكون الاملاك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية الأخرى، بغية الانتفاع بها، محل تخصيص وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع مراعاة حقوق الغير.

ولا يمكن أبدا أن يشمل هذا التخصيص العقارات التي تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الاملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية.

غير أنه يمكن أن تمنح الدولة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بعنوان التجهيز، العقارات التابعة للاملاك الوطنية، وذلك وفق القواعد والاجراءات المقررة وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 83 : إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للاملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لايفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها.

وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص، للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة.

المادة 84 : تصدر السلطات المختصة قرارات تخصيص الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والاشكال والاجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية.

ويخضع تخصيص الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية وإلغاء تخصيصها لمداوات وقرارات تعتمد وفق الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

المادة 76 : تبقى الاحكام المتعلقة بتسيير مختلف القطاعات وشروط ممارسة الوصاية ورقابة الاعمال التي تمارسها المؤسسات الوطنية المختصة والوزراء المعنيون على الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية، سارية المفعول في كل الحالات التي لا تتناقى فيها مع أحكام هذا القانون.

المادة 77 : يتعين على من يستغل الثروات والموارد السطحية والجوفية أن يدفع للدولة أتاوى باطن الأرض.

ويحدد القانون شروط ونسب الحقوق والرسوم والاتاوى ومبالغها المرتبطة بأشغال البحث عن هذه الثروات والموارد الطبيعية واستغلالها.

القسم الثاني

غايات الاملاك الوطنية

المادة 78 : يرخص باستغلال الموارد الغابية، وحقوق استعمال الاراضي الغابية أو ذات المال الغابي، في إطار القوانين والتنظيمات الساري مفعولها على الثروة الغابية الوطنية وحماية الطبيعة، وتترتب على ذلك مداخيل مالية ينظم تخصيصها طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 79 : تخضع الغابات والاراضي الغابية أو ذات المال الغابي مهما تكن ملكية تخصيصها أو حيازتها، للنظام الغابي الوطني كما هو محدد في التشريع المعمول به.

الباب الثاني

تسيير الاملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول

احكام مشتركة

المادة 80 : تخضع الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الاقليمية المحددة في المواد 17 الى 20 أعلاه من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها في وقت واحد لما يأتي :

- للقواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح، والهيئات المالكة أو الحائزة.

- للقوانين والتنظيمات التي توجه أو تخصص هذه الاملاك لأهداف وأغراض التقدم الاقتصادي والاجتماعي والثقافي وكذلك التشريع الخاص بهذا الشأن.

- للقوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة أو الجماعات الاقليمية في هذا المجال.

- لأحكام هذا القانون.

المادة 85 : يمكن أن يكون التخصيص نهائيا أو مؤقتا. ويكون مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه.

ولا يمكن أن يتجاوز التخصيص المؤقت على أية حال مدة اقصاها خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ معاينته. ويصبح نهائيا بعد انقضاء هذه المدة إذا تبين أن فائدته قائمة على أساس. وفي الحالة العكسية يرد العقار للأمالك الأصلية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه طبقا للمواد من 39 إلى 41 و 88 من هذا القانون.

المادة 90 : تقوم مصالح أملاك الدولة والهيئات العمومية المخصصة المؤهلة في هذا المجال بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة. وذلك وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 86 : يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة.

وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

كما يكون التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية، في إطار اللاتمرکز ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية. ويكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي، أو مصلحة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة، وذلك باستثناء الحالات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين.

المادة 91 : تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

تخضع المصالح العمومية ومؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال وإقانون الولاية وقانون البلدية، ومايرد في التنظيم أن اقتضى الأمر.

المادة 87 : تخصص الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية، باستثناء القيم والقوائم، للمصالح المستعملة، وتخضع لقواعد التخصيص والتسيير والمحافظة التي يحددها التنظيم.

القسم الثاني

التبادل

المادة 92 : يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم.

ويترتب على كل اكتساب لأمالك منقولة يتم بواسطة الأموال العمومية تخصيص تلقائي للمصلحة المكتسبة.

