الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة:التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة: محمد بوضياف بالمسيلة

معهد:تسيير التقنيات الحضرية

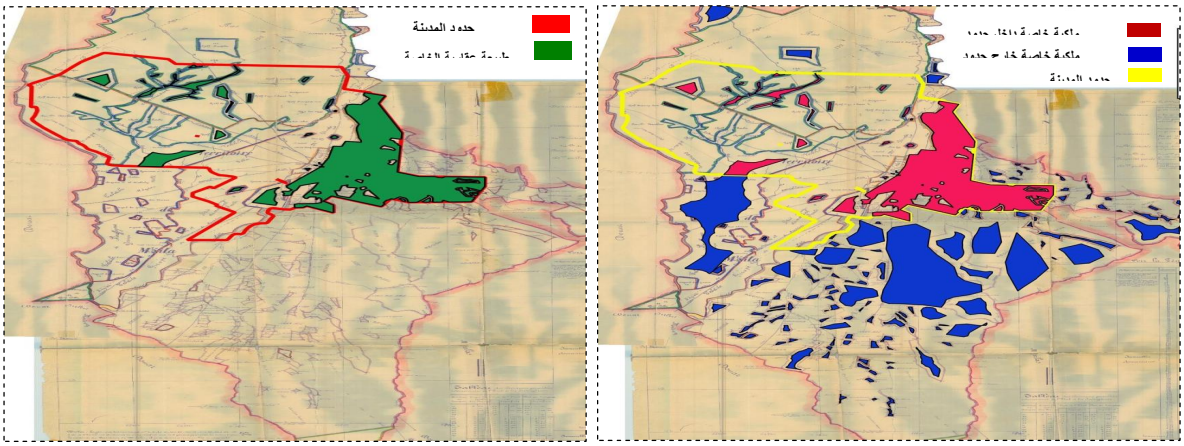
قسم: المدينة والعمران

مطبوعة مقدمة لغرض التأهيل الجامعي

خاصة بطلبة السنة الثالثة ليسانس عمران

وفق الملحق رقم 44 لقرار التأهيل رقم 02 المؤرخ في 03 جوان 2021

ووفق مطابقة ل.م.د ليسانس أكاديمي 2017-2018



مادة: العقار

Matière :Le foncier

من طرف الدكتور: بن خالد الحاج

الموسم الجامعي 2024/2023

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

ملخص المادة

إن التخطيط العمراني الجيد هو الذي يعطي أهمية "للبعد الإنساني" للمدينة ونقصد (بالبعد الإنساني) في التخطيط العمراني مدى توفر البيئة العمرانية المناسبة لحجم الإنسان واحتياجاته في البيئة المحيطة به سواء في المنزل أو في الفراغات العامة في ظل وجود الخدمات الأساسية للحياة الحضرية. والعمل على توعية "الإنسان" بأهمية التآخي والمشاركة في النسيج الاجتماعي الحضاري بدلا من القوقعة على نفسه.

العقار هو أحد أهم عناصر التنمية العمرانية المستدامة، حيث يعتمد توسع المدن على رقعة الأرض التي تمتد عليها، إلا أن طبيعة هذه الأراضي، من حيث طبيعة ملكيتها واستخدامها، قد تضع رغبات المالكين لها، في وضع معارضة مع أهداف مخططات التهيئة والتعمير، أو تصبح محل مضاربة ولهذا كان من الضروري أن يوفر التشريع، الآليات القانونية لتمكين البلديات من توفير حاجاتها من العقار، بما يخدم مصلحة المدينة والمجتمع والتنمية ويضمن التوجيه والتحكم في نمو المدن بما يراعي الاقتصاد الحضري والتوازنات البيئية، وتحقيق شروط السلامة والأمن والتناسق للنسيج الحضري.

Fiche d'identité du Module

- Institut :**Gestion des Techniques urbaines**
- Département : **Ville et l'Urbanisme**
- Références de l'arrêté d'habilitation de la licence **(Annexe de l'arrêté n° 002 Du 03/01/2021)**
- Public cible :**3eme année Licence Urbanisme**
- Intitulé du cours :**« Le foncier»**

Semestre	**05**
Unité d'enseignement	**UE. Fondamentale 5**
Matière	**Le foncier**
Coefficient	**2**
Crédit	**4**
Mode d'évaluation	**Examen 67% Contrôle Continu 33 %**
Durée	**14 Semaines**
Horaire	**1h 30 Cours 1h 30 TD**

Objectifs de l'enseignement

Objectifs de l'enseignement (Décrire ce que l'étudiant est censé avoir acquis comme compétences après le succès à cette matière – maximum 3 lignes).

La situation foncière en Algérie précoloniale ; indépendante et ses conséquences

Connaissances préalables recommandées

Connaissances préalables recommandées (descriptif succinct des connaissances requises pour pouvoir suivre cet enseignement – Maximum 2 lignes).

Programme détaillé du Module

Contenu de la matière : La question foncière en Algérie

1. La situation foncière en Algérie pré-coloniale

- Les caractéristiques de la propriété foncière de l'Algérie pré coloniale

- Les principes de la propriété foncière dans le droit musulman

2. La situation du foncier en Algérie depuis l'indépendance

- La nationalisation des terres au lendemain de l'indépendance, et ses conséquences :
- De l'assouplissement dans la gestion des biens immobiliers et terres publiques à la Libéralisation du foncier:
- Le cadastre en Algérie, un instrument d'aménagement foncier
- Urbanisation et politique foncière en Algérie : Problématiques du foncier urbain, foncier Rural et foncier industriel.

Références bibliographiques

Références bibliographiques(Livres et polycopiés, sites internet, etc) :

Citer au moins 3 à 4 références classiques et importantes.

- Ameur M., Bahi H ; Fès…ou l'obsession du foncier, URBAMA, TOURS. 1993.
- Association des études foncières; La rente foncière : approches théoriques ; et empiriques, Paris, 1990.

Enseignant

- Chargée de module **: D. Benkhaled-El hadj**
- Contact**: elhadje.benkhaled@univ-msila.dzh.benkhaled@gmail.com**

Disponibilité :

- Au département **:Chaque jour à partir de 8h jusqu'à 11 :00 ou par RDV**.
- Par mail: **Je m'engage à répondre par mail dans 24 heures qui suivent la réception du message, sauf en cas des imprévus.**

فهرس المواضيع

العنـوان **الصفحة**

المحور الاول: مفاهيم عامة

الملكية 12
العقار 12
العقار الحضري 12
أنواع العقارات في القانون 12
العقارات بطبيعتها 13
العقارات بحسب موضوعها 13
العقارات بالتخصيص 14
حق الملكية 14
سلطات الملكية العقارية الخاصة 15
حق الاستعمال 15
حق الاستغلال 16
حق التصرف 16
خصائص الملكية العقارية الخاصة 16
حق جامع مانع 17
الملكية حق دائم 17
الملكية ليست حق مطلق 17
طرق اكتساب الملكية العقارية 17
الحيازة 17
الاستيلاء 18
الالتصاق 18
الميراث 18
الوصية 18
الشفعة 18

العقد 19
تعريف نزع الملكية العقارية 20
نزع الملكية العقارية في إطار المنفعة العامة 20
تعريفها 20
شروط نزع الملكية العقارية 20
خصـائص نـزع الملكية للمنفعة العامة 21
أولا: نـزع الملكية طريقـة استثنـائية 21
ثانيـا: نـزع الملكية طريقـــة جـبريـــة 21
ثالثـا: نـزع الملكية قصـد تحقيـق منفعة عـامة 22
رابعـا: نـزع الملكية مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف 22
أسباب نزع الملكية العقارية 22
كيفية التعويض عن نزع الملكية العقارية 23
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 24
النشاطات الرئيسية للوكالة 24
تعريف المسح العقاري من الناحية القانونية 24
اهداف المسح العقاري 25
تعريف الوكالة العقارية 26
تعريفها حسب المرسوم رقم 83-200 27
نشأة الوكالة العقارية 27
أولا: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية 28
ثانيا: الوكالة العقارية وكالة عقارية محلية 28
ثالثا: الوكالة العقارية وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري 28
رابعا: الوكالة العقارية وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري 29
إدارة أملاك الدولة 29
مهام إدارة أملاك الدولة 29
مديرية الحفظ العقاري 30

مهام مديرية الحفظ العقاري 30

المحور الثاني: نظام الملكية العقارية في الجزائر

مدخل 33
نظام الملكية العقارية في العهد العثماني 33
ملكيات الدولة 33
ملكيات البايليك 33
أراضي العزل 33
أراضي المخزن 33
أراضي الحبس (الأوقاف) 33
أراضي الموات 33
الملكيات الخاصة 34
أراضي الملك 34
أراضي العرش (القبائل) 35
مرحلة الاحتلال الفرنسي 35
الأمر رقم 01 أكتوبر 1844 36
الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846 36
القانون رقم 16 جوان 1851 36
القانون رقم 22 أفريل 1863 36
القانون رقم 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887 37
القانون رقم 16 فيفري 1897 37
المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956 37
الأمر رقم 41/59 الصادر في 03 جانفي 1959 37
المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 37
مرحلة ما بعد الاستقلال: 38
سياسة الاقتصاد الموجه 38
سياسة الاحتياطات العقارية 38
سياسة التنازل عن أملاك الدولة 41

سياسة الاقتصاد الحر 41
تسوية العقارات المبنية وغير المبنية 46
البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية 46
البنايات المشيدة دون رخصة بناء 47
البنايات المشيدة فوق أراضي الخواص وكانت محل صفقات غير مشروعة 47
نزع الملكية 48
تعريفها 48
خصائص عملية نزع الملكية 49
خلاصة 49

المحور الثالث: أطر وآليات تنظيم المجال الحضري في الجزائر

مدخل 54
التهيئة 54
التهيئة الحضرية 55
التعمير 56
قانون التعمير 57
البيئة الحضرية 58
التنمية العمرانية المستدامة 58
التسيير العمراني 58
قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر 59
المرحلة الأولى ما قبل 1962 59
مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية 61
مخطط التعمير الموجه 61
مخطط التعمير المفصل 61
مخطط التعمير المبدئي 61
مخططات التعمير أو إعادة الهيكلة 61
برنامج المرافق الحضرية ومخطط التحديث والمرافق **(PME)** 62
برامج التعمير والقطاعات المبرمجة للتعمير ذات الأولوية **(Z.U.P)** 62

المرحلة الثانية من 1962 إلى غاية 1990: 63
الأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة. وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18. 63
الآمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخص البناء والتجزئة..... 63
المرحلة الثالثة ما بعد 1990..... 64
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) 65
القطاعات المعمرة **Secteurs Urbanisés (S.U):** 65
القطاعات المبرمجة للتعمير **Secteurs a Urbaniser (S.A.U)**:..... 66
قطاعات التعمير المستقبلية **Secteur d'Urbanisation Future (S.U.F)**..... 66
قطاعات غير قابلة للتعمير **Secteurs Non Urbanisables (S.N.U)**..... 67
مخطط شغل الأراضي(POS) :..... 67
القانون رقم 06/06 إطار لتنمية عمرانية مستدامة..... 70
قانون مطابقة البنايات وإتمام انجازها أداة لتحسين المظهر الجمالي للمدينة..... 71
عقود التعمير (الرخص والشهادات)..... 76
الرخص العمرانية..... 76
رخصة التجزئة..... 76
رخصة البناء..... 78
رخصة الهدم..... 80
الشهادات العمرانية..... 80
شهادة التقسيم..... 80
شهادة التعمير..... 81
شهادة المطابقة..... 82
خلاصة..... 83
المراجع..... 84
الملاحق..... 85

المحور الاول
مفاهيم عامة

1. **الملكية:**
2. **العقار:**
3. **العقار الحضري:**
4. **أنواع العقارات في القانون:**
   - **1.4** العقارات بطبيعتها:
   - 2.4 العقارات بحسب موضوعها:
   - **3.4**العقارات بالتخصيص:
5. **حق الملكية:**
6. **سلطات الملكية العقارية الخاصة:**
   - **1.6** حق الاستعمال:
   - **2.6** حق الاستغلال:
   - **3.6** حق التصرف:
7. **خصائص الملكية العقارية الخاصة:**
   - **1.7** حق جامع مانع:
   - **2.7** الملكية حق دائم:
   - **3.7** الملكية ليست حق مطلق:
8. **طرق اكتساب الملكية العقارية:**
   - **1.8** الحيازة:
   - **2.8** الاستيلاء
   - **3.8** الالتصاق:
   - 4.8 الميراث:
   - **5.8** الوصية:
   - **6.8**الشفعة:
   - 7.8 العقد:

1.الملكية:

ميزة يمنحها القانون لشخص ما ويحميها بطرق قانونية، وبمقتضاها يتصرف الشخص، متسلطا على مال معترف له به بصفته مالكا أو مستحقا له. ويحق له التمتع والتصرف فيه، بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، على أن يكون الاستعمال والانتفاع والتصرف، متفقا مع ما لحق الملكية من وظيفة اجتماعية.

2.العقار:

هو كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف، كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، كالأرض والمنزل.

وعليه فالعقار من الناحية القانونية هو الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان لآخر مع بقاء هيئته، بينما المنقول يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف.

3.العقار الحضري:

إن الأمر رقم (23/74) المؤرخ في 1974/12/20 والمراسيم التطبيقية له رقم (27/76) (28/76) (29/76) المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية التي كانت الوسيلة القانونية، وسببا في إحداث تغيرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات.

4.أنواع العقارات في القانون:

توجد ثلاثة أنواع من العقارات، عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها وعقارات بالتخصيص نتناولها وفق ما يلي:

أ. العقارات بطبيعتها:

هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار.

- ✓ **الأرض:** لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو البناء، وسواء كانت في المدن أو في الريف، فهي عقاراً بطبيعته لأنها ثابتة ومستقرة، وتشمل الأرض سطحها وباطنها.
- ✓ **المباني والمنشآت:** تعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية والمنشآت المقامة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار، وتشمل جميع أنواع المنشآت سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن، المصانع، الجسور، الأنفاق، الآبار، أعمدة الإنارة، أنابيب البترول والغاز المدفونة في الأرض.
- ✓ **النباتات المتأصلة في الأرض:** كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته مادام متصلا بها، وجذوره ممتدة في باطن الأرض سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة أو الأشجار الكبيرة.

ب. العقارات بحسب موضوعها:

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أنه: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. " فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق وحق الاستعمال، والحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن ألرسمي الرهن الحيازي، حق التخصيص، وحق الامتياز، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا.

ت. العقارات بالتخصيص:

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله وتخصيصه من قبل مالكه لخدمة عقاره. ورد في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري تعريف هذا النوع من العقار: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمته هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"، فالمشرع جسد شمولا أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته واستغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار.

ووافقه المشرع الفرنسي في المادة (524) من القانون المدني الفرنسي بقوله: "الأشياء التي يضعها مالك العقار في عقاره لخدمة هذا العقار واستغلاله تكون عقاراً بالتخصيص."

5.حق الملكية:

نظمت المواثيق الدولية حق الملكية من خلال الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بتاريخ 1948/12/10 في مادته 17 ما يلي: كل شخص سواء كان وحده أو بين الجماعة له الحق في أن يتملك، ولا يجوز حرمان أحد من ملكه تحكما تعسفيا.

أما الملكية في القانون الفرنسي المادة 544 منه فهي: الحق في استعمال واستغلال والتصرف في الشيء على نحو مطلق فيما لم يمنعه القانون. وهي تعد ميزة يمنحها القانون لشخص ما ويحميها بطرق قانونية.

وعرفتها المادة 27 من قانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري، ان الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وأغراضها.

وعلى هذا الأساس فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية لأن الأصل للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء.

مما سبق ذكره فإن الملكية العقارية شيء مقدس ومضمون تحفظه المواثيق والقوانين الدولية والمحلية، بحيث تعطي لصاحبها حق الاستعمال والاستغلال والتصرف الدائم في ملكيته، بشرط ألا يستعمل استعمالا يتناف مع القوانين والأنظمة المعمول بها، ويتعارض مع المصلحة العامة. أي مع مراعاة القيود التشريعية والتنظيمية التي تشكل الإطار القانوني الذي لا يمكن تجاوزه لممارسة حقوق الملكية العقارية الخاصة (أهمها قانون 29/90 و25/90).

وجاء القانون (25/90) ضمن مجموع حركات الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي استهدفتها الجزائر، حيث يضمن حق الملكية وكرس مبدأ حرية المعاملات العقارية في المجال الحضري أو ألفلاحي، وتضمن كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية في المعاملات العقارية.

6.سلطات الملكية العقارية الخاصة:

لصاحب الملكية سلطات ومزايا يستطيع ممارستها أو التمتع بها فيما يخص حق ملكيته، والتي أطلقوا عليها اسم عناصر الملكية.

أ.حق الاستعمال: ويقصد به الإفادة من المنفعة التي يمكن أن يخولها الشيء من غير ما يمكن استخراج منه من منتجات وثمار.

أي استخدام الملكية للحصول على منافعها، كسكناه منزله أو تهديمه. كما يحق له أن لا

يستعمله كمن له منزل، ولا يسكنه ويتركه خاليا. فالأصل عند المالك إباحة كل أوجه الاستعمال إلا ما استثناه القانون.