المادة 88 : تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها للإدارة المكلفة بالأملاك أو للجماعات الإقليمية المالكة.

وتتم معاينة العملية على أية حال بناء على محضر حضوري.

كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني.

الفصل الثاني

الأملاك العقارية

القسم الأول

البيع والتأجير والشراء

المادة 93 : يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل بناء على مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه ذلك العقار.

ويمكن أن يحرر عقد التبادل السالف الذكر بناء على ذلك القرار. إما في شكل عقد إداري وإما في شكل عقد توثيق طبقا للشروط التي يحددها أطراف العقد.

المادة 89 : يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء

الدولة أو الولاية أو البلدية، من قبل المصلحة أو الجماعة المخصصة لها ولا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل ويجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائيا للإستعمال.

تتأكد الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية من استعمال المنقولات والاعتدة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة حسب المطلوب. ويمكنها أن تطالب برد ما يظل غير مستعمل منها إذا اقتضى الأمر قصد بيعه.

ويحدد التنظيم كليات الغاء الاستعمال وشروط التصرف في الأملاك السالفة الذكر.

يخول للجماعات الإقليمية أن تباع مباشرة منقولات وأعتدة تابعة لها ألغى استعمالها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، ويمكنها إن اقتضى الأمر أن تطلب مساعدة الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية أو مساعدة أعوان التنفيذ في كتابات الضبط لدى المحاكم للقيام بهذه العملية.

المادة 101 : يمكن الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تتولى مصلحة الأملاك الوطنية تسيرها أن تكون محل تأجير لأشخاص طبيعيين أو معنويين وفقا للكليات التي يحددها التنظيم.

وتصوب عائدات هذا الإيجار في الخزينة العمومية ويخول للجماعات الإقليمية، في إطار مراعاة أحكام القانون أن تقوم بتأجير الأملاك المنقولة التابعة لأملاكها الوطنية الخاصة حسب الكليات التي يحددها التنظيم.

وتدفع عائدات هذا الإيجار لميزانية الجماعات الإقليمية المعنية.

القسم الثاني

المنقولات غير المادية

المادة 102 : تحدد الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية، بعد استشارة الإدارة المختصة، مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من الاستغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والمتضمن حق الإيجار وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها.

ويصوب مبلغ التعويض في الخزينة العمومية

المادة 103 : تقوم الجماعات الإقليمية بالتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لأملاكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط والقيود المقررة طبقا للتشريع الجاري به العمل، لاسيما قانون الولاية وقانون البلدية.

تحدد السلطة المختصة مبلغ تعويض التسيير في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها بعد استشارة إدارة الأملاك الوطنية، إن اقتضى الأمر ويدفع هذا التعويض لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية.

المادة 94 : يدرج الملك الجديد قانونا، بعد التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لاعطائه التخصيص النهائي المحدد له، وإذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل، تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل. وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فإن هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية.

المادة 95 : يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة، بعد مداوات المجلس الشعبي المعني وفق الأشكال القانونية.

كما تطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج من التبادل المذكور في المواد السابقة، على المبادلات التي تقوم بها الجماعات الإقليمية.

المادة 96 : تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام.

القسم الثالث

العقار الشائعة ملكيته بين الدولة والخواص

المادة 97 : تساهم المصلحة التي تسير الاجزاء المشتركة في العقار الشائع أو المشتركة ملكيته، في مصاريف تسيير الاجزاء المشتركة في حدود نسبة الحقوق المخصصة لها طبقا للقانون والتنظيمات المعمول بها.

المادة 98 : يمكن الدولة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوع إذا كانت هناك عقارات مختلفة الأنواع تحوزها على الشيوع مع أشخاص طبيعيين أو معنويين آخرين وتستحيل قسمتها، وإذا رفض أحد الشركاء في ملكية الشيوع أو عدة شركاء شراء هذه الحصة لأي سبب كان، يباع العقار الشائع اعتمادا على الوسائل القانونية وبأية طريقة تعتمد المنافسة.

المادة 99 : تطبق أحكام المادتين 97 و98 المذكورتين أعلاهما على الجماعات الإقليمية.

الفصل الثالث

الأملاك المنقولة

القسم الأول

الأملاك المادية

المادة 100 : يتم استعمال وتسيير وإدارة الأشياء المنقولة وجميع الاعتدة التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها

ويقتضي عدم قابلية التصرف في الرأسمال التأسيسي وجود أصول صندوق المساهمة المعني مع أملاك تساوي قيمتها مبلغ الرأسمال الأصلي على الأقل في أي وقت من الأوقات.

المادة 108 : يخضع اقتناء السندات والقيم المنقولة التي تحققها الدولة والجماعات الإقليمية لحسابها الخاص أو لحساب المؤسسات والهيئات وكذا التنازل عنها أو نقلها لقوانين خاصة.

الباب الثالث

احكام تتعلق بالتصرف في الاملاك العقارية

الفصل الأول

الاملاك العقارية

المادة 109 : لا يمكن التصرف في الاملاك العقارية الا طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وحسب الاجراءات المطبقة تبعا لطبيعة هذه الاملاك.

المادة 110 : عندما يتقرر التنازل بالتراضي عن عقارات من الاملاك الوطنية بمقتضى القانون والتنظيم المعمول بهما، يحدد الثمن ويتم التنازل وفقا للاجراءات المقررة.

المادة 111 : تقوم المصالح المختصة في حدود صلاحياتها بتحصيل ثمن بيع العقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية طبقا للاجراءات القانونية المقررة.

المادة 112 : اذا بيع ملك عقاري بالتقسيم أو على اساس دفع ماتبقي من المبلغ في التاريخ المحدد مقدما، ولم يدفع المشتري أربعة أقساط مستحقة متتالية أو لم ينفذ الأعباء التعاقدية الملقاة على عاتقه أمكن بعد توجيه إنذارين له دون جدوى إسقاط حقوق الشراء وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

ويطبق هذا الاجراء نفسه في حالة عدم دفع ماتبقي من المبلغ الذي حل أجل استحقاقه.

ويمكن الإدارة المكلفة بالاملاك الوطنية إذا بقي الإنذار دون جدوى ولم يكن هناك طعن تنازعي ان تحصل بالطرق القانونية المبالغ المستحقة وفق الاجراءات المقررة في مجال الاملاك الوطنية.

الفصل الرابع

احكام خاصة

المادة 104 : تخضع الأراضي الرعوية أو ذات المال الرعوي وحقول الخلفاء كما حددها القانون بحكم طبيعتها الحيوية والاستراتيجية واحتياجات السكان والاقتصاد إلى تنظيم خاص بالحماية والتسيير والاستعمال، طبقا للتشريع المعمول به، لاسيما قانون الرعي.

المادة 105 : يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع العام وحق امتلاك جميع الاملاك الأخرى التي تدخل في مشتملات الاملاك المستثمرة المقدمة للمنتجين الفلاحيين المعنيين عدا الأرض لاحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 6 ديسمبر سنة 1987.

المادة 106 : تستفيد المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية في اطار الأهداف المسطرة لها، وبمقتضى القوانين والتنظيمات المعمول بها، واعتمادا على مهمتها باعتبارها مرافق عمومية أو ذات منفعة عامة من حق الملكية أو من حق استعمال الاملاك المقدمة لها من قبل الدولة أو الجماعات الإقليمية.

تكون الاملاك التي تزود بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو مراكز البحث والتنمية أو التي تقتنيها أو تنجزها بأموالها الخاصة تابعة لها كما تكون ضمانا لالتزاماتها.

بينما تعتبر وتظل الاملاك التي تحوزها عن طريق التخصيص بغية توفير احتياجات المرفق العمومي، املاكاً وطنية ويجب على الهيئات التي تخصص لها الاملاك أن تجدها وتصونها وفقا للتنظيم المعمول به.

المادة 107 : الرأسمال التأسيسي لصناديق المساهمة الخاضع لقانون 88 - 03 المؤرخ في 12 جانفي سنة 1988 غير قابل للتصرف والحجز.