وفرض القانون على المالك قيود على الاستعمال مثل عدم البدء في البناء إلا بعد الحصول على رخصة البناء، وكذا عدم فتح مطلا على جاره إلا على مسافة معينة حددها القانون.

ب. **حق الاستغلال:** هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، وينقسم هذا الاستغلال إلى مباشر وغير مباشر.

- **فالاستغلال المباشر:** هو قيام مالك باستغلال ملكه بنفسه.
- **أما غير المباشر:** فيكون بتوكيل المالك غيره بالنيابة عنه في استغلاله لما يملك من شيء.

وهذا كله في إطار القوانين المعمول بها.

ت. **حق التصرف:** يقصد بالتصرف في القانون، سلطة المالك على الشيء المملوك. وقد يكون التصرف قانوني أو مادي.

- **فالتصرف المادي** يكون باستهلاك الشيء إلى حد إتلافه حسب الإرادة وبالتالي فهو يشبه الاستعمال.
- **أما التصرف القانوني** فهو التصرف الذي ينقل الملكية بصفة آلية كالبيع والهبة والقرض وغيرها، وهذا النوع من التصرف يعد أوسع ضروب التصرف القانوني.

7.خصائص الملكية العقارية الخاصة:

أ. **حق جامع مانع:** إن مالك العقار له جميع السلطات الممكنة فهو يجمع بين يديه، سلطة

الاستعمال الاستغلال والتصرف ولا يحد من سلطاته إلا ما يفرضه القانون، وإن كان للمالك حق التمتع بسلطاته الجامعة فالقانون يكبح في بعض الحالات هذه السلطات، كأن يرخص للإدارة الاستيلاء على عقارات الخواص لضمان سير المرافق العمومية.

ب.الملكية حق دائم: والمقصود بهذه الخاصية أن حق الملكية لا يرتبط بأية مدة زمنية فهو يستمر طالما أن موضوعه موجودا، وبالتالي فهو ملازم للشيء المملوك ما دام هذا الشيء باقيا. وحق الملكية لا تسقط بعدم الاستعمال، فلا توجد مدة معينة بانقضائها يفقد الشيء صفته كمال مملوك بخلاف الحقوق العينية الأخرى فهي مؤقتة. كحق الانتفاع مؤقت بالمدة المتفق عليها أو بحيازة المنتفع وكذلك الشأن بالنسبة لحقوق الاستعمال والسكن.

ت.الملكية ليست حق مطلق: لا يعتبر حق الملكية في القانون الجزائري حقا مطلقا وهذا ما أكدته المادة 690 من القانون المدني والتي جاء فيها: يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي، به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة "

نخلص مما سبق أن لمالك العقار شخصا طبيعيا كان أو معنويا، حق التمتع والتصرف والاستعمال في عقاره، يتميز هذا الحق بأنه جامع وانه ليس مطلقا، بما في ذلك حق البناء التعلية والترميم والهدم. بشرط ان لا يخالف القوانين والتشريعات المعمول بها.

8.طرق اكتساب الملكية العقارية:

تكتسب الملكية العقارية عن طريق عدة طرق نذكرها:

أ. **الحيازة:** الحيازة هي وضع مادي، به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق. أي يستعمله ويستغله ويتصرف فيه تصرف المالك، سواء كان

الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن.

ب.**الاستيلاء**: انطلاقاً من المادة (773) من القانون المدني الجزائري: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم."

ت.**الالتصاق**: يعتبر الالتصاق طريقا لاكتساب الملكية العقارية، عندما يتحد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج، بحيث يتعذر الفصل بين الشيئين دون تلف يلحق بأحدهما أو بكليهما، وطبقا لقاعدة الأصل يتبع الفرع، فإن ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الذي التصق به، على أن يعوض مالك الأصل مالك الفرع، طبقاً للمادة (788) من القانون المدني الجزائري. وقد يكون الالتصاق بفعل الطبيعة فيسمي التصاقا طبيعيا، وقد يكون بفعل الإنسان فيسمى التصاقا صناعيا.

ث.**الميراث**: يعتبر الميراث سببا مكسبا للملكية بحكم شرعي لا دخل لإدارة الإنسان فيها بسبب وفاة المورث. من هذا المنطلق أخرجه المشرع الجزائري من نطاق القانون المدني وأحاله إلى قانون الأحوال الشخصية، وكل ما لم يرد النص عليه في هذا القانون، يرجع فيه إلى أحكام الشريعة الإسلامية.

ج.**الوصية**: تعتبر من بين الأسباب المكسبة للملكية عن طريق التصرف القانوني، والمشرع الجزائري أحالها إلى قانون الأحوال الشخصية في المادة **775** من القانون المدني الجزائري: "يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها.

ح.**الشفعة**: عرفها المشرع الجزائري انطلاقا من نص المادة (794) من القانون المدني الجزائري بقوله: الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص

عليها."

من هذا التعريف يتضح بأن الشفعة هي سبب من أسباب كسب الملكية، رخصة إذا استعملها الشفيع، تملك عقارا باعه صاحبه إليه وحل الشفيع محل المشتري في هذا البيع.[29]

خ.**العقد:** يمكن للملكية العقارية أن تكتسب عن طريق العقد، الذي يعد من قبيل التصرف القانوني الصادر من جانبين. والعقد يعتبر مصدر من مصادر الالتزام، وقد نص عليه المشرع الجزائري في **المادة 54** من القانون المدني الجزائري، بقوله: العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين، بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما"، وأهم العقود التي تنقل الملكية :البيع، والهبة، والمبادلة.

- **البيع:** هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي، ويعتبر الأكثر تداولاً بين الناس في حاضرنا.
- **الهبة:** هو عبارة عن عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله لشخص آخر، يسمى الموهوب له بدون مقابل.
- **المبادلة:** عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر على سبيل التبادل، ملكية ما ليس من النقود.

أما بالنسبة لإجراءات نقل الملكية العقارية، فلا تتم إلا بإخضاعها للشكلية الرسمية، وبالتالي مراعاة قوانين الشهر العقاري، وفقا للمادتين165/793 من القانون المدني الجزائري، وإثباتها بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، طبقا للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري: يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي، يخضع لقواعد الإشهار العقاري.

9.تعريف نزع الملكية العقارية:

هو أسلوب من اساليب الاكراه تلجأ اليه الدولة او احدى اداراتها اذ لم يؤدي اسلوب التعاقد الى نتيجة إيجابية ونظرا لهذا الاسلوب (الاكراه) ومساس بحقوق الفردية بوجه عام وبحق الملكية بوجه خاص اوجد تشريع الجزائري قانونا لنزع الملكية به الكثير من الاجراءات حماية للفرد و ضمانا لحقوقه وحرياته مع سعي لإيجاد توازن بين الحريات الفردية والمصلحة العامة للمجتمع.

10. نزع الملكية العقارية في إطار المنفعة العامة

أ. تعريفها:

يمكن تعريف نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية على انها طريقة استثنائية لاكتساب اموال او حقوق عقارية لتحقيق النفع العام لا تتم إلا إذا ادى انتهاج الوسائل والطرق الودية الى نتائج سلبية مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف وحسب المادة 2 من قانون 91 . 11 يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشأة وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية

ب. شروط نزع الملكية العقارية:

حددت المادة 2 من القانون 11/91 مجالات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة الى حد كبير حيث تنص على:

- ✓ لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات التعمير والتهيئة العمرانية

- ✓ عمليات في إطار تخطيط وتتم من أجل إنجاز منشآت جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية

ج. خصـائص نـزع الملكية للمنفعة العامة:

نجد من خلال التعريفات السابقة لنزع الملكية أنها تتميز بالخصائص التالية:

أولا: نـزع الملكية طريقـة استثنـائية:

تلجأ الادارة دائما إلى الطرق الودية لاكتساب الاموال الضرورية لمباشرة نشاطاتها، لكن إذا رفض المالك أو تمسك بطلبات مبالغ فيها فهنا تلجأ الادارة إلى إجراءات نزع الملكية التي تسمح لها بتملك تلك الأموال ولهذا يعتبر نزع الملكية اعتداء خطير على الملكية حيث يعتبر إحدى المظاهر النموذجية لعدم المساواة بين الادارة حارسة المصلحة العامة والأفراد الذين لا يحمون إلا مصلحتهم الخاصة.

ثانيا: نـزع الملكية طريقـة جـبريـة:

أي أن الادارة عند قيامها بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة تعتمد على امتيازات السلطة العامة المخولة لها كالتنفيذ المباشر وامتياز الاستيلاء المؤقت، وامتياز نزع الملكية جبرا ونظرا لمساسها بالملكية الخاصة للأفراد فإنها تخضع لقواعد قانونية محددة في الدستور والقانون، والغرض منها منع الادارة من التعسف في استعمال السلطة و ضمان الغاء الاجراءات غير المشروعة، إلا أن حماية أكثر لحقوق الافراد وذلك بإقامة مسؤوليتها او القاضي يبقى مقيدا بقواعد عدم جواز تقديم المباني العمومية التي تم إنجازها بصفة غير مشروعة ، و هذا طبقا لقواعد القانون الجديد الذي كان يراعي أكثر هذا الجانب عكس الامر 76/48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وحقوق الافراد في التعويض.

ثالثـا: نـزع الملكية قصـد تحقيـق منفعة عـامة:

لا يجوز نزع ملكية الافراد جبرا وحرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة العامة .وأورد القانون 11/91 في المادة 2/2 على سبيل المثال العمليات التي يمكن أن يتم من خلالها النزع، وهي العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، التي تتعلق بإنشاء تجهيزات حماية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

رابعـا: نـزع الملكية مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف:

نص المشرع الجزائري في المادة 20 من دستور 1996 على أنه : "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار ألقانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف . "يتضح من نص هذه المادة أن المشرع قيد نزع الملكية بأن يكون لقاء مقابل وهذا من أجل ضمان الحقوق الفردية للمالك الخواص.

د. أسباب نزع الملكية العقارية:

هناك عدة أسباب يمكن ان تؤدي الى نزع الملكية العقارية وتتمثل بعضها فيما يلي:

- ✓ **عدم دفع الضرائب العقارية:** أي عدم دفع الضرائب المستحقة على العقار يمكن ان يؤدي الى فقدان الملكية.
- ✓ **التخالف مع القوانين واللوائح:** إذا قام مالك العقار بأنشطة تتعارض مع القوانين المحلية مثل استخدام العقار بطريقة غير مشروعة او تغييره بدون تصريح هذا ما يؤدي الى نزع الملكية.
- ✓ **إجراءات قانونية:** في بعض الحالات يمكن للقرارات القضائية ان تسبب في نزع الملكية إذا

كان هناك نزاعات قانونية تحسم بمصلحة الجهة الاخرى.

- ✓ **الاخلال بالاتفاقيات:** إذا لم يتم الامتثال للاتفاقيات او العقود المتعلقة بالعقار فقد يكون ذلك سببا لنزع الملكية.
- ✓ **ضمان السلامة العامة:** في خالات نادرة يمكن للسلطات ان تنزع الملكية من اجل مشاريع تنموية او لضمان السلامة العامة وفي هذه الحالات غالبا ما يتم تعويض المالك بتعويضات قانونية.
- ✓ **انتهاك القوانين والانظمة:** إذا انتهك مالك العقار القوانين المحلية او الأنظمة المتعلقة بالعقار فانه يفقد حق الملكية.

هـ. كيفية التعويض عن نزع الملكية العقارية:

يعد التعويض من اهم الحقوق التي قررها القانون للمتضرر من نزع ملكيته للمنفعة العامة,و لذا وجب ان يغطي هذا التعويض كل ضرر أصاب المنزوع ملكيته و ما فاته من كسب ,وعليه فان الحق الذي يحصل به جبر الضرر نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة يجب ان يكون عادلا ,كما ان الإدارة لا يمكنها الحصول على العقارات لتنفيذ مشاريعها ذات المنفعة العامة مقابل التعويض و يمكن ان يكون هذا التعويض ماديا أي بمبلغ ماذي يعبر عن تلك الخسائر التي اصابت متضررين.

- ✓ توفير الضمانات خاصة لأصحاب هذا النزع.
- ✓ تعويض نقدي اوعيني.

يمكن أن يكون التعويض بمنح قطعة الأرض تعويضا عن تلك الأرض الذي اخذها القانون عنه بالقوة من اجل قيام البلدية بعمل صناعي او طريق او وضع أعمدة كهربائية او نشاط تجاري.

11. الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

أ. النشاطات الرئيسية للوكالة:

- ✓ **بصفتها وكالة مسح الأراضي للدولة فهي مكلفة بـ:** إنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية والحضرية على المستوى الوطني والمسح العام للبلدية يعطي: الوضعية الطبوغرافية والقانونية لكل ملكية عقارية للبلدية مهما كانت عمومية أو خاصة.
- ✓ **المسح العام للأراضي يتكون من:** مخطط مسح الأراضي المخطط الطبوغرافي لقطع الأراضي التي تعطي التمثيل البياني لكل الملكيات).
- ✓ مصفوفة مسح الأراضي قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية.
- ✓ قائمة الملكيات
- ✓ جدول الجرد لقائمة المالكين للعقارات.

ب. تعريف المسح العقاري من الناحية القانونية:

يمكن القول بأنه بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل ألأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها بجرده للملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا نوعا ما، مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لاسيما الجانب المالي، العقاري، القانوني والاقتصادي

لم يرد في اغلب التشريعات المختلفة تعريفا دقيقا لمسح الأراضي ولكنه من خلال استقراء النصوص القانونية نجد ان المادة (02) من الامر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تنص على ان "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف

النطاق الطبيعي للعقارات ويكون على أساسا ماديا للسجل العقاري " وتنص المادة (04) منه على ان "عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من اجل اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي العام" وبالرجوع لنص المادة 04 من المرسوم رقم (76/62) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (84/400) المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم التنفيذي رقم (92/134) المؤرخ في 1992/04/07 التي تنص على ان "عمليات مسح الأراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات ان اقتضى الامر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي او تخصيصها ونمط استعمالها للبنايات المقامة عليها او استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، ومنه يمكننا ان نعرف المسح على انه "عملية فنية قانونية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحاته ونوعه القانوني واسم مالكه وأسباب تملكه وحقوق العينية المترتبة له او عليه بما يؤدي الى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق المتعلقة بها على النحو الثابت والنهائي، ويكون ذلك على مستوى الأقاليم كل بلديات القطر الجزائري ".

ت. اهداف المسح العقاري:

- **اهداف قانونية:** نصت المادة 02 من الامر 75-74 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على " ان مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا لسجل العقاري "

  ✓ تحديد الملكيات العقارية؛

- ✓ وضع الحدود من اجل ضبط المساحات ينجز عنه؛
- ✓ نظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية واقسام ووحدات؛
- ✓ يتم افراغ هذا تنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيط، والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية.

الأهداف الجبائية:

- ✓ معرفة أنواع الملكيات العقارية (مساحتها، طبيعتها)؛
- ✓ تحديد هوية مالكها من اجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.

الأهداف الاقتصادية:

- ✓ تحقيق الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمارات في مختلف مجالاته؛
- ✓ تحقيق التنمية الاقتصادية؛
- ✓ فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، يهدف المسح العقاري الى تسوية الوسط الفلاحي.

12. تعريف الوكالة العقارية:

تعريفها حسب المرسوم رقم 83-200: يعرفها على أنها مؤسسة عمومية تنشئها الولايات والبلديات من أجل تسيير مصالحها العمومية أو بتعبير آخر من أجل تسيير مرفق عام ذي طابع إداري أو صناعي وتجاري حسب الحالة وتتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعمل المؤسسة وفقا لهذا المرسوم لمدة غير محددة أي دائمة لا تحل إلا بإلغاء المرفق العام الذي تتولى تسييره.

- **وبالرجوع إلى المرسوم رقم 85 – 117 :** هي مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات من اجل تسيير مصلحة عمومية ذات طابع إداريا أو صناعي أي تنفيذ الأهداف الموكلة إلى المرفق العام الذي يتولى تسييره وبمقارنتها مع المؤسسة المنشأة بموجب المرسوم 83-200 فإن الفرق الوحيد هو الإطار الإقليمي لكل المؤسستين، إذ أن المؤسسة العمومية المحلية نطاقها أوسع لأنها تشمل كل من الولايات والبلديات على خلاف المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات فإنها تشمل فقط البلديات.

- **نشأة الوكالة العقارية:** نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية، ونظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعدها على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية وهذا لغرض صدر المرسومان التنفيذيان تحت رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 86/11/07 ويتعلقان على التوالي بإنشاء: الوكالة العقارية الوطنية – الوكالة العقارية المحلية

وطبقا لنص المادة من المرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة فيما يلي:

- ✓ تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته
- ✓ تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.
- ✓ تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- ✓ تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هدا التنازل.

- ✓ تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة.
- ✓ تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.