ويستهدف عدم قابلية التصرف المذكور في الفقرة السابقة بالدرجة الأولى ضمان المحافظة الاقتصادية والمحاسبية على رأسمال الشركة التي تقدمه الدولة أو الجماعات الإقليمية لتأمين استيراده إن اقتضى الأمر.

وهنا لا يمس مقدما أي عنصر معين من أصول الشركة وترك الصناديق المساهمة إمكانية القيام بالانجازات والتغييرات، والتجديدات الضرورية التي تفيدها في التسيير السليم مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها، والاحكام القانونية الأساسية التي تسيير عليها.

- ويمكن التصرف في الاملاك المنقولة التابعة للاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الولاية أو البلدية كما يأتي :

- إما مباشرة من قبل الجماعات الاقليمية المعنية،

- وإما الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية أو عن طريق اعوان التنفيذ في كتابات الضبط لدى المحاكم، بناء على طلب الجماعات الاقليمية طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل.

وتتم البيوع عن طريق الاشهار والدعوة الى المنافسة غير أنه، يمكن التنازل بالتراضي لأسباب خاصة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة.

المادة 115 : يتم التنازل عن الاملاك المنقولة التي تملكها المؤسسات والمنشآت العمومية غير الخاضعة للقانون الاداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها والقوانين الاساسية الخاضعة لها.

القسم الثاني

المنقولات غير المادية

المادة 116 : يسمح للسلطة المؤهلة أن تتنازل على اساس دفتر الشروط بعد استشارة المصالح التقنية المختصة حسب طبيعة النشاط المعني عن العناصر غير المادية في المجالات التجارية أو المستثمرات الحرفية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الاقليمية طبقا للقانون والتنظيمات المعمول بها.

ويدفع عائد البيع، حسب الحالة، إما للخزينة وإما لميزانية الجماعة المعنية.

الجزء الثالث

احكام مختلفة

الفصل الاول

احكام منفردة

القسم الاول

احكام خاصة

المادة 117 : تخضع عقود التسيير المتعلقة بوسائل الدفاع وتوابع هذه الوسائل وكذلك الاملاك المنقولة والعقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني لاحكام خاصة يحددها التنظيم.

وإذا تبين عدم فعالية هذه الاجراءات يمكن القاضي الذي تحال عليه القضية قانونا، أن يصدر حكما باسقاط حقوق المشتري حسب الشروط الآتية :

- عندما يتأكد سوء نية المشتري يعلن إسقاط حقه، وترد له المبالغ التي دفعها مع اقتطاع ما يأتي :

- 1 (تعويض شغل الاماكن،
- 2 (مبلغ تغطية الاضرار والاعطاب التي لحقت الملك اثناء شغله،
- 3 (فوائد الاسقاط المستحقة المدفوعة وتحسب طبقا للتنظيم الجاري به العمل،

إذا لم يثبت سوء نية المشتري، أو إذا تذرع المشتري بقوة قاهرة حالت دون تنفيذ التزاماته يمكن القاضي أن يقدر ذلك ويصدر حكما بإبقاء العقد أو فسخه.

ويمكن أن يترتب على فسخ العقد إما رجوع الطرفين الى وضعية ما قبل العقد مع اقتطاع المبالغ المستحقة عن شغل الاماكن وبحق الانتفاع، وكذلك تعويضات الضرر الذي لحق الخزينة، وإما إلغاء عقد التنازل عندما تشوبه مخالفات مثل التي ينص عليها التشريع، وفي هذه الحالة الأخيرة تصبح المبالغ المدفوعة مقابل التنازل ملكا نهائيا للخزينة مع احتمال إصدار الحكم بالطردها زيادة على ذلك.

وعلى أية حال تخول الادارة المختصة اتخاذ أي تدبير تحفظي غرضه رعاية مصالح الخزينة العمومية، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل.

المادة 113 : يرخص الوزير المكلف بالمالية أو الوالي، طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، بعد استشارة المصالح التقنية المعنية بالتنازلات المتراضي بها عن الارتفاقات المختلفة الانواع التي تتم لصالح أخذ صناديق الاملاك الوطنية العمومية أو الخاصة التابعة للدولة.