أولا: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية:

بموجب صدور المرسوم رقم 83-200 بتاريخ 19-03-1983 المحدد لإنشاء مؤسسة عمومية محلية وتنظيمها أي أنه يمكن للولايات والبلديات في نطاق تسيير مصالحها العمومية أن تنشأ مؤسسات عمومية فقد أعطى المشرع للمؤسسة الشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي ذات طابع إداري واقتصادي والهدف منها تخفيف الأعباء على مختلف المرافق العامة و غيرها من أنواع الأراضي.

ثانيا: الوكالة العقارية وكالة عقارية محلية:

صدور مرسوم 86-03 إنشاء مؤسسة محلية ذات طابع إداري لها شخصية معنوية وكذا ذمة مالية مستقلة ومن مهامها الرئيسية مساعدة البلديات على تحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني و توجد وكالة واحدة على مستوى الوطن تقع في الجزائر العاصمة ذات نظام تسيير خاص يشرف عليها مجلس توجيه و يسيرها مدير.

ثالثا: الوكالة العقارية وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري:

تنشأ بموجب مداولة المجلس الولائي ونظرا لأهمية هذه المؤسسة تنص أحكام القانون 09.90 على أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويمكن أن تكون إما ذات طابع صناعي أو تجاري إنشاؤها جوازي وتتمثل المهمة العامة للوكالة طبقا لهذا المرسوم 90-405 حيازة

كافة العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية كما تنفذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري مع مراعاة أحكام التنظيم الجاري به العمل.

رابعا: الوكالة العقارية وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري:

تبعا للتعديل الذي حصل في إنشاءها الذي أصبح حكرا على الولاية فقط عدلت تسميتها أيضا حيث أصبحت الوكالة الولائية باعتبار أن تسميتها بالمحلية يرجع إلى مصدر نشأتها أي كل من الولاية والبلدية أو الجماعات المحلية للبلدية.

13. إدارة أملاك الدولة:

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشاها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة، وهذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة. حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها.

كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة. كما نستطيع القول أن إدارة أملاك الدولة تقوم بدورين الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى.

مهام إدارة أملاك الدولة: أن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تحصر في تحصيل الموارد المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي إلى:

- ✓ من جهة تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.
- ✓ السهر على تفادي كل تصرف من شانه المساس بالأملاك الوطنية.
- ✓ مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.

14. مديرية الحفظ العقاري:

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة إدارية مستقلة عن إدارة أملاك الدولة في 02/03/1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

مهامها:

- ✓ إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.
- ✓ تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- ✓ إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.
- ✓ تحصيل إيرادات مالية عن كل عملية إشهار وتسليم المعلومات.
- ✓ إعداد تقارير دورية وسوية للوزارة المعنية (وزارة المالية).

وفقا لأحكام الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 والمعدل المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم ب:

- ✓ القيام بالقيد العقاري كلما انتهت عمليات مسح الأراضي في بلدية ما، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للأشخاص الذين أثبتت حقهم في الملكية العقارية.

- ✓ تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري والسهر على احترامه من طرف المحررين (الموثق، السلطات ألإدارية كاتب الضبط)، الوثائق العقارية المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى)

نظام الملكية العقارية في الجزائر

مدخل.

1.الملكية.

2.العقار.

3.حق الملكية.

أ. تعريفه.

ب. سلطات الملكية العقارية الخاصة.

ت. خصائص الملكية العقارية الخاصة.

ث. طرق اكتساب الملكية العقارية.

4.نظام الملكية العقارية في الجزائر.

أ. نظام الملكية العقارية في العهد العثماني.

ب. مرحلة الاحتلال الفرنسي.

ت. مرحلة ما بعد الاستقلال.

5.تسوية العقارات المبنية وغير المبنية.

6.نزع الملكية.

7.خلاصة.

مدخل

سنحاول استعراض واقع الملكية العقارية في الجزائر، من خلال عرض تاريخي لنظامها، أنواعها، والقوانين التي كانت تضبطها، كيفيات استغلالها وطرق التصرف فيها، وكل هذا من اجل معرفة مختلف العوامل التي أثرت بصفة مباشرة وغير مباشرة في تحديد معالم النسيج الحضري للمدينة.

وسنتطرق إلى تاريخ تطور الملكية العقارية في الجزائر على ثلاث مراحل زمنية مختلفة، الأولى الخاصة بالحكم العثماني، المرحلة الثانية أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر، وأخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال، والتي بدورها شهدت سياستين مختلفتين هما: سياسة السوق العقارية الموجهة وسياسة السوق الحرة. وهذا حسب ما جاء في كتاب الملكية والنظام العقاري في الجزائر للكاتب.

1. نظام الملكية العقارية في العهد العثماني.

1.1. ملكيات الدولة:

- **ملكيات البايليك:** وهي الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة مباشرة ويحق للحكام التصرف فيها، وأغلبها تم إلحاقه بسجلات البايليك عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور أو عند، ترحيل السكان القيمين عليها، عند امتناعهم عن دفع المطالب المخزنية أو عصيانهم أوامر القياد ورجال البايليك.
- **أراضي العزل:** نظريا وعمليا تعتبر أراضي العزل ملك الدولة. الفرق بينها وبين أراضي البايلك هو أن أراضي العزل بقيت تستغل من طرف القبائل التي أخذت منها وأن مداخيل هذه الأراضي كانت موجهة نحو دفع رواتب موظفي الدولة.

- **أراضي المخزن:** تعتبر هذه الأراضي أيضا ملك الدولة، فقد سلمت لبعض القبائل مقابل مساهمتها عسكريا في جمع الضرائب. وكما هو الحال في كل أراضى الدولة فإن أراضي المخزن لا يمكن تملكها أو توريثها.
- **أراضي الحبس (الأوقاف):** ارتبط هذا النوع من الملكية بالمؤسسات الدينية، كالمساجد والزوايا والمدارس. ومن هنا ارتبط بالحياة الحضرية، احواز المدن، وبعض المزارع المجاورة لها. ونظرا للأحكام الشرعية المتعلقة بها والمعاملات القانونية الخاضعة لها، فإنها لم تكن تخضع لأية ضريبة أو رسم وهي غير قابلة للبيع ولا للشراء، ولم تكن تتعرض لأية مصادرة أو حجز من طرف الحكام. لذا أصبحت تستعمل من طرف الملاك للحفاظ على ملكيتهم وحمايتها من تسلط الحكام.
- **أراضي الموات:** وهي الأراضي التي تركت بدون استغلال ولم تكن ملك لأحد أو متصرف عليها، وشكلت أراضى الموات كل الجبال، الأراضي الحجرية، الأنهار، وغيرها. وهي عادة تكون بعيدة عن العمران وخالية من المساكن. نظريا كل من أستصلح هذه الأراضي أصبحت ملك له، لكن عمليا يبدو أن السلطة التركية راقبتها.

2.1. الملكيات الخاصة:

- **أراضي الملك:** وهي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة، ولا يتوجب عليهم إزاء الدولة سوى فريضتا العشر والزكاة، وقد كانت تتصف بعدم الاستقرار وصغر المساحة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة، البيع والشراء، ولتعريضها في كثير من الأحيان إلى المصادرة والحيازة من طرف الحكام ولوقوع أغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان، أو بجوار المدن حيث يكثر

الإقبال على امتلاكها من طرف سكان المدن وموظفي الدولة.

- **أراضي العرش (القبائل):** هي تلك الأراضي التي تنازل عليها الحاكم التركي للقبائل المغاربية لاستغلالها فقط. فأرض العرش تعتبر ملكية جماعة لا تقبل لا القسمة ولا تخضع لعملية البيع والشراء ولا الإرث، فهذا الصنف من الملكيات يجمع بين حق الملكية الجماعية والاستغلال الفردي. وتمتد على مساحات شاسعة مما يكسبها أهمية اقتصادية واجتماعية.

ومن خلال هذه الأصناف للملكية ونوعية الانتفاع بها وطبيعة المطالب المالية المتعلقة بها، يمكننا القول أن نظام الملكية العقارية السائد في الجزائر في ظل السيادة العثمانية كان يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية التي تميزت بفكرة الأموال العامة للدولة. كما نتج عن طبيعة الملكية وكيفية استغلال الأرض اضطراب في توزيع السكان واختلال في نسبة الكثافة السكانية من جهة إلي أخرى، ومهما اختلفت أشكال ملكية العقار في الفترة المذكور، إلا أنها كانت محمية وتعتبر حقا مقدسا.

2. مرحلة الاحتلال الفرنسي:

بعد الغزو الفرنسي للجزائر عام 1830 وجدت الإدارة الاستعمارية نفسها أمام هيكل غريب للملكيات العقارية يختلف عن نظامه القانوني الذي كانت تعمل به. ويمكن تقسيم هذا الهيكل إلى قسمين: الأول تملكه الطبقة الحاكمة التركية ويتمثل في أراضي البايلك، المخزن أو العزل، والثاني خاص بأراضي العرش والاحباس، وهو خاضع في معاملاته لنظام الشريعة الإسلامية. ومن اجل تسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي وتثبيت المعمرين فيها لجأ المشرع الفرنسي إلى إصدار العديد من الأوامر والقوانين التي تساعده على ذلك ومن أهمها نجد:

1.2. الأمر رقم 01 أكتوبر 1844: وكان الهدف منه تحقيق هدفين هما:

- إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوربي.
- وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمجت أرضيه ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

2.2. الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846: الذي نص على مصادرة كل الأملاك التي هي بدون صاحب، أو صنفت سنداتها غير كافية، وضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية، والتي شملت أراضي البور والرعي التابعة للعرش.

3.2. القانون رقم 16 جوان 1851: حيث يعتبر بمثابة القاعدة الأولى التي تخضع لها كل المعاملات العقارية حيث جاء في نصه (يستمر تحويل الأملاك من مسلم إلى مسلم وفق الشريعة الإسلامية، أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون العام.). هذا وقد تضمن القانون سلسلة من القواعد التي تهدف إلى:

- حماية الملكية العقارية الخاصة (وهذا بإخضاعها للقانون الفرنسي).
- تأكيد حرية المعاملات العقارية.
- وجوب تطبيق القانون الفرنسي واختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي والمعمرين.
- تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

4.2. القانون رقم 22 أفريل 1863: حيث سمح هذا القانون بتقسيم الأراضي بين العشائر، وهذا من اجل إدخال أراضي العرش ضمن نظام السوق العقاري، بطريقة قانونية وهذا عن طريق تسليم عقود

ملكية انفرادية تسمح بتسهيل مختلف المعاملات العقارية (بيع وشراء) الخاصة بها.

5.2. القانون رقم 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887: تسليم سندات الملكية للأهالي وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي، والهدف من ذلك هو تسهيل المعاملات العقارية من الأهالي إلى الأوربيين.

6.2. القانون رقم 16 فيفري 1897: بدأ المشرع الفرنسي يبتعد شيء ما على سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة، وأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري، وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم.

7.2. المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956: المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر والذي يهدف أساسا إلى:

- تشجيع عمليات التبادل الودية من اجل توقيف تجزئة الأراضي.
- إعادة تنظيم الملكية العقارية.
- إعادة ضم المستثمرات الفلاحية.

8.2. الأمر رقم 41/59 الصادر في 03 جانفي 1959: كان هدفه إنشاء نظام عقاري جديد يقوم على إثبات حقوق الملكية العقارية، وتعيين حدودها. على أن تسلم سندات الملكية المنفردة.

9.2. المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959: المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك.

منذ أن وطئت أقدام المعمرين أرض الجزائر، اتبعت سياسة عقارية تخطيطية لتكوين أملاك عقارية لمعمريها بمصادرتها والاستيلاء عليها بالقوة مستعملا في ذلك مختلف الأساليب بما في ذلك مجموعة من القوانين لفرنسة العقار وتسهيل انتقال ملكيته للمعمرين.

3. مرحلة ما بعد الاستقلال:

منذ نيل الجزائر استقلالها سنة 1962 والى غاية 1988 فان مجال تدخل الدولة بصفتها هي السلطة المخططة والمقررة والمنفذة كان واسعا في جميع المجالات، ولا سيما النشاط العقاري. بدليل أن كل النصوص التي صدرت في تلك الفترة، أعطت للدولة حق القيام بجميع المعاملات العقارية وخاصة تلك المتعلقة بالأراضي القابلة للتعمير تحت إشراف الجماعات المحلية. ولما جاء دستور 1989 حرر جميع المعاملات العقارية، من خلال قانون رقم: 25/90 الذي أعتبر نصه إعلانا صريحا على السياسة الجديدة للعقار والتي تقوم على:

- تحديد العلاقة القانونية بين المالك (العام/الخاص) والملكية العقارية.
- إنشاء سوق عقارية حرة.

وفي هذا السياق يمكن القول أن السوق العقارية في الجزائر بعد الاستقلال خضعت إلى سياستين مختلفتين، لكل واحدة مميزاتها والقوانين والمراسيم التي كانت ومازالت تسيرها وهي:

1.3. سياسة الاقتصاد الموجه: يتحدد السعر العقاري في الجزائر خلال سياسة الاقتصاد الموجه وفق عدة قوانين ومراسيم، يرجع تاريخ صدورها إلى سنوات السبعينات، وهي تتجسد في سياستين عقاريتين، هما: سياسة الاحتياطات العقارية وسياسة التنازل عن أملاك الدولة.

أ. **سياسة الاحتياطات العقارية:** والتي خولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموجودة داخل

محيطها العمراني وفق الأمر رقم 74 / 26 المؤرخ في: 20 / 02 / 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

أنشئت الاحتياطات العقارية البلدية خصيصا لتلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية، فقد منح الأمر رقم 74-26 والنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه، السلطة المطلقة للبلدية في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها انطلاقا من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري، حيث ينص الأمر السابق ذكره في مواده07-10-11 على مايلي:

- يتم اكتساب الأراضي التي تملكها الدولة أو الخواص من قبل البلدية لدمجها في احتياطاتها العقارية لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة.
- فيما يخص الاستثمارات، فإن البلدية تتنازل عن الأراضي لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة، كما أنها تتحمل جميع أنواع النفقات.
- يمكن للبلديات أن تبيع قطع الأراضي بعد تهيئتها على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة، ويكون ذلك بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد.

هذا وحسب المرسوم رقم 108/79 المؤرخ في 06/23 /1979، فإنه يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الخزينة العامة لشراء أراضي تدخل في إطار الاحتياطات العقارية وتهيئتها باستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة، ويتم التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو الولاية في إطار الاحتياجات العقارية مقابل دينار واحد رمزي للبلديات المحرومة، ولقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة بالنسبة للبلديات الأخرى.

تتكون الاحتياطات العقارية البلدية من أراضي واقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط

عمراني والمنصوص عليها في الأمر رقم 74 / 26 كما يلي:

- الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكتها إلى الدولة بموجل الأمر رقم 76 / 102 المؤرخ في 06 / 05 /76 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة.
- الأراضي التابعة للجماعات المحلية.
- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي ألفلاحي.
- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
- الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثروة الزراعية.

ولأجل تحديد المساحة المتعلقة بالتعمير والاستعمال المعقول للأراضي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار المبادئ الأساسية التالية:

- حفظ الأراضي الصالحة للزراعة بقدر الإمكان.
- تحديد المساحة الضرورية على أساس الزيادة التقديرية لعدد السكان، ضرورة البناء المرتفع والمساحة الموحدة لكل ساكن، والمحددة تبعا للموقع الجغرافي، التضاريس، القيمة العقارية للأراضي وأهمية المحيط الحضري. وأخيرا تنظيم السكن في وحدات متلازمة مجهزة بشبكة الطرق والشبكات المختلفة. وذات نسق تدريجي (وحدات الجوار من 2500 إلى 5000 ساكن والحي من 25000 إلى 35000 ساكن.)

وكان الهدف من سياسة الاحتياطات العقارية، هو وضع كل الأراضي الواقعة داخل المحيط العمران للبلديات تحت تصرفها، وذلك مهما كان نوعها وبنيتها العقارية، قصد تلبية الاحتياجات المختلفة سواء تعلق الأمر بإقامة التجهيزات والاستثمارات العامة أو تلبية احتياجات المواطنين فيما

يخص بناء المساكن والمحلات ذات الطابع المهني أو الحرفي.

ب. سياسة التنازل عن أملاك الدولة: التي حثت على التنازل عن الأملاك العقارية المبنية فقط والمساحات التابعة لها في المناطق الحضرية وفق القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حيث أوكلت بموجبه مهمة تقدير الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها إلى إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

2.3. سياسة الاقتصاد الحر: نظرا للتغيرات التي تعرض لها اقتصاد البلاد والتي بدأت تظهر نتائجها منذ سنوات الثمانينات أصبحت السياسة المتبعة من قبل السلطات لا تجدي أي نفع، ولأجل ذلك اهتم دستور فيفري 1989 بتحديد سياسة اقتصاد السوق، التي يكون أساسها مبنيا على تحرير كافة المعاملات لا سيما تلك الخاصة بالعقار، لأنها لا تعكس الأوضاع الواقعية للسوق، الذي يتطلب توفر حرية التبادل بين الأطراف ورفع القيود التي تؤثر على إرادة الأفراد، حيث من خلاله تحدد أسعار الأملاك العقارية انطلاقا من الصفقات المبرمة بين المتعاملين والكمية والنوعية المعروضة بالسوق.

ولهذا صدر القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري، للحد من سيطرة البلديات فيما يخص الصفقات العقارية، وتشجيع سوق عقاري حر، تقوم الجماعات المحلية بفضل مختلف التشريعات بتنظيم هذا السوق والمحافظة على طابعه القانوني، لتفادي سوق المضاربة الذي لا يمكن التحكم فيه والمتميز بالاضطراب وسوء التنظيم.

حيث جاء نص المادة (74) منه ليضع حدا لكل الشروط والقيود التي كانت مقررة بموجب

الأحكام التشريعية السابقة، والتي كانت تتضمنها العقود الإدارية، مثل الشروط المانعة للتصرف في الأراضي المعدة للبناء، والبناءات المقامة عليها طيلة عشر سنوات من تاريخ اكتسابها، والتي لم تعد تنسجم ومتطلبات التحولات الاقتصادية والاجتماعية، حيث نصت المادة المذكورة على أنه« لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإيراداتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في الشكل الرسمي طبقا للتشريع المعمول به.»

ومن ثم فإن نص المادة (74) المشار إليه يكون قد أرسى قاعدة حرية المعاملات العقارية، بإزالة جميع العوائق التي كانت مفروضة عليها. ولتوضيح مفهوم هذه القاعدة، فقد صدر المنشور الوزاري المشترك بين وزارات الداخلية والاقتصاد والتجهيز بتاريخ: 27 أبريل 1991، والذي نص على أن « كل المعاملات العقارية حرة وغير مقيدة بأي شرط ما عدا تلك المتعلقة بأهلية ورضا الأطراف المعنية، وكذا شرعية الاتفاقية التي يلزم إصدارها في شكل رسمي، وطبقا للقانون الساري المفعول.»

وإذا كان قانون التوجيه العقاري قد أرسى بموجب المادة (74) قاعدة حرية المعاملات، فانه قد وضع في يد السلطات العمومية للدولة والجماعات المحلية أدوات قانونية تمكنها من المحافظة على النظام العام للمعاملات العقارية، وحماية المصلحة العامة التي تبقى إطارا عاما لممارسة الحقوق الفردية الخاصة، وهي أدوات تتمثل في سلطة ممارسة حق الشفعة كلما اقتضت الضرورة ذلك وهذا بموجب نص المادة (71) من قانون التوجيه العقاري، التي تنص على أنه « ينشأ حق الدولة والجماعة المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل على إجراء نزع الملكية.» ويطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات

عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

إن قانون التوجيه العقاري عندما رفع كل القيود والشروط عن المعاملات العقارية، قد جعلها خاضعة لأحكام القانون المدني، وأن قاعدة حرية المعاملات التي جاءت بها المادة (74) المشار إليها لا تتعارض مع القاعدة العامة المقررة في القانون المدني بمقتضى المادة (106) التي تنص على أن « العقد شريعة المتعاقدين »

وانطلاقا من هذا المبدأ، فقد جاءت أحكام المرسوم التنفيذي رقم (454/91) المؤرخ في:23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ليميز بين حالتين:

- **الحالة الأولى:** في حالة البيع بالمزاد العلني طبقا للمادة (10) من المرسوم المذكور، أو البيع بالتراضي في بعض الحالات الخاصة التي حددتها المادة (11) من نفس المرسوم وهي: (حالة الشيوع، الأراضي المحصورة، حالة الشفعة، إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم، في حالة عدم جدوى المزايدة مرتين.)، ويمكن أن يضاف لها حالة المبادلة طبقا للمادة (34) من نفس المرسوم.

ففي هذه الحالات كلها، لا تتضمن عقود البيع أو التنازل أو المبادلة أية شروط أو قيود على حرية المالك في التصرف في العقار المكتسب بكل حرية.

- **الحالة الثانية:** في حالة البيع بالتراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص أو تعاونيات عقارية، لعقارات مخصصة للتعمير والبناء، طبقا للمادة (12) من نفس الرسوم.

وفي هاته الحالة فان الفقرة الثالثة من نفس المادة (12) من الرسوم المذكور، قد نصت على أنه « تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط تعدها مصلحة الأملاك

الوطنية بمساعدة الوزارة المكلفة بالبناء، تحدد دفاتر الشروط كيفيات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم. »

وهذا اعتبارا لخصوصية التنازلات الودية والأسعار الامتيازية التي تتم بها هذه التنازلات لفائدة المرقين والمستثمرين والتعاونيات العقارية، كما بررت ذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية في إحدى مذكراتها التفسيرية.

وفي هذا السياق فان شروط استعمال الأرض كتحديد طبيعة ومحتوى المشروع، وآجال الإنجاز، وكيفيات التمويل، تحدد كلها في دفتر الشروط الذي يتضمن خاصة الشرط المانع للتصرف في الأرض على حالتها بالبيع أو التنازل أو الإيجار، وأن هذه الشروط تكون مضمنة في صلب عقد البيع أو التنازل الذي بمقتضاه تم اكتساب الأرض، فهي إذن شروط اتفاقية تضعها الدولة أو الجماعة المحلية المعنية، وعلى أساسها تقبل التنازل لهؤلاء الأشخاص، وهي تنبثق من القاعدة العامة «العقد شريعة المتعاقدين».

وتطبيقا لهذا المبدأ فقد صدر القرار الوزاري المشترك بين وزارات التجهيز والسكن والاقتصاد والداخلية: 19 فبراير 1992، يتضمن تحديد دفترين نموذجيين، الأول: خاص بالأملاك العقارية المبنية، والثاني خاص بالأملاك العقارية غير المبنية، التي تتنازل عنها الدولة في إطار أحكام المادتين (12 و13) من المرسوم التنفيذي رقم (91 / 454) المشار إليه أعلاه.

ثم صدر قرار وزاري مشترك آخر بتاريخ 07 جوان 1994، يقضي بإلغاء القرار الوزاري المشترك السابق، وتوحيد دفتري الشروط السابقة في دفتر شروط نموذجي واحد، وبنفس البنود والشروط تقريبا.

- ولإضفاء حرية اكبر على المعاملات العقارية قام المشرع الجزائري بإلغاء العديد من نظام الرخص التي كانت تعقد وتعرقل المعاملات العقارية المختلفة، وتحد من حرية الأجانب خاصة في التعامل في العقار، وقد لخصها الأستاذ سماعيل شامة في كتابه النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، في النقاط التالية:

- **شهادة التعرف:** حسب ما جاء في التعليمة الوزارية المشتركة بتاريخ 28 مارس 1981 أن كل تصرف في عقار من قبل أجنبي يخضع إلى تحقيق مسبق من أجل معرفة ما إذا كان العقار محل المعاملة قد تم دمجه ضمن أملاك الدولة بعد إعلان شغوره أم لا.
- **رخصة التعامل في العقار:** إن إلغاء رخصة التعامل في العقار التي كرسها المرسوم رقم: 83/ 344 الصادر في 22 /05/ 1983 وجعلها قيد على الأجانب دون المواطنين.
- **ترخيص المديرية الخارجية للمالية بإتمام المعاملات:** وقد تم إنشاء هذا الترخيص بموجب المرسوم رقم: 32/72 الصادر في 21 جانفي 1972، حيث يقوم الموثق المكلف بتحرير المعاملة، بطلب من وزارة المالية (المديرية المالية الخارجية) رخصة عدم معارضتها عن تصرف الأجنبي في ملكيته العقارية ويكون للمصلحة المذكورة مدة شهرين من تاريخ استلامها للطلب من أجل إبداء رأيها في الموضوع.
- **إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي العمرانية:** حيث أشارت المادة (6) من أمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، على أن الأراضي التابعة للخواص تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء، وفعلا قد تم تحديد مساحة 20م² كمساحة مرجعية لكل مواطن على أساس المقاييس المحددة من

قبل المنظمة العالمية للصحة **O.M.S** وهذا من أجل تلبية الحاجة للسكن، أما حاجيات الميدان المهني (تجارة، صناعة، مهن حرة...) فحددت بـ 600 م² وبـ: 1500م² بالنسبة لبقية النشاطات. حسب المرسوم رقم: 76 / 28 الصادر في 07 فيفري 1976.

4. تسوية العقارات المبنية وغير المبنية:

أمام تفشي ظاهرة البنايات اللاشرعية، التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البنايات الغير الشرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة، أو حازوا القطع الأرضية المعدة للبناء بعقود مخالفة للقوانين. ولتسوية وهذه الوضعيات صدر المرسوم (212/85) المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لشروط تسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة التي كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة لقواعد المعمول بها.)

أ. البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية: هنا يجب التمييز بين حالتين:

- **شغل الارض برخصة سلمت قبل الإنجاز:** بموجب المرسوم التنفيذي (212/85) المؤرخ في 1985/08/13 وطبقا للمادة (02/02) منه إذا كان للشاغل رخصة أشغال أو وثائق رسمية فإن البناء يعد مشروعا وتعتبر الرخصة قانونية حتى وإن كانت الأرض التي شيد عليها البناء أدرجت ضمن مخطط التعمير، ففي هذا الإطار يتنازل الشخص المعنوي المالك عن القطعة الأرضية للشاغل الفعلي الذي أنجز البناء، وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير سعر التنازل الذي يكون وفقا للسوق العقاري، ويتوج التنازل بعقد ملكية حسب الشكل الإداري.

+ **شغل الأرض أو البناء عليها دون رخصة:** بموجب المرسوم التنفيذي (212/85) المؤرخ في 1985/08/13 إذا أنجز الشاغل بناية دون رخصة فوق الأرض العمومية جاز للشخص المعنوي التنازل عنها، وذلك بتقويم الأرض بنفس الطريقة التي يتم فيها تقييم الأرض التي شيدت فوقها البناية بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز، ويضاف له سعر البناية مخصوم منه مواد البناء التي استعملها الشاغل. المادة(02/03)

ب. البنايات المشيدة دون رخصة بناء: إذا شيد المالك بناء دون رخصة بناء فإن التسوية تكون على أساس مراقبة مواقع البناية والمقاييس التقنية وقواعد التعمير، وإذا كانت البناية تستجيب إلى حد معين لهذه الشروط فالتسوية تكون بتقديم رخصة بناء لاحقة دون أن يترتب عن التسوية عقوبة مالية، ويشترط على الباني أن يقدم طلب رخصة البناء.

ت. البنايات المشيدة فوق أراضي الخواص وكانت محل صفقات غير مشروعة: أكدت المادة(01/14) من أمر(01/85) المؤرخ في 1985/08/13 المتعلق بقواعد شغل الأراضي والمحافظة عليها على أن أراضي الخواص تدمج قانونا في الملك الخاص للبلديات وتحول إليها دون مصاريف وتعويضات والتي نقلت ملكيتها بين أناس أحياء خارقين الأحكام التشريعية الجاري بها العمل، فالبنايات المشيدة فوق أراضي الخواص أو الأراضي التي كانت محل صفقات غير مشروعة والمخالفة للقوانين والمتمثلة في العقود العرفية تعد باطلة بطلانا مطلقا، وتدمج العقارات (الأرض + البناية) ضمن الأملاك الخاصة للبلدية بدون تعويض المالك أو رد الثمن المدفوع والمصاريف.

إلا أنه حسب نص المادة (02/14) من نفس الأمر وبعد دمج العقارات للبلدية تقوم هذه

الأخيرة بتثبيت الشاغلين في حقوقهم الحيازية والسكنية بعوض مالي وبالتراضي متى كانت المباني التي شيدت تتوافر على الشروط التي يتطلبها التنظيم الجاري العمل به في مجال البناء، ويسلم عقد للملكية بعنوان التسوية.

5. نزع الملكية

أ. تعريفها: هي وسيلة مخولة للأشخاص الإداريين يمكن اللجوء إليها لاكتساب ملكية الأشياء العقارية والمادية، وإجبار مالك العقار على التنازل عن ملكية العقارية وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل ومسبق.

أما المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان نصت على: باعتبار أن الملكية حق مصون ومقدس لا يمكن أن ينزع من احد آلا في حالات الحاجة العمومية المثبتة قانونا، تتطلب بصفة مؤكدة ذلك وبشرط تعويض عادل ومسبق.

وأكدت المادة 20 من دستور 1996 الصادر بموجب استفتاء 1996/11/28 والمعدل لدستور 1989 أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ونصت المادة 77 من أمر (58/75) المتضمن القانون المدني أنه (لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن: « للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة. » مقابل تعويض منصف وعادل.

ب. شروط قيد نزع الملكية العقارية الخاصة: ربط المشرع الجزائري نزع الملكية بشروط أهمها:

- تنزع الملكية العقارية بشرط استنفاذ جميع الوسائل الأخرى، فهذا الطريق استثنائي.
- أن يكون الهدف من نزع الملكية الخاصة هو المنفعة العمومية، ولا يجوز الاستحواذ على

العقار ونزع الملكية المادية لمنفعة خاصة.

- حق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني يقابله تعويض عادل ومنصف، حتى لا تتعدى الإدارة على الملكية الخاصة.

نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العمومية هي حق كرسه القانون لصالح الجماعات المحلية مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف لصاحب العقار، بغرض جمع رصيد عقاري كافي لإنجاز أعمال ذات منفعة عمومية(اقتصادية، اجتماعية...)، فإذا تعارضت حقوق المالك مع المصلحة العامة فإنه يضحى بها لأن المصلحة العامة أكثر فائدة ونفعا للجميع بما في ذلك المالك نفسه لأنه يستفيد من المرافق العامة التي تنجزها السلطات. وهي تعتبر طريقة استثنائية.

ت. خصائص عملية نزع الملكية:

- **وسيلة استثنائية:** نظرا لدرجة الخطورة التي تشكلها على الملكية الخاصة.
- **طريقة إجبارية:** باستعمال الإدارة لقواعد قانونية صارمة. لتحقيق المنفعة العامة.
- **تحقيق المنفعة العامة:** أي ال تكون الغرض منها تحقيق منفعة خاصة سواء لشخص طبيعي أو معنوي (شركة)

خلاصة

يعد العقار الحضري أحد أهم عناصر التنمية العمرانية، ولهذا كان من الضروري على المشرع الجزائري إيجاد الآليات القانونية والإدارية التي تنظم وتسيير مختلف المعاملات الخاصة به، وتضمن حق الفرد في استعمال واستغلال والتصرف الدائم في ملكيته، بما في ذلك حق البناء التعلية والترميم والهدم. بشرط أن لا يخالف القوانين والتشريعات المعمول بها أو يتعارض مع المصلحة العامة التي

تهدف إلى تحقيق التناسق والانسجام للنسيج الحضري.

وعلى العموم فالوضعية العقارية للأرض الحضرية في الجزائر، مرت بثلاث محطات أساسية هي:

- **مرحلة الحكم العثماني**، التي تميزت في مجملها بنمط ريفي يعتمد بالأساس على فكرة ثبات الملكية العقارية (اللاقسمة) أي عدم إخضاع الملكية للتقسيم، وكل المعاملات تفصل فيها النصوص الشريعة الإسلامية.
- **ثم بعد ذلك جاءت الحقبة الاستعمارية**، والتي اتسمت بإصدار المشرع الفرنسي لمجموعة من النصوص القانونية على الملكية العقارية في الجزائر، كان هدفها الأول والأخير هو الاستيلاء والسيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي لصالح المعمرين، وتشجيعهم على الاستثمار فيها.

لكن من جهة أخرى، فإن هذه القوانين واللوائح ساعدت على إعادة تنظيم وتوزيع الملكية العقارية، ما أدى إلى خلق ديناميكية ونشاط في السوق العقارية للأراضي وتحرير المعاملات العقارية، **كل هذا انعكس على شكل الناسجة العمرانية لمعظم المدن الجزائرية.**

- **مرحلة ما بعد الاستقلال**، والتي مرت السياسة العقارية فيها بمحطتين مختلفتين ولكل واحدة منها أهدافها، تصوراتها، ومبرراتها وهما:

الأولى: سياسة الاقتصاد الموجه، أين اعتبرت الدولة المنظم والمسير والمتحكم الوحيد مختلف المعاملات العقارية، والهدف من تقييد حرية التصرف في الأراضي العمرانية هو ضبط عملية التعمير والحد من البناءات العشوائية التي شهدتها معظم المدن الجزائرية. لاكن وفي مقابل ذلك كانت من بين

العوامل التي دفعت بالملاك لتحرير عقود عرفية وغير قانونية وإقامة بنايات غير شرعية.

والثانية: سياسة الاقتصاد الحر، التي وضعت نهجا جديدا للتسيير وألغت الصفة الاحتكارية للدولة، أين يتعدد المتعاملون العقاريين وتتحرر المعاملات والأسعار في سوق حر. وهذا بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18.

هذا القانون جاء لوضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية عن طريق تبني مبدأ تحرير السوق، وذلك بإنشاء سوق عقارية حرة، مع تكليف الجماعات المحلية بأن تجعلها شفافة بفضل الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا، وذلك لتفادي إقامة سوق المضاربة وفوضى يصعب التحكم فيها.