الفصل الثاني

الاملاك المنقولة

القسم الاول

المنقولات المادية

المادة 114 : تتصرف الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية في الاملاك المنقولة التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة وفق الشروط والكميات التي يحددها التنظيم.

المادة 121 : يترتب عن المبالغ والعائدات المختلفة الانواع التي تقوم الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية بتحصيلها لحساب المرافق العمومية التي تتمتع بالاستقلال المالي، وحساب الغير أيضا، تطبيق اقتطاع مالي لفائدة الخزينة العمومية من أجل تغطية مصاريف الادارة والبيع والتحصيل وفقا للشروط التي تحددها قوانين المالية.

المادة 122 : تمارس أعمال تحصيل الحقوق والرسوم والاتاوى وعائدات الاملاك الوطنية وعلى العموم كل مداخيل الاملاك الوطنية التابعة للدولة، مثل ما هو الحال في مجال الضرائب المباشرة وفق الاشكال والكيفيات المنصوص عليها في قوانين المالية وتدخل عائدات املاك الدولة في شمولية اموال الخزينة.

القسم الثاني

قواعد الاختصاص

المادة 123 : يعاين الاعوان المؤهلون قانونا انواع المساس بالاملاك الوطنية العمومية، والاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الاقليمية، ويلاحقون من يشغلون هذه الاملاك دون سند، ويحصلون على التعويضات المطابقة والاتاوى والعائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية.

وتدفع المبالغ المحصلة، على هذا النحو حسب الحالة اما للخزينة وإما لميزانية الجماعة الاقليمية، واما للادارة أو لهيئاته المزودة بميزانية ملحقة.

المادة 124 : تطبق الاجراءات المنصوص عليها في قوانين المالية على الوعاء والنسب، والتحصيل، والعقوبات المالية والمنازعات في مجال عائدات الاملاك الوطنية المكتسبة لصالح الخزينة.

المادة 125 : عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثل أمام القضاء مدعيا ومدعى عليه فيما يخص الاملاك التابعة للاملاك الوطنية الخاصة مالم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص الى الاملاك التابعة للاملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة الى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة.

المادة 118 : تخضع الاراضي التي تقع حول منشآت ووسائل الدفاع التابعة للاملاك الوطنية العمومية العسكرية لعبء ارتفاقات تضيق حق الملك المجاورين وتخولهم الحق في التعويض وفقا للتشريع الجاري به العمل.

وتحدد طبيعة هذه الارتفاقات عن طريق القوانين والتنظيمات المعمول بها.

تعين مصالح وزارة الدفاع الوطني حدود مناطق الارتفاق المسماة محيط الامن حسب الكيفيات التي يحددها التنظيم.

المادة 119 : تخضع الاملاك الوطنية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها هذه البعثات والمكاتب في نظامها القانوني وتسييرها وحمايتها للاتفاقات الدولية والاعراف الدبلوماسية وقانون مكان موقعها وذلك بالنظر الى طبيعتها ومكان إقامتها الخاصة بامتلاكها.

اما الاملاك والحقوق المنقولة والاملاك العقارية المختلفة الانواع التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، الواقعة خارج التراب الوطني، أو المخصصة لمثلثات المؤسسات والمنشآت العمومية في الخارج تخضع لقانون مكان موقعها مع مراعاة الاتفاقيات الدولية، أو الاتفاقيات الحكومية المشتركة.

المادة 120 : تدرس الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية والمصالح المسيرة الاخرى كل فيما يخصها، وتعد وتحضر، ثم تقدم الى السلطة المخولة أي مشروع عقد تسيير أو تصرف معد طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها يكون متعلقا بالاملاك التابعة للاملاك الوطنية العمومية أو الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

ويتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك عقود الاقتناء والاستئجار المذكورة في المادة 91 اعلاه، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و117 اعلاه وأحكام القوانين الخاصة.

ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي، ويتولى المحافظة عليها.