ولإنجاح العملية قام المشرع الجزائري بالتميز بين الأملاك العقارية التابعة للدولة (تسيير المحافظة العقارية التابعة للدولة) وبين تلك التابعة للجماعات الإقليمية المحلية (تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية). ثم وضع الأطر والآليات التي تسييرها ويمكن تلخيصها فيما يلي: رفع قيد تلبية الملكية العقارية الحضرية، للحاجات العائلية وكذا وضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية تنبئا بإنشاء سوق عقارية حرة.

هذا وقد تبع عملية إلغاء القيود الواردة على التملك والتصرف في الملكية العقارية، اتخاذ سلسلة من الإجراءات الهادفة إلى تحقيق المساواة فيما بين المتعاملين الخواص والعموميين على الأراضي التابعة لأملاك الدولة، بقصد تكريس سوق عقارية قائمة على المنافسة الحرة.

ونتيجة للقيود التي كانت مفروضة على العقارات المبنية وغير المبنية، هذه الوضعية دفعت بالكثير من المواطنين والملاك لتحرير عقود عرفية وإنشاء بنايات مخالفة للنصوص التشريعية المعمول بها، مما جعل الوضعية القانونية لبعض العقارات غير شرعية، ووضعت السلطات العمومية أمام حتمية إيجاد الوسائل القانونية لحل مشكلة إثبات حق الملكية الخاصة.

أطر و آليات تنظيم المجال الحضري في الجزائر

مدخل.

مفاهيم عامة.

أدوات التهيئة والتعمير.

1. المرحلة الأولى ما قبل 1962.

2. المرحلة الثانية من 1962 إلى غاية 1990.

3. المرحلة الثالثة ما بعد 1990.

1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **(PDAU).**

1.3. مخطط شغل الأراضي **(POS) .**

3.3. القانون رقم 06/06 إطار لتنمية عمرانية مستدامة.

4.3. قانون مطابقة البنايات وإتمام انجازها أداة لتحسين المظهر الجمالي للمدينة.

عقود التعمير (الرخص والشهادات).

أ. الرخص العمرانية.

ب. الشهادات العمرانية.

خلاصة.

مدخل

إن التوسع العمراني نظريا في المدن الجزائرية خضع إلى معايير وضوابط قانونية حددت مواصفاته العمرانية والمعمارية، وسعت بواسطتها إلى ضمان نمو العقلاني لها. وبحكم التبني الفكري والثقافي الفرنسي للمجتمع الجزائري كانت معظم قوانين وتشريعات التهيئة العمرانية المعمول بها سابقا وحاليا، مستمدة من القانون الفرنسي مما أدى إلى انعكاسات حقيقية على منتوجنا العمراني والمعماري والشكل العام لمدننا.

وعليه سنحاول في هذا الفصل معرفة مختلف قوانين وأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر التي تنظم وتسيير المجال الحضري بكل أبعاده العمرانية، السوسيولوجية، الاقتصادية والثقافية. من خلال الوقوف على أهم المحطات التي مرت بها، والأهداف التي سطرتها تماشيها مع الواقع المحلي المعاش، من أجل ضمان ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاهية السكان.

1. التهيئة:

هي مجموعة العمليات الموجهة لتنظيم المجال الحضري. تقوم بها الهيئات العمومية (الحكومة، أو الهيئة التي تشرف على الإقليم) من أجل وضع تخطيط مجالي وتسخير فاعلين (سكان، مقاولات، هيئات محلية، إدارات...) لخدمة هذا المجال. للحصول على أفضل تقسيم للأفراد والنشاطات على الإقليم، بإجراء تغيرات في السلم الكمي والكيفي في استهلاك واستعمال المجال الحضري أو الإقليمي.

وقد تخص التهيئة مجال واسع من إقليم البلد وتسمى(التهيئة الإقليمية) وقد تخص مدينة أو

حي وتسمى(التهيئة الحضرية أو عمران) إلى غاية تهيئة محل (مثل تهيئة بناية أو عمارة، مكتب، مصنع...) وفي الحالة الأخيرة فالعملية جد محدودة.

مما سبق فالتهيئة هي عملية شامل متكاملة تقوم بها هيئات عمومية وخاصة على مستويات مختلفة، من أجل تنظيم وتحسين ظروف حياة مواطنيها، في مرحلة معينة وهذا بتقسيم، تنظيم، تحسين، هيكلة.... مجال معين ومحدد بأبعاده وأشكال هو أصنافه ومستوياته (إقليم، مدينة، بناية) وبجميع مكوناته (المادية والمعنوية)، وجعله يتماشى مع متطلبات الأفراد (الاجتماعية، الثقافية، الاقتصادية، النفسية، البيئية...)، على المدى القصير المتوسط الطويل أي جعله قابل للحياة.

2. التهيئة الحضرية:

التهيئة الحضرية هي الإرادة العمومية لتنظيم **المظاهر الجغرافية**، البشرية والاقتصادية لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان. حيث يراعي فيه الانسجام والتكامل بحيث لا ينبغي التركيز على مجال معين وإهمال المجالات الأخرى. ترمي في معظمها إلى **تنظيم استخدام الأرض داخل المدينة** وبالتالي إعطاء **مظهر جمالي ومنظم للمدينة**.

وهي تشمل مجموع التدخلات المطبقة باستمرار في المجال الحضري الاجتماعي والفيزيائي من أجل تحسين مستوى التنظيم والوظائف، وكذا بتنميته من خلال عمليات إعادة التأهيل المجال **(la Réhabilitation)** أو التجديد **(la Rénovation)** أو إعادة هيكلة المجال **(la Restructuration)** أو التوسع الحضري **(Extension Urbaine)**.

كما تعد وسيلة **لتحقيق الانسجام والتوافق** بين كل ما هو جديد (ينشئ) وكل ما هو قديم (يحافظ عليه) في كل العمليات التي تعني بالسياسة الحضرية. فالتهيئة تتعدد فيها سلم التدخلات،

فمن التهيئة الإقليمية إلى تهيئة الحصص الأرضية مرورا بالتهيئة الحضرية يأتم معنى الكلمة.

التهيئة الحضرية تعنيفي مفهومها الشامل الاستخدام الأفضل للمجال، من خلال التدخل المباشر سواء بالأفكار أو القرارات أو الدراسات لتطوير الشبكة العمرانية بصفة عامة وتحسين ظروف المعيشة للمجمعات السكانية بصفة خاصة، وضبط قواعد استعمال الأرض. كل هذا من أجل **تحسين الصورة العامة للمدينة.**

3. التعمير :

هو العلم الذي يهدف إلى تنظيم وترتيب المجال الحضري (التجمعات السكانية). من خلال مجموع الدراسات والتصاميم التي يكون موضوعها إنشاء وتهيئة المدن. وامتداد مجالها في الوقت الحالي والمستقبلي. بواسطة القواعد المتعلقة بتدخل الهيئات العمومية لاستعمال الأراضي. والسهر على تنميتها وتطويرها بمختلف الوسائل والتقنيات الحديثة.

وحسب تعريف المعجم الفرنسي، فالتعمير فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع (من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل والمبادلات) بغرض بلوغ أرقى الاستخدامات وتحسين العلاقات الاجتماعية. من خلال مجموعة المعارف التاريخية والثقافية للنظريات والتقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم وتغيير المجال الحضري. في إطار القوانين السارية المفعول والخاصة بالتعمير. والتي تساعد على **تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني.**

وهذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء والتهيئة المناسبة. كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة، كل هذا من أجل **تحسين الشكل العمراني.**

التعمير هو علم تتداخل فيه العديد من التخصصات، يهتم بتنمية وتطوير التجمعات الحضرية بشكل منسجم وعقلاني وإنساني، من خلال تهيئة، تغيير، وتنظيم المجال بجميع مركباته المادية والبشرية في مكان محدد وعبر مراحل زمنية مدروسة، بواسطة مجموعة من القواعد التقنية والقوانين التنظيمية المستمدة من تاريخ، ثقافة وطبيعة المجتمع، والتي تفرضها وتسهر على تطبيقها الهيئات العمومية، لضمان أمثل وأنجع لاستخدامات للأرض، وتحقيق حياة الرفاهية للجماعات والأفراد. **وتحسين الشكل العمراني.**

4. قانون التعمير:

هو مجموع القواعد القانونية المتعلقة بتهيئة وتخصيص وتنظيم المساحات. ظهر في فرنسا بعد الحرب العالمية الأولى لمراقبة شغل الأراضي. أهمها قانون 1919/03/14 الذي أوجب ضرورة وضع مخططات التعمير والتوسع العمراني، كما اشترط رخصة بناء بالنسبة للبلديات التي تزيد كثافتها السكانية عن 10.000 نسمة.

فهو الإطار الذي ينظم العمران في المدن والقرى، ويحكم تصرفات الأفراد والجماعات في مجال العمران لتحقيق الأهداف المسطرة وضمان إقامة المباني مستوفاة الاشتراطات والمعايير التي تكفل أمن السكان وراحتهم، وتوفير مستلزمات الصحة العامة، بالإضافة إلى **تحقيق جمال وتنسيق المدن.**

قانون التعمير هو مجموعة التدابير والقواعد التي تنظم النشاط العمراني ككل، من حيث تهيئة الفضاءات، استعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء، التي تفرضها الهيئات العمومية من اجل تنظيم ومراقبة كل تصرف مادي على عقار ما سواء كان مبني أو غير مبني إلا بعد الحصول على قرار

إداري يرخص لهل لقيام بهذه الأعمال، **لتحقيق وضمان متطلبات الأمان، الاستقرار والتناسق.**

5. البيئة الحضرية:

هي كلما يحيط بالإنسان من **فراغات** (شوارع، وأماكن انتظار سيارات، وممرات مشاه، وفراغات مفتوحة، ومناطق خضراء وغيرها) **وكتل مباني** (خدمية، إدارية، سكنية، تجارية، صناعية، ومرافق عامة وغيرها)، بالإضافة إلى تنسيق المواقع والوظائف والأنشطة التي يقوم بها الإنسان، وتختلف باختلاف طبيعة ونوعية الموقع والموضع والسكان وظروفهما المختلفة.

6. التنمية العمرانية المستدامة:

هي تحسين نوعية الحياة في المدينة، على المستوى العمراني فضلا عن المستوى البيئي، والثقافي، والسياسي، والمؤسساتي، والاجتماعي والاقتصادي، ضمن حدود الموارد المتاحة دون ترك أعباء للأجيال القادمة نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية. وعلى هذا الأساس فان مفهوم التنمية العمرانية المستدامة يجب أن يقوم على مبدأ التوازن بين المواد والطاقة، وكذا المدخلات والمخرجات المالية التي تلعب دورا مهما في جميع القرارات المستقبلية للتنمية في المناطق العمرانية.

7. التسيير العمراني

هو عملية تشرف عليها هيئات مشتركة ومختصة وفق أطر قانونية ووسائل تخطيطية. الهدف منه مراقبة عملية التهيئة العمرانية بمفهومها الشامل والمتكامل، من خلال التنمية، التوجيه، الضبط، والتحكم في التوسع ألمجالي للمدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة التي ترمي إلى **تحسين وتنظيم شكل المدينة.**

8. قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر

هي الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم والتسيير الحضري، وهي بمثابة وسائل للمراقبة والعمل في ميدان التعمير، وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات المحلية بالجزائر.

تهدف إلى **تنظيم وتسيير المجال الحضري**، وتترجم احتياجات السكان اليومية على شكل مخططات تصميمية ذات أبعاد مجالية مختلفة وأزمنة متفاوتة. ويمكن تلخيص أهم أدوات التهيئة والتعمير التي استخدمت في الجزائر إلى يومنا هذا، إلى ثلاث مراحل نراها أساسية وهي:

أ. المرحلة الأولى ما قبل 1962:

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في **إعادة تشكيل النسيج الحضري** بما يتماشى مع أهدافها العامة،عن طريق مجموعة من القوانين،التي كانت مستمد من التشريعي المطبق في فرنسا مند 1919، ولكن مع بعض التكييفات الخاصة لخصوصية المدن الجزائرية. بالاعتماد على العديد من المخططات والأدوات أهمها:

- **مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية (le Plan d'Alignement et de Réserves Foncières)**

والذي يعتبر أول أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر، والتي أنتجت **نسيجا عمرانيا مميزا** يتكون من تحصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة.

- **شبكة التجهيزات** (La Grille des Equipements)

الذي بدا العمل به لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة تحت أشراف المهندس المعماري الشهير **لكربيزي**(le Corbusier).

ومع زيادة نمو المدن الجزائرية الكبرى استحدث المستعمر الفرنسي العديد من أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير بعد الاستقلال أهمها(مشروع قسنطينة)عام 1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958–1964). هذه الآليات القانونية سمحت بظهور مفهوم التخطيط الحضري لأول مرة إذ وضع هذا القانون مجموعة من آليات التسيير ألمجالي تمثلت في المخططات التالية:

- **مخطط التعمير الموجه** (P.U. Directeur)

وهو مخطط التوجيه العام للتهيئة والتنمية. يهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميرها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ **تحقيق مجال عمراني منظم** من خلال:

- بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التحصيصات (البناء الفردي الراقي) في شكل أحياء منظمة.
- تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.
- تهيئة شبكة النقل والطرق.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة

التعمير الفوضوي بسبب الحرب.

- **مخطط التعمير المفصل (P.U. Détail)**

أداة تطبيق للتدابير التي أتى بها مخطط التعمير الموجه. ينجز على مستوى البلديات ويتمثل دوره في تنظيم القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات.

- **مخطط التعمير المبدئي (P.U. Principe):**

في سنة 1962 أدخل مفهوما جديدا في السياسة الحضرية بالجزائر وهو مخطط التعمير المبدئي، الذي يهدف إلى استدراك التأخر في مجال التنمية والتعمير بالنسبة للبلديات ذات حجم السكاني أقل من 10000 ساكن.

كل هذه الأدوات تتميز بقدرتها على التدخل الفعلي من خلال عمليات التهيئة والتنمية الحضرية مثل مناطق التعمير ذات الأولوية **(ZUP)** والمجالات الكبرى **(les Grands Ensembles)**.

- **مخططات التعمير أو إعادة الهيكلة:**

تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة.

- **برنامج المرافق الحضرية ومخطط التحديث والمرافق (PME):**

هو في الواقع عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي.

برامج التعمير والقطاعات المبرمجة للتعمير ذات الأولوية (Z.U.P):

والتي كانت مخصصة لقطاعات الضواحي ومناطق التوسع معتمدة في ذلك على شبكة المرافق. انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي 2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن).

إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

خلاصة القول أن سياسة التعمير الفرنسية بكل قوانينها ومخططاتها في المدن الجزائرية **كان لها تأثير كبير على الطابع العمراني والمعماري للمدن الجزائرية وشكلها العام**، الذي أصبح مغايرا لما كان موجودا آنذاك، حيث سيطرت **الخطة الشطرنجية** ذات الشوارع الواسعة والمهيكلة ببنايات عالية متناظرة ومتماثلة من حيث الطابع المعماري ومواد المواد على المجال الحضري لمدننا.

وبهذا الخصوص أردف الأستاذ **مارك كوت** يقول: يجب أن نؤكد أن المدينة الجزائرية قد تأسست على مراحل وفترات تعاقبت عليها حضارات وثقافات، ولكن من الواضح أن التأثير الكولونيالي الفرنسي قد ترك بصماته بشكل كبير هي كليا ومجاليا. من خلال سعيه منذ دخوله الجزائري إلى طمس كل التراث المعماري والعمراني الذي كانت تزخر به المدن الجزائرية، والمشكل أساس من أنسجة عمرانية تعود إلى الفترة الإسلامية والتركية، والتي كانت تراعا في تخطيط أنسجتها الجوانب الثقافية، الاجتماعية والطبيعية للمجتمع. والنتيجة أن معظم المدن الجزائرية التقليدية انطمست في النسيج الحضري الفرنسي، وأصبحت عبارة عن أحياء مهمشة تفتقر إلى أدنى متطلبات الحياة العصرية آنذاك.

ب. المرحلة الثانية من 1962 إلى غاية 1990:

بعد الاستقلال مباشرة كان لا بد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد. ولهذا أصدرت **الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31** الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية. ففي مجال التعمير تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 "مشروع قسنطينة" خاصة (**PUP – PUD**) إلى غاية صدور:

- **الأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة. وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18.**

وكان الهدف الأساسي من هذه السياسة التشريعية في المدن الجزائرية هو:

- حساب الأراضي القابلة للتعمير على مدى10-15 سنة.
- تحديد علو المباني والمساحات الوحدوية لكل ساكن.
- تنظيم المساكن عبر وحدات منسجمة ومتناسقة عبر الوحدات الجوارية والأحياء.
- تخصيص رواقات بالنسبة للهياكل (إرتفافات).
- تخصيص أراضي بالنسبة للنشاطات الصناعية.
- شروط استخدام الأرض والعوائق.

- **الآمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخص البناء والتجزئة:**

وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال. كما نشير

أيضا أن ظهور مرسوم الاحتياطات العقارية سنة 1975 قد أعطى دفعا في تحديد مخطط المحيط المؤقت عبر بلديات الوطن.

2.المرحلة الثالثة ما بعد 1990:

مع نهاية الثمانينات عرفت معظم المدن الجزائرية نموا ديمغرافيا كبيرا نتيجة للزيادة الطبيعية للسكان من جهة، والنزوح الريفي من جهة ثانية. هذه الوضعية المتسارعة والغير متحكم فيها، انعكست سلبا على الجانب المادي للمدينة حيث شهدت نمو عمراني سريع وغير منظم في الكثير من الأحيان، تمثل في انتشار الأحياء العشوائية، غياب التجهيزات الضرورية عن التجمعات السكانية، تدهور البني التحتية، انتشار الملوثات بمختلف أشكالها، **غياب الطابع العمراني والمعماري، ووضعية عقارية معقدة.**

كل هذا جعل المشرع الجزائري يفكر في خلق آليات ووسائل جديدة تتماشى مع طموحات ومتطلبات تلك المرحلة.فكان القانون رقم (25/90) المؤرخ في 1990/12/01 والخاص بالتوجيه العقاري لإيجاد حلول للمشاكل العقارية العالقة، والقانون رقم(29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير لتنظيم وتسيير المجال الحضري من خلال أداتين مهمتين هما:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU)
- مخطط شغل الأراضي(POS).

1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU):

الذي حل بديلا للمخطط العمراني الموجه، كان الهدف منه هو تنظيم العلاقة بين مختلف

المراكز والأوساط الحضرية على المستوى المحلي والإقليمي، من خلال مراعاة جوانب الانسجام والتناسق المجالي والوظيفي.

وقد عرفته المادة 16 من القانون 29/90 على انه: "أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير، بمعنى آخر هو وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية".

فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبّؤ وتوجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، ويقسم المجال المعني إلى مجموعة من القطاعات المتجانسة والمتماثلة. والقطاع كما عرفته المادة 19 فقرة 02 من قانون التهيئة والتعمير (29/90) هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي هل استعمالات عامة وآجال محددة للتعمير. هذه القطاعات مفصلة كما يلي:

أ. القطاعات المعمرة Secteurs Urbanisés(S.U):

كما جاء في المادة 20 من القانون رقم (29/90) هي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا وسط المدينة. حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها، والتجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة. كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها أو حمايتها.

هذه القطاعات في معظم الأحيان تكون مشبعة لا طاقة لها للاستيعاب ويكون الهدف من المخطط هنا إجراء تحويلا تفي خصائص النسيج العمراني من إعادة هيكلة أو تأهيل أوصيانة وترميم لبعض البناءات القائمة حتى تتكيف مع المنتوج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة.

ب. القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs a Urbaniser (S.A.U):

نصت عليها المادة 21 من القانون (29/90) وهي قطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعميرية عالية في آجال قصيرة تمتد إلى5 سنوات أو مدة متوسطة تمتد من خمس سنوات إلى 10 سنوات. حسب الأولوية.

وقد تكون هذه القطع الأرضية عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أراضي فلاحية أو غير مجهزة. وتمتاز هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي نظرا لقابليتها للتوسع الجديد.

ت. قطاعات التعمير المستقبلية Secteur d'Urbanisation Future(S.U.F):

نصت عليها المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

والهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات.

ث. قطاعات غير قابلة للتعمير Secteurs Non Urbanisables(S.N.U):

نصت عليها المادة 23 من قانون التهيئة والتعمير (29/90) وهي القطاعات التي يمنع البناء عليها بأي شكل من الأشكال ولا يمكن أن تكون محل الرخصة البناء وذلك لطبيعتها الخاصة أو لظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية أو ذات خطورة على سلامة المواطنين، ولكن المنع ليس باتا وإنما يخضع لرقابة السلطة الإدارية المختصة التي تمنح رخصة البناء في هذه القطاعات.

وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه وثيقة مرجعية ملزمة، **ووسيلة لتقسيم العقارات** على تراب البلدية،وتعريف للأملاك العقارية وطبيعتها، تفاديا للنمو العشوائي، والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية داخل حيّز البلدية، وتوفيرا لاحتياطات المواطنين الأساسية داخلها.

2.3. مخطط شغل الأراضي(POS) :

وهو النوع الثاني من الأدوات التنظيمية للمجال الحضري، مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث المضمون والصلاحية.

ويعرف على أنه وثيقة شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي. يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.

وهو احد الوثائق الإدارية والتقنية للتخطيط الحضري. وهو مرجع نثبت من خلاله القواعد الأساسية لشغل واستغلال الأرض وخصوصيات البنايات **(التقنية، المعمارية، والعمرانية)** التابعة لها.

هو أداة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضري المحلي، التي يلجأ إليها المشرع من أجلال

تخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما عرف على أنه وثيقة تحدد القواعد القانونية، التي **تنظم عملية البناء في الأرضيات والمظهر الخارجي لها**، وكذا الارتفاقات المفروضة عليها، فهو وثيقة تنظيمية تثبت وتحدد القواعد المتعلقة بشغل الأراضي إضافة إلى حماية المساحات العمرانية وكذا الطبيعية.

وهو أداة لقسم المجال الحضري الى قطاعات من اجل التحكم في تسيير المجال وتسهيل عملية الرقابة بتحديد المناطق القابلة للبناء عليها والتي يحظر البناء عليها وكذا الواجب حمايتها.

مما سبق يتبين لنا أن مخطط شغل الأرض يعمل على تحديد حقوق استعمال الأراضي والبناء عليها،على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعتبر **أداة لرسم الشكل العمراني العام للمدينة**، من خلال التخطيط التفصيلي لأشكال القطع الأرضية ومساحاتها ومداخل البنايات والارتفاقات اللازمة وطبيعتها وأهميتها، عن طريق تعيين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به وفق معامل شغل الأرض. كما يهدف إلى **ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، ويحدد الأحياء والشوارع، المعالم والمساحات الخضراء المساحات العمومية ومميزات طرق المرور**.

كما توجد مخططات أخرى تختلف باختلاف الإقليم الذي تغطيه وتتمثل في مخطط تهيئة الولاية، (PAW) وعلى المستوى الجهوي لدينا التصميم الجهوي للتهيئة العمرانية، (SRAT) وفي القمة التصميم الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) ، حيث الأداتين الأخيرتين تستوحي منهما أدوات التهيئة والتعمير معظم توجهاتها وأهدافها، إلا أن الواقع يؤكد عكس ذلك، فمخططات التهيئة والتعمير وشغل الأرض تدرس ويصادق عنها في ظل غياب لهذه الأدوات المرجعية، لأنه وفي سنة 2001 متم صدور قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والهيئات المختصة لمتصادق على مشروع التصميم

الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) الموافق عليه من قبل مجلس الوزراء في2007 م، في حين أن التصميمات الجهوية (SRAT) لا تزال قيد الدراسة، أما مخططات تهيئة الولاية فلا يزال العمل يتم بالمخططات القديمة.

إذن فأدوات التهيئة والتعمير هي تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال الأراضي الحضرية بما يتماشى مع الاحتياجات الحالية والمستقبلية. واعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بأدوات التهيئة والعمرانية، معظمها ورثته عن المستعمر الفرنسي واستمر العمل بها إلى غاية 1990 التي كانت نقطة تحول في مجال التهيئة والتعمير بصدور القانون رقم 90/29 الخاص بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 90/25 الخاص بالتوجيه العقاري. التي جاءت لتكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال الحضري.

وقد تلى القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون (05/04) المؤرخ في 14 أوت 2004 مجموعة من المراسيم التنفيذية من أجل تنظيم عمليات التهيئة والبناء أهمها:

- المرسوم التنفيذي رقم (175/91) المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. الجريدة الرسمية رقم 26 الذي جاء بمجموعة من الضوابط والالتزامات التي تهدف الى:

  - تحديد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء.
  - **ضمان مظهر عمراني ومعماري منسجم وجميل** من خلال تحديد موقع البناية، حجمها،

ارتفاع وأبعادها والفتحات التي تحويها. وكذا كثافة ومظهر البنايات من خلال تحديد مواد البناء المستعملة والعلو المسموح به. وتطرق حتى إلى تفاصيل التصميم الداخلي للبناية ومختلف الأبعاد والمساحات التي يجب أن تحترم في ذلك.

- المرسوم التنفيذي رقم (176/91) المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم.
- المرسومين التنفيذيين رقم (177/91) والمرسوم رقم (178/91) المؤرخين في1991/05/28 المحددين على التوالي إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي.

وبهذا يشكل القانون رقم (29/90) والنصوص التطبيقية له منظومة متكاملة للتهيئة والتعمير في الجزائر، ويعد قفزة نوعية في ميدان النظام العقاري من حيث تهيئة الأراضي وتعميرها من أجل التكييف المثالي للسوق العقارية في مجال البناء. وتنظيم عملية البناء بما يتلاءم مع المتغيرات الحديثة في المدينة الجزائرية ومحاولة الاندماج في منظومة المدن العالمية.

3.3. القانون رقم 06/06 إطار لتنمية عمرانية مستدامة:

صدر القانون رقم 06/06 في 20 فيفري 2006 الجريدة الرسمية رقم 15، يندرج مشروع هذا القانون في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحماية الفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيتها.ويقوم هذا المشروع على عدد من المبادئ والاعتبارات تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم **يضمن ترقية المدينة.** من خلال تكريس مبدأ التنسيق والتشاور بين

مختل الفاعلين، وإعطاء الصلاحيات الكاملة لمختلف الهيئات العمومية في تجسيد، مراقبة ومتابعة كل النشاطات المتعلقة بالبيئة الحضرية، والتكفل بانشغالات وحاجيات المواطنين الآنية والمستقبلية، والعمل على تنميتهم وإشراكه بصفة مباشرة أو في إطار الحركة الجمعوية، في تسيير محيطهم المعيشي والمحافظة عليه بواسطة مختلف وسائل الإعلام. لتحقيق الانسجام والتضامن والتماسك الاجتماعي بين مختلف مكونات المدينة المادية والبشرية.

ويهدف هذا القانون في عمومه إلى تقليص الفوارق وترقية التماسك الاجتماعي من خلال توفير الخدمة العمومية وتعميمها على كل المجال الحضري، **وتحسين الإطار المبني** وتطوير البنية التحتية خاصة ما تعلق بالطرقات، وسائل النقل والشبكات المختلفة. مكافحة الآفات الاجتماعية، الإقصاء والفقر وترقية الشراكة والتعاون بين المدن والأقاليم.

ولتحقيق الأهداف المسطرة حدد القانون 06/06 في مادته 18 مجموعة من الأدوات والهيئات التي تعمل على تأطير العملية ككل، وإعداد نقلة نوعية للمجتمع نحو التقدم والرفاهية داخل المدن والتجمعات السكانية.

3.4. قانون مطابقة البنايات وإتمام انجازها أداة لتحسين المظهر الجمالي للمدينة:

صدر القانون رقم 15/08. المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، في الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 44 بتاريخ 20 يوليو سنة 2008، جاءت نصوصه التنظيمية في 95 مادة مقسمة على أربعة فصول.

الفصل الأول احتوى على مجموعة من المفاهيم والمبادئ العامة التي ارتكز عليها القانون(المادة 02 منه)، من أهمها أن كل البنايات دون استثناء الموجودة في الوسط الحضري معنية

بالمطابقة سواء كانت عمومية أو خاصة جماعية أو فردية، وأن إتمام انجازها، يعني الانجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها. وهذا **لتحقيق مظهر جمالي منسجم من ناحية الشكل والواجهات**، والشيء الملاحظ هنا أن القانون لم يبين العناصر التي من خلالها نقيس درجة هذا الانسجام،كما حددها على سبيل المثال كل من **(BROLIN)** و(شيرين شيرزاد) بالارتفاع والخط، الشكل والاتجاه، الجلاء واللون، وأخيرا الفتحات.

أما الفصل الثاني فتناول ماهية، كيفية ومراحل مطابقة البنايات. حيث حددت المادة 14 من القانون البنايات المعنية بالمطابقة، هي تلك التي انتهت بها أشغال البناء أو في طور الإتمام قبل جويلية 2008 تاريخ.

النقطة الأولى التي نسجلها هنا، هو استثناء القانون للبنايات المنجزة بدون رخصة بناء وبعد 2008، يعيدنا إلى نقطة الصفر في معالجة الظاهرة لأنها واقع معاش يفرض نفسه، والنقطة الثانية التي نقف عليها هي هل كل البنايات لها ما يثبت انجازها قبل أو بعد تاريخ جويلية 2008 ؟

أما المادة 18 من هذا القانون فأكدت أنه عند إجراء تحقيق مطابقة البنايات يجب الأخذ بعين الاعتبار، **طبيعة الوعاء العقاري** الذي شيدت عليه البناية والذي حددته المادة 35 بعقد ملكية أو حيازة أو أي عقد رسمي آخر. وفي حالة ما شيدت البناية على قطعة أرض تابعة لأملاك الدولة، نصت المادة 40 على أنه يمكن تسوية الوضعية عن طريق التنازل بالتراضي. وهنا ستطرح إشكالية البنايات التي شيدت فوق أراضي خواص ويملك أصحابها عقود عرفية فقط (الأحياء العشوائية)، هل سيتم تسويتها أو هدمها حسب ما نصت عليه المادة 17 من نفس القانون.

ولكي يتم قبول ملف تحقيق المطابقة على مستوى مختلف المصالح المكلفة بالعملية فقد أكدت

المادة 25، أن التصريح المقدم من صاحب البناية يجب أن يرفق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانات الضرورية للتكفل بالبناء. والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي سنة2009، بكشوف كمية، مخططات، مناظر فوتوغرافية، وثائق آجال الإتمام.

هذا الملف وما يحتويه من وثائق مكتوبة وبيانية يتطلب مصاريف مالية معتبرة تعد عبأ إضافيا على صاحب البناية، بالإضافة لمواد البناء، اليد العاملة ورسوم مختلف الرخص...الخ التي من شأنها عرقلت تطبيق القانون على أرض الواقع.

مدة الإنجاز التي حددتها المادة 29 بـ 24 شهر تعد فترة قصيرة جدا لإنجاز مختلف أشغال إتمام البنايات ذات الاستعمال السكني على الخصوص. في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي يعيشها معظم السكان. وهذا ما تداركته وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية في تعليمتها رقم 2017/541 الصادرة بتاريخ 2017/10/09 والموجهة للمديرية العامة للجماعات المحلية، والتي تنص على تمديد آجال تسوية ومطابقة البنايات، بثلاث سنوات إضافية، وذلك من 2 أوت 2016 إلى غاية 2 أوت 2019.

أما الأحكام الجزائية والعقوبات في حق المخالفين فوردت في الفصل الثالث، حيث وضع المشرع الجزائري من المادة 74 إلى غاية المادة 92، مجموعة من الإجراءات والعقوبات الردعية في حق المخالفين لتطبيق هذا الأخير، تراوحت بين الغرامات المالية (من5000 دج إلى 300.000 دج). وتصل إلى حد السجن من ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وهدم وإخلاء البنايات التي لم يلتزم أصحابها باحترام القانون وآجاله المحددة. وهذا حسب درجة وخطورة المخالفة.

والشيء الأكيد أن وضع مجموعة من الإجراءات والعقوبات الردعية في حق المخالفين

لنصوص القانون، من شأنه أن يضمن احترام وتطبيق القانون على ارض الواقع، لكن لا يجب إهمال الجوانب الاجتماعية، الثقافية والاقتصادية للسكان، التي تؤثر وتتأثر بمختلف الظواهر العمرانية، والقوانين التي تضبطها وتسيرها.

وفي الأخير جاءت الأحكام الختامية كفصل رابع. حيث أكدت المادة 93 على تأسيس بطاقة وطنية (بنك معلومات) تسجل فيها كل أنواع عقود التعمير على مستوى الوزارة المكلفة بالتعمير.

أما المادة 94 فقد حددت المدة الزمنية لانتهاء مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها بـ 05 سنوات من تاريخ صدوره، سنة 2008. والشيء الذي نسجله هنا أنه بعد مرور 09 سنوات من صدور القانون ومن خلال الملاحظة الميدانية لوتيرة إتمام البنايات في مدينة المسيلة على سبيل المثال، لم تعرف تقدما ملحوظا.

من اجل إزالة كل لبس والسهر على تطبيق أحكام القانون 15/08، أصدرت الوزارة الوصية مجموعة من النصوص التنظيمية كان أولها التعليمة رقم 2009/1000، التي وجهت إلى مديريات التهيئة والتعمير أكدت من خلالها على تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المشيدة عليها البنايات، التي لا تحوز على سند ملكية وأنجزت فوق أراضي ملك للدولة أو البلدية، عن طريق التنازل أو البيع مقابل سعر مرجعي مدروس، وتشكيل لجان مؤهلة لمتابعة العملية. وهذا يعتبر أمر إيجابي جاء به القانون.

ثم جاءت التعليمة الوزارية المشتركة رقم2016/02، بعد مرور 08 سنوات على إصدار القانون، كإصرار وعزم من السلطات العليا في البلاد من أجل الإسراع في تطبيقه على أرض الواقع، من خلال التركيز على إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة أو الإتمام دون تحديد

التفاصيل، كما ذكرنا سابقا(الشكل، اللون، الارتفاع، الفتحات، مواد البناء...)، وهذا من اجل التخفيف من تكاليف الانجاز والإسراع في العملية.