تخضع عقود التسيير أو التصرف التي تتعلق باملاك الجماعات الاقليمية لقانون الولاية وقانون البلدية، مالم تكن هناك أعمال تشريعية صريحة مخالفة.

المادة 132: تخضع رقابة الميزانية والتصفية الإدارية للحسابات المتعلقة بعائدات الاملاك للقواعد والاجراءات القانونية المعمول بها في مجال المالية العمومية.

المادة 133: لا يجوز أن تخالف الأحكام القانونية المعمول بها والمتعلقة بالتسيير الظاهر والتسيير المستتر المطبقة على الاملاك التابعة للاملاك الوطنية.

المادة 134: تتمتع الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية في إطار اختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الاملاك الداخلية في الاملاك الوطنية الخاصة والاملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة المخصصة أو غير المخصصة.

وتطبق هذه الأحكام أيضا على رقابة الظروف التي تتم فيها استعمال المحلات التي تشغلها المصالح العمومية التابعة للدولة بأية صفة كانت.

المادة 135: تسهر الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية على مركزة عمليات الجرد وانجازها، وتتابع سيرها وضبطها باستمرار وتراجعها دوريا، وتتولى بهذه الصفة مركزة المعطيات المذكورة في المادتين 21 و23 أعلاه واستغلالها.

الفصل الثالث

احكام جزائية

المادة 136: يعاقب على كل أنواع المساس بالاملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات.

المادة 137: تبقى علاوة على ذلك سارية المفعول الاحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وتسيير المصالح العمومية والمنشآت والمؤسسات الاقتصادية. وكذا أحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالاملاك التي تتكون منها الاملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون.

المادة 138: تتم معاينة المخالفات المنصوص عليها في المادة 136 وملاحقها طبقا للقواعد والاجراءات المقررة في قانون الاجراءات الجزائية.

تمارس أجهزة الرقابة المقررة قانونا، والاشخاص المؤهلون قانونا معاقبة المخالفات المذكورة في المادة 137 أعلاه وملاحقتها وقمعها ضمن الشروط والاجراءات التي يحددها التشريع المطبق على القطاعات والانشطة المعنية.

المادة 126: يختص الوزير المكلف بالمالية بالمثل أمام القضاء بشأن الحطام والكنوز مع مراعاة الأحكام المناسبة المنصوص عليها في الاتفاقيات الدولية التي تكون الجزائر طرفا فيها.

القسم الثالث

الضمانات

المادة 127: تستفيد المبالغ المستحقة بصفتها عائدات الاملاك الوطنية، والمفروضة على الاملاك والامتعة المنقولة للمدين والقابلة للحجز والتنازل من امتياز الخزينة وفقا للشروط والأشكال والحدود المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

يصنف هذا الامتياز ويمارس طبقا للأحكام المنصوص عليها في قوانين المالية، كما هو الحال في الامتيازات الأخرى التي تتمتع بها الخزينة العمومية.

المادة 128: المبالغ المستحقة للخزينة بصفتها عائدات الاملاك الوطنية مضمونة برهن عقاري يقع على كل الاملاك العقارية التابعة للمدين أو المدينين.

ويسجل هذا الرهن العقاري، في المحافظة العقارية ليصنف طبقا للقانون.

المادة 129: يتم التنازل عن الرواتب والاجور الخاصة والعمومية قصد دفع المبالغ المستحقة للخزينة العمومية باسم الاملاك الوطنية، وفق الاشكال والشروط والكيفيات المنصوص عليها في التشريع المعمول به والمتعلق بحجم التوقيف والتنازل عن الأجور.

المادة 130: تتولى الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية وفق الاجراء المنصوص عليه في المادة 379 وما يليها من قانون الاجراءات المدنية، البيع القضائي للاملاك العقارية المرهونة التي تحجز في إطار دعوى التنفيذ الاجباري، طبقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل الثاني

احكام تتعلق بالرقابة

المادة 131: طبقا للأحكام الواردة في المواد من 152 إلى 160 من الدستور تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الادارية وأسلاك الموظفين، ومؤسسات المراقبة، كل فيما يخصه رقابة استعمال الاملاك التابعة للاملاك الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم.