أما المجال الذي حددته التعليمة فهو بالخصوص البنايات الموجودة على المحاور الكبرى،مداخل المدن والمساحات العمومية كمواقع ذات الأولوية. التي في عمومها تابعة لهيئات حكومية أو خواص من أصحاب الأموال الذين لديهم بنايات على شكل ترقيات عقارية أو مراكز ومحلات تجارية، تسهل متابعتها.

ومن اجل تشديد الخناق على أصحاب البنايات وخاصة ذات الاستغلال التجاري (الطابق الأرضي) ارتأت وزارة السكن مراسلة مختلف الهيئات المعنية بمتابعة العملية بمراسلة تحت رقم 2016/65، بتاريخ 2016/11/06، نصت على تجميد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار، هذا الإجراء وفي ظل تدني المستوى المعيشي لمعظم السكان وحرمان أصحاب المحلات والبنايات من مداخيل إيجارها، سينعكس حتما على مستوى إنجاز المباني.

لتسهيل العملية أكدت الوزارة الوصية في نفس التعليمة السابقة، على تقديم تنازلات عن بعض الشروط الواجب توفرها في البناية المعنية بالتسوية، من خلال عدم المطالبة بشهادة المطابقة كشرط مسبق لتسريع العملية. ويعد هذا الإجراء من ضمن النقاط الايجابية التي جاء بها القانون لتسريع العملية.

في الأخير يمكن القول أن القانون رقم 15/08 يعتبر من أهم الآليات التشريعية والتنظيمية التي سطرتها السلطات العمومية من أجل وضع حد للتشوهات العمرانية الناجمة عن عدم إكمال البنايات، وبالتالي الارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن. لكن هذا القانون حسب رأينا شابته مجموعة من

الثغرات لعل من أهما: عقود الملكية، استثناء البنايات المنجزة بدون رخصة بناء وبعد 2008، مدة الصلاحية بـ05 سنوات وشهادة إثبات انجاز البناية قبل 2008 كلها عوامل قد تحد من تطبيقه على أرض الواقع.

3.5. عقود التعمير(الرخص والشهادات):

ولضمان احترام ما جاء به قانون 29/90 ممثل في أدوات التهيئة والتعمير **(PDAU – POS)**، سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية تخصيص الأراضي والبناء عليها، لتحقيق جمالية المدينة. من خلال مجموعة من الرخص والشهاداتتمثلت في:

أ. الرخص العمرانية:

يعد المرسوم التنفيذي رقم (176/91) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة المطابقة شهادة التقسيم وتسليم ذلك المعدل بالمرسوم (03/06) المؤرخ في 2006/01/07 الإطار العام بالنسبة لمختلف الرخص، الشهادات المتعلقة بكيفية استغلال واستعمال الأراضي العمرانية.

رخصة التجزئة:

اتفق على تعريفها بأنهاعملية تقسيم الوحدة العقارية بهدف تحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر بغرض البناء عليها، وبالتالي تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة. وهي بمثابة قرار إداري تصدره سلطة مختصة قانون.

وعلى هذا الأساس فإن حق البناء يرتبط أساسا بهذه الرخصة بموجب نص المادة 50 من

قانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19. المؤرخ في 25 جانفي 2015. التي جاء فيها أن: حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة أو التجزئة، فإن وجودها إلزامي لكل عملية تجزئة لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها.

وجاء في مضمون المادة 57 أنه: تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

وقد نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم (176/91) المؤرخ في 1991/05/28المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، أنه لا ترخص التجزئة إلا إذا كانت موافقة لمخطط شغل الأراضي الذي يحدد الكمية الدنيا والقصوى للبناء المسموح به، والمحدد للمساحات العمومية والخضراء وأن ما طال بنايات المسموح بها.

- ✓ **معامل شغل الأرض (C.O.S):** وهو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الأحسن والمنسجم للبنايات في أبعادها الثلاثة أي الطول العرض والارتفاع. وهو عملية حسابية تقنية وهو يساوي:

معامل شغل الأرض= مجموع المساحات المشطبة / المساحة العقارية

- ✓ **معامل الأخذ من الأرض(C.E.S):**أو معامل الاستيلاء على الأرض والهدف من هذا المعامل هو ترك جزء من المساحة المخصصة للبناء لإنشاء المساحات الخضراء أي إعطاء منظر جمالي

وبيئي للمنتوج المعماري للمسكن والعمراني للمدينة. كم يحدد شروط استعمال الأرض الحسن لكل منطقة من حيث ضبط الشروط المتعلقة بعرض الشوارع والطرق ومختلف المسالك والممرات وهو يساوي: **معامل الأخذ من الأرض= المساحة المبينة / المساحة العقارية**

وقد حدد المعاملان بموجب المرسوم التنفيذي (178/91) المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

كما أن القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، في المادة 02 فقرة 08 عرف التجزئة كما يلي:" التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

إذن فرخصة التجزئة هي وثيقة إدارية إجبارية وضرورية، يطلبها صاحب القطعة الأرضية (المالك)، والتي تسمح له بتقسيم ملكيته العقارية غير المبنية إلى قطعتين أو عدة قطع بهدف تشييد بناية جديدة، سواء كانت لغرض سكني أو تجاري أو صناعي...، أو بهدف البيع أو الإيجار. ويمكن للإدارة أن ترفض تسليم رخصة التجزئة إذا كانت مخالفة للقوانين المعمول بها أو لا تتوافق مع مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

رخصة البناء:

✓ **البناء:** يقصد به بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. تكون خاضع لمجموعة من المعايير تجعل خصائصها تحدد مدى تحقيقها لمطالب قوانين البناء المعمول بها. هذه الأخيرة

أي قوانين البناء تهدف وترمي إلى تحقيق متطلبات الأمان، الاستقرار، التناسق ومستوى الرفاهية، مع مستوى المتطلبات الاجتماعية خلال عملية الإنشاء وكذا خلال فترة خدمة البنايات.

حق البناء إذن مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها.

- ✓ **رخصة البناء:** هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة المختصة التي تسمح وترخص من خلالها، للشخص طبيعيا أو معنويا، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء. وأيضا لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسليح. وهذا كله بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه. أي احترام ارتفاعات وقواعد البناء. تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم. **المادة 52 من قانون (29/90)**

وتعد رخصة البناء إجراء سابق للبناء يؤدي منحها إلى احترام قواعد التعمير والصحة والأمن العموميين. تمنح لكل مالك يقدم سند ملكية مشهرا بالمحافظة العقارية أو دفترا عقاري أي ثبت ملكيته، أو يقدم شهادة حيازة طبقا للمادة 39 من قانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري.

مما سبق ذكره فيمكن القول أن رخصة البناء هي قرار إداري تصدره جهة مختصة بمتابعة وتنظيم عملية البناء(البلدية) تترجم على شكل وثيقة رسمية، نضمن من خلالها احترام قواعد قانون

التهيئة والتعمير التي نص عليها كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من جهة، ونعطي الحق لأي شخص طبيعي أو معنوي لإقامة بناء جديد أو تغييره أو تحويله من جهة أخرى، بشرط تقديم ما يثبت ملكيته لها. (سند ملكية). والهدف من هذا كله تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من خلال حاجاتهم للبناء وبين المصلحة العامة العمرانية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية والجمالية للمدينة.

رخصة الهدم:

هي قرار إداري يصدر من الجهة المختصة.[69] يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أوجزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال.[70]وهذا ما أكدته المادة من القانون رقم(29/90) على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم.

وعليه فإن رخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال لأي سبب كان، أو أصبح تتشكل خطرا على الأفراد والبنايات المجاورة. وبالتالي فهي تعد من بين أدوات الرقابة القبلية والبعدية على العقار المبني خاصة المحمي منه.

ب. الشهادات العمرانية:

حرصا منه على ضبط العمليات العمرانية أكثر فقد وضع المشرع الجزائري أمام المالكين للعقار الحصول على بعض الشهادات وهي:

شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية وتنظيم عمليات البناء. حيث نصت المادة 59 من القانون (29/90) على أن تسلم لمالك عقار مبني

وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. وتطبيقا لنص المادة 59 أقرت المادة 26 من المرسوم (176/91) على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

ونخلص إلى تعريفنا لشهادة التقسيم أنها وثيقة رسمية لتنظيم عمليات البناء تصدر عن جهات إدارية مختصة تخول لصاحب الملكية العقارية المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية.

ويمكن أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة من كون، أن شهادة التقسيم تخص العقارات المبنية ولا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعّلقة بالعقار. بينما رخصة التجزئة فتشترط لقطع أرضية غير مبنية وتمنح لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة.

شهادة التعمير:

يكمن دورها من خلال تحديد السلطة الإدارية لطريقة استعمال الأفراد لملكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء. فهي تحدد المجال المكاني والارتفاقات لأجل عملية البناء، وتحدد إذا ما كانت الأرض قابلة للبناء أولا.

ونصت المادة 51 من القانون (29/90) على أنه: يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة تعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية. وتطبيقا لنص المادة 51 جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي(176/91) تنص على أن:" شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية."

من خلال ما جاء في المادتين المادة 51 من القانون (29/90) والمادة 02 من المرسوم التنفيذي (176/91) فإن شهادة التعمير تطلب اختياريا وليس إلزاميا بحسب كلمة (يمكن وبناء على طلب) وذلك قبل وضع مخطط للبناء المراد انجازه من أجل تحديد حق البناء والارتفاقات اللازمة لعقاره، فهي سابقة لرخصة البناء ولازمة لتحديد حقوق البناء، لأجل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها.

شهادة المطابقة:

تعتبر وثيقة تؤكد أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به. تدخل ضمن الرقابة البعدية، تمنح للمالك أو صاحب المشروع عند انتهاء أشغال البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. إذن فشهادة مطابقة الأشغال نتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص ببناء.

خلاصة

اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا على مجموعة من التدابير والقواعد القانونية التي تنظم النشاط العمراني ككل من حيث تهيئة الفضاء، استعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء، من أجل تنظيم ومراقبة كل التصرفات العمرانية،معظمها ورثته عن المستعمر الفرنسي، الذي سعى منذ دخوله الجزائر إلى طمس كل التراث المعماري والعمراني الذي كانت تزخر به المدن الجزائرية، والمشكل أساسا من أنسجة عمرانية تعود إلى الفترة الإسلامية والتركية.

واستمر العمل بهذا الموروث إلى غاية 1990 التي كانت نقطة تحول في مجال تنظيم

المجال الحضري، بصدور القانون رقم 90/25 الخاص بالتوجيه العقاري، الذي جاء لتكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال، بعد أن استنفذت البلديات مساحات عمرانية شاسعة دون الاعتماد على تخطيط محكم، وهذا في ظل قانون الاحتياطات العقارية "26/74 "مما أثر سلبا على عمليات التخطيط العمراني وكنتيجة حتمية الشكل العام للمدينة. لذا كان من الضروري تبني سياسة عقارية جديدة (القانون رقم 90/25)، مبنية على تسيير محكم لاستغلال العقار والتعامل معه بجدية باعتباره محل منافسة كبيرة في المدينة.

أما فيما يخص تهيئة المجال **وتنظيم الشكل العمراني العام**، فكان القانون رقم 90/29 الخاص بالتهيئة والتعمير الذي يقوم على أداتين مهمتين، هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(**PDAU**) ومخطط شغل الأراضي **(POS)**. اللذين يعدان من الركائز الأساسية التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لتحديد قابلية الأراضي للبناء واستغلالها وتسييرها في إطار منظم **يضمن شكل عمراني متناسق وجميل للمدينة**. من خلال إلزام الإدارة والأفراد باحترام محتواها باعتبارها مجموعة قواعد قانونية جوهرية من النظام العام.

وقد تلى القانونين المذكورين أعلاه، مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية من أجل تنظيم عمليات التهيئة والبناء أهمها: المرسوم التنفيذي رقم (175/91) المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. المرسوم التنفيذي رقم(176/91) المحدد لكيفيات إعداد تسليم شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم. المرسومين التنفيذيين رقم(177/91) والمرسوم رقم (178/91) المؤرخين في 1991/05/28 المحددين على التوالي إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ومخططات شغل الأراضي

المعدل والمتمم. القانون التوجيهي للمدينة 06/06، وآخر القوانين الصادرة نجد القانون 15/08الذي يهدف إلى تحديد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

كل هاته القوانين والمراسيم تعد من الناحية النظرية منظومة متكاملة لضبط الاستخدام الأفضل للمجال، وتنظيم عملية البناء بما يتلاءم مع متطلبات الأفراد من جهة، **وتحسين الشكل العمراني للمدينة من جهة أخرى**. لكن الواقع المعاش يؤكد أنها(أي القوانين والتشريعات) حاولت معالجة المدينة بنظرة تقنية في كثير من الأحيان وأهملت جوانب اجتماعية، ثقافية، اقتصادية وبيئية تؤثر بشكل أو بأخر في تشكيل خصائص ومميزات المنتوج العمراني والمعماري للمدينة. خاصة في ظل الاهتمام بالكم على حساب الكيف وغياب نظرة شمولية في تسيير المجال الحضري مبنية على مبدأ المشاركة، من أجل تحقيق عمران تشاركي تتداخل وتتفاعل فيه جميع الإطراف.ويهدف إلى تحقيق تنمية عمرانية مستدامة.

ولعل من أهم وأبرز العناصر تأثيرا على مختلف عمليات التهيئة والتعمير هي **طبيعة الملكية العقارية للأرضي العمرانية**. وهذا ما سنحاول التطرق إليه في الفصل السادس **(نظام الملكية العقارية في الجزائر)** من خلال إلقاء نظرة حول مفهوم أبعاد ومؤشرات الملكية العقارية وأهم القوانين التي تضبطها. والتطرق إلى درجة التأثير الذي تمارسه الملكية العقارية على تهيئة المجال.

المراجع

المراجع

1. لعروق محمد الهادي، **التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر التهيئة العمرانية**، جامعة منتوري، قسنطينة، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 10/09/ جانفي 2008.
2. **القانون رقم75**، المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم. المادة 674.
3. يكن زهدي، **شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة**، سيما، د ط، **ص:27** .
4. مرسي محمد كامل، **شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال الحقوق، حق الملكية بوجه عام**، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص:37.
5. حمدي باشا عمر، **نقل الملكية العقارية**، دار هوما، الجزائر، 2000 ، ص: 5.
6. علوي عمار، **الملكية والنظام العقاري في الجزائر**، دار هومة، الجزائر، ط 2004 ، ص:118.
7. السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد ، **الوسيط في شرح القانون المدني**، دار إحياء التراث العربي بيروت لبنان، 1967، ص:28.
8. **المادة 17** من الإعلان العالمي لحقوق الكانسان لسنة 1948
9. همام محمد محمود زهران، **الحقوق العينية الأصلية– حق الملكية**، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2007، ص:31.
10. **القانون رقم (25/90)** المؤرخ في 1990/11/18 المعدل بالأمر رقم (25/95) المتضمن التوجيه العقاري. الجريدة الرسمية رقم 49.
11. بوطريكي الميلود، **منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي**، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، صادرة عن جامعة محمد الأول وجدة المملكة المغربية ، دون سنة طبع، **ص: 3**
12. مصطفى الجمال، **نظام الملكية**، دار الفتح، الإسكندرية، 2000، ص:62 .
13. السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد **الوسيط، الملكية الفردية في القانون المصري**، القاهرة، ط 1970/1، ص: 103.
14. السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد ، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية**، المجلد 8 الطبعة

الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان ، 2000، ص: 498.

15. كيرة حسن، **الموجز في أحكام القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها** ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص75 .

16. يكن زهدي، **الملكية والحقوق العينية الأصلية**، منشورات الملكية العصرية، بيروت –لبنان، ط 2، ص:232.

17. السوار محمد وحيد الدين، حق الملكية في ذاته، الكتاب الأول، دار الثقافة، عمان الأردن، 1993، ص: 37.

18. القانون رقم75، المتضمن القانون المدني الجزائري، **المرجع السابق**، المادتين(857/852).

19. السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد، **الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب اكتساب الملكية**، منشأة المعارف بالإسكندرية، جلال جزيء وشركاؤه. ط/ 2004، ص:28

20. **الأمر (26/74)** المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية المادة 02/06.

21. **المذكرة رقم 1479**.عن المديرية العامة للأملاك الوطنية: 28 مارس 2000.

22. شامة سماعين، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري**، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص:65.

23. لباد ناصر، **دساتير ومواثيق سياسية، الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، دستور الجمهورية الفرنسية، ودستور الولايات المتحدة الأمريكية**، الطبعة الأولى، لباد، سطيف، 2007، ص :21.

24. **القانون رقم (11/91)** المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد21، المادة 02.

25. الدريني فتحي، **الحق ومدى سلطات الدولة في تقييده**، مؤسسة الرسالة، القاهرة، 1999، ص: 234.

26. محمد عبد اللطيف، **نزع الملكية للمنفعة العامة**، دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، 1988، ص:08.

27. غادة موسى رزوقي السلق وميثم حسن مهدي الصفار، **التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي**، مجلة المهندس، العدد 11، نوفمبر 2014، بحث منشور على الانترنت، ص:7

28. بشير التجاني، **التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص:84.