1984 والمتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتكوينها وتسييرها.

المادة 140 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرد بالجزائر في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

الشاذلي بن جديد

الفصل الرابع

احكام ختامية

المادة 139 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون، ولاسيما القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في 30 يونيو سنة 1984 والمتعلق بالأملاك الوطنية وكذلك القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984 والمتضمن الموافقة على الأمر رقم 84 - 02 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة

الفهرس

المواد

الفصل التمهيدي : المبادئ العامة من 1 الى 11

الجزء الأول

تكوين الأملاك الوطنية

الباب الأول : قوام الأملاك الوطنية من 12 الى 25

الفصل الأول : تعريفها وتكوينها من 12 الى 20

القسم الأول : الأملاك الوطنية العمومية من 12 الى 16

القسم الثاني : الأملاك الوطنية الخاصة من 17 الى 20

الفصل الثاني : الجرد والرقابة من 21 الى 25

القسم الأول : الجرد من 21 الى 23

القسم الثاني : الرقابة من 24 الى 25

الباب الثاني : تكوين الأملاك الوطنية من 26 الى 58

الفصل الأول : أحكام مشتركة 26

الفصل الثاني : تكوين الأملاك الوطنية العمومية من 27 الى 37

الفصل الثالث : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة من 38 الى 58

القسم الأول : أحكام عامة من 38 الى 41

القسم الثاني : الهبات والوصايا من 42 الى 47

القسم الثالث : الأملاك الشاغرة والتي لاصحاب لها من 48 الى 54

القسم الرابع : الحطام والكنوز من 55 الى 58

الجزء الثاني

تسيير الأملاك الوطنية

الباب الأول : تسيير الأملاك الوطنية العمومية من 59 الى 79

الفصل الأول : الأملاك العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية من 59 الى 73

القسم الأول : استعمال الأملاك الوطنية العمومية من 59 الى 65

القسم الثاني : حماية الأملاك الوطنية العمومية من 66 الى 69

القسم الثالث : الاتاوى 70 و 71

فهرس (تابع)

المواد

- القسم الرابع : الغاء التصنيف وتحويل التسيير 72 و 73
 أولا : الغاء التصنيف 72
 ثانيا : تحويل التسيير 73
- الفصل الثاني : الموارد والثروات التابعة للأمالك الوطنية العمومية من 74 الى 79
 القسم الأول : الموارد والثروات الطبيعية السطحية والجوفية من 74 الى 77
 القسم الثاني : غابات الاملاك الوطنية من 78 الى 79
- الباب الثاني : تسيير الاملاك الوطنية الخاصة من 80 الى 108
 الفصل الأول : أحكام مشتركة من 80 الى 88
 الفصل الثاني : الاملاك العقارية من 89 الى 99
 القسم الأول : البيع، التأجير والشراء من 89 الى 91
 القسم الثاني : التبادل من 92 الى 96
 القسم الثالث : العقار الشائعة ملكيته بين الدولة والخواص من 97 الى 99
 الفصل الثالث : الاملاك المنقولة من 100 الى 103
 القسم الأول : الاملاك المادية من 100 الى 101
 القسم الثاني : المنقولات غير المادية 102 و 103
 الفصل الرابع : أحكام خاصة من 104 الى 108
- الباب الثالث : أحكام تتعلق بالتصرف في الاملاك من 109 الى 116
 الفصل الأول : الاملاك العقارية من 109 الى 113
 الفصل الثاني : الاملاك المنقولة من 114 الى 116
 القسم الأول : المنقولات المادية من 114 الى 115
 القسم الثاني : المنقولات غير المادية 116

الجزء الثالث

أحكام مختلفة

- الفصل الأول : أحكام منفردة من 117 الى 130
 القسم الأول : أحكام خاصة من 117 الى 122
 القسم الثاني : قواعد الاختصاص من 123 الى 126
 القسم الثالث : الضمانات من 127 الى 130
 الفصل الثاني : أحكام متعلقة بالرقابة من 131 الى 135
 الفصل الثالث : أحكام جزائية من 136 الى 138
 الفصل الرابع : أحكام ختامية 139 و 140