29. البكريوي عبدالرحمان، **التعمير بين المركزية واللامركزية**، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط،1993، ص:11.

30. علام أحمد خالد، **تاريخ تخطيط المدن**، القاهرة، مكتبة الانجلو المصرية، 1993، ص: 76.

31. مجدا احمد سلامة المدحجي، **أهمية التشريعات في الحفاظ على البيئة الحضرية**، مجلة العلوم والتكنولوجيا، المجلد 15، العدد 02، 2010، بحث منشور على الانترنت، 15 جانفي 2015، ص: 4

32. ديب ريدة يوسف، **إستراتيجية التنمية العمرانية المستدامة في المناطق شبه حضرية**، أطروحة دكتوراه، جامعة دمشق، 2009، ص:52.

33. رياض تومي، **أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية**، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، 2006. ص:45.

34. رفيقة سنوسي، **أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة**، ماجستير هندسة معمارية – جامعة باتنة–2011، ص:07.

35. القانون 90–29، **المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير**، المؤرخفي01ديسمبر 1990،الجريدة الرسمية 52، ص 1654، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/04) المؤرخ في 2004/08/14.

36. لعروق محمد الهادي، **التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية مخبر التهيئة العمرانية**، جامعة منتوري قسنطينة، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 10/09/جانفي 2008، ص:37

37. النذير الزريبي وآخرون، **البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع** مجلة العلوم الإنسانية عدد 13 جوان 2000، ص: 36.

38. القانون رقم (06/06)المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة،الجريدة الرسميةعدد15.

39. القانون رقم 08/15المؤرخ في 17رجب عام 1429 الموافق لـ 20جويلية سنة 2008الذي يحدد مطابقة البنيات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية رقم 44. المادة 02، ص:21

40. شيراد شيرين إحسان، **مبادئ في الفن والعمارة**، الدار العربية، بغداد، العراق، 1985. ص:68.

41. المرسوم رقم 154/09، مؤرخ في 07 جمادي الأول عام 1430 الموافق 02 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة. الجريدة الرسمية رقم: 27

42. التعليمة رقم 2017/541 الصادرة بتاريخ 2017/10/09 عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

الموجهة للمديرية العامة للجماعات المحلية، والتي تنص على تمديد آجال تسوية ومطابقة البنايات، بثلاث سنوات إضافية، وذلك من 2 أوت 2016 إلى غاية 2 أوت 2019.

43. **التعليمة رقم: 2009/1000**،تاريخ 2009/09/10، تبين تطبيق أحكام القانون رقم 08/15. المؤرخ في 20جويلية 2008الذي يحدد مطابقة البنيات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.

44. **التعليمة الوزارية المشتركة رقم 2016/02** المؤرخ في 2016/02/21 بين وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة الداخلية والجماعات المحلية وكذا وزارة التجارة، تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/ أو الإتمام.)

45. **مراسلة الوزير الأول رقم 2016/65** بتاريخ 2016/11/06 إلى وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة السكن للتبليغ إلى الولاة.)

46. حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، **المنازعات العقارية (في ضوء أخر التعديلات وأحداث الأحكام)**، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص:350.

47. عزري الزين، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر و التوزيع،القاهرة،الطبعة الأولى،2005، ص:43.

48. **قانون رقم 11- 04**المؤرخ في 17 فيفري2011يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. والقانون رقم(15/08) 2008، **المرجع السابق**، المادة 02.

49. عزري الزين، **إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري**، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008،ص:11.

50. القانون **رقم 29/90**، المرجع نفسه، الجريدة الرسمية 52.

51. عزري الزين، **المرجع السابق**، ص:57.

52. عايدة ديرم، **الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، دار قانة، باتنة،2011 ، ص:89.

53. عايدة ديرم، **المرجع السابق**، ص:107.

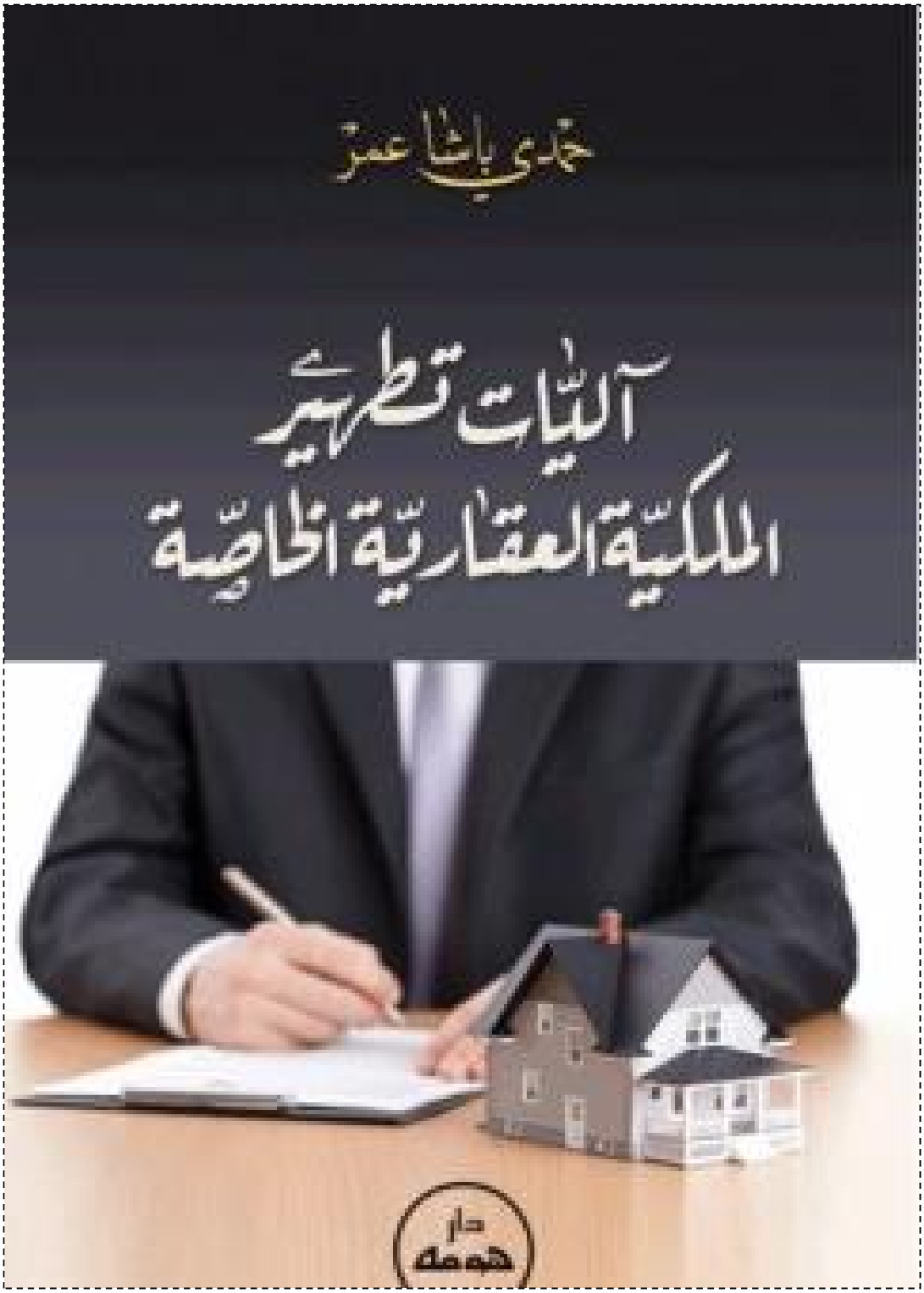
54. القانون **رقم 29/90**، المرجع السابق، المادة: 75.

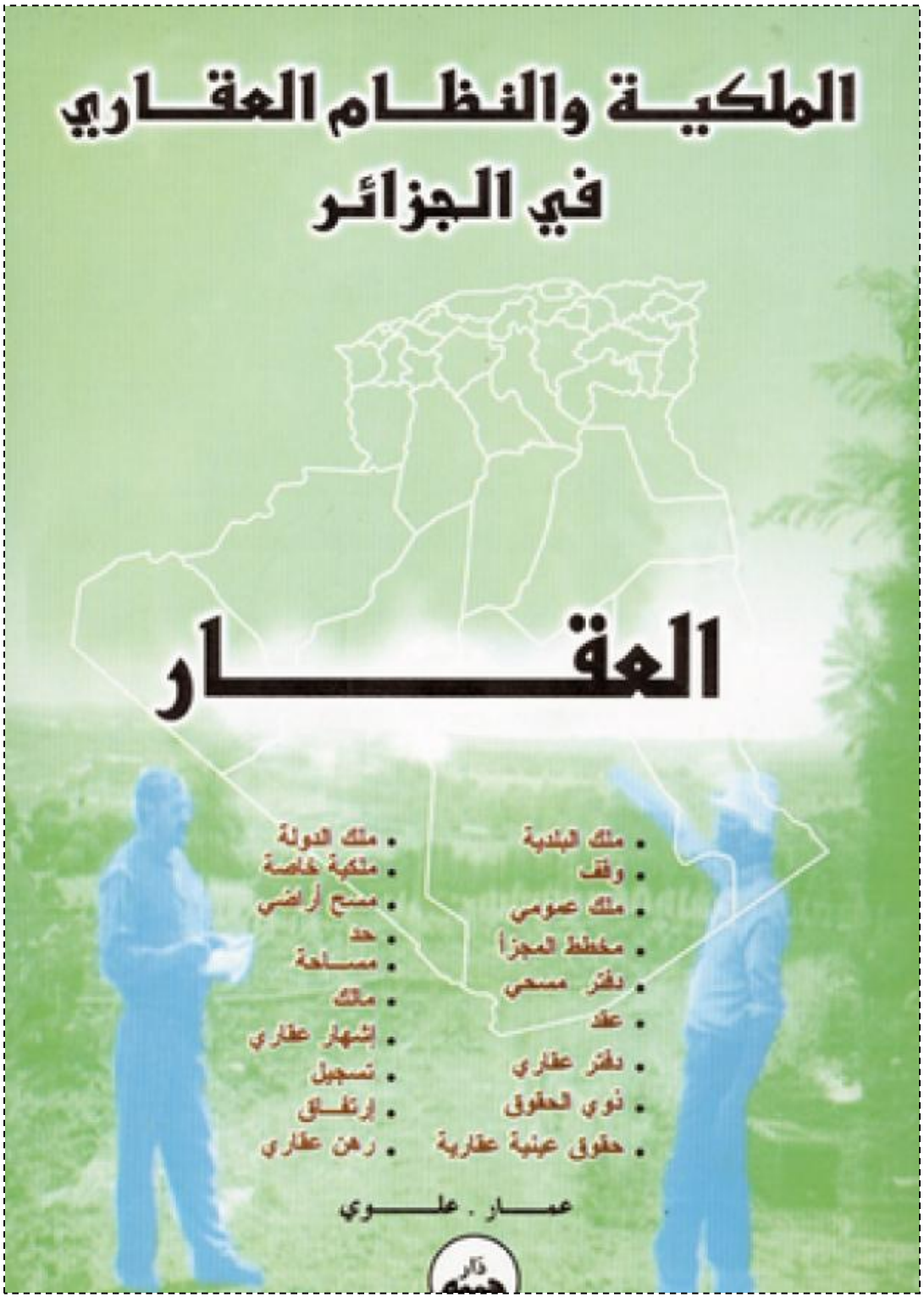
1. Dabain. J, 1995, **Le Droit Subjectif** , Editions Economica, P :105

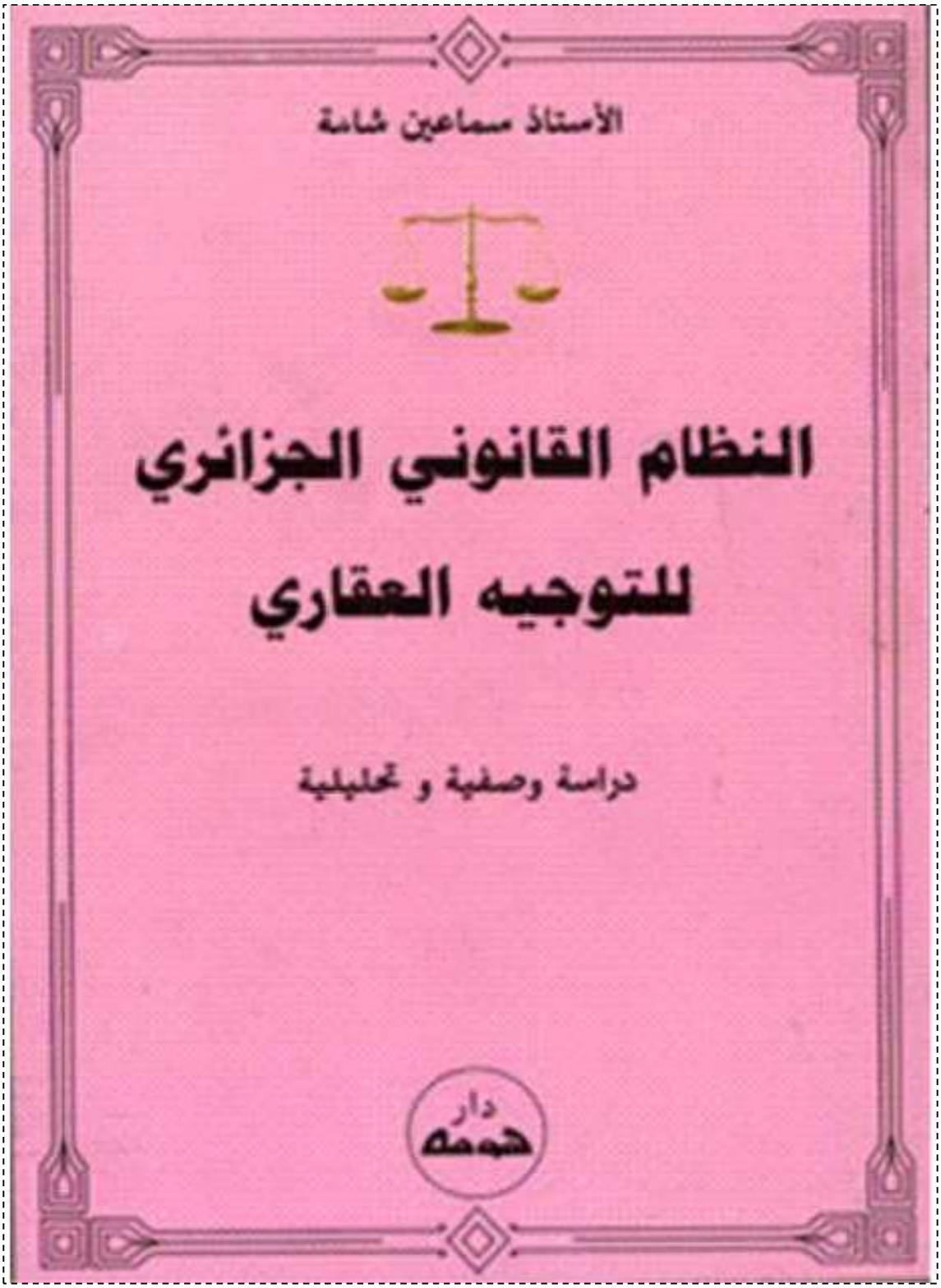
2. Muller. M ,2007, **droit civil , parcours juridiques**, France, édition Foucher, P:70
3. Merlin. P et Choay. F, 1988, **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement** 2em édition, Paris , P:35
4. Nonjon. A , 1995, **Comprendre l'économie mondiale**, Ellipses, sans édition, P: 125
5. Zucchelli. A**,** 1983, **introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine**, OPU, Alger, P :12
6. Saidouni. M, 2000, **Elément d'introduction à l'urbanisme**, casbah édition, Alger,**P :255.**
7. Herlem**.** Y , 1997, **le grand dictionnaire encyclopédique Larousse**, Edition, (ECP 2001). Paris, P :124
8. Chapuissat. J, 1991, **le droit de l'urbanisme que sais- je** , PUF, Paris, 1991, P :21.
9. Lauroux**. N, 1991, l'homme et son environnement, collection les soins infirmiers**, ENAP, Alger, 1991, P :87.
10. Auby. M, 1973, **Droit Administratif**, Précis Dalloz, P:73
11. Morant, J , 1998, **droit de l'urbanisme**, 4ème édition, Dalloz, Paris, P:1.
12. Soler Couteaux. P, 1998, **droit de l'urbanisme**, 2ème édition, Dalloz, paris, P:5.
file:///C:/Users/gtu2013/Downloads/120-Article%20Text-203-1-10-20140519.pdf
13. Saidouni. M, 2000, **Elémént d'introduction à l'urbanisme**, casbah édition, Alger, P :204
14. Revue tribune socialiste –**spécial Algérie –le plan de Constantine**. N°10 du 11juin 1960
15. Cote. M, 1983, **l'espace algérien**, OPU, Alger, 1983, P :220
16. Centre National d'Etudes et de Recherches pour, **l'Aménagement du Territoire, Cahiers de l'aménagement de l'espace,** OPU 1980, P :77.
17. Centre National d'Etudes et de Recherches, **op cit,** P:77.
18. Morant, J, **op cit,** P:47
19. Paul Gilli. J et autre,1996, **les grand arrêts du droit de l'urbanisme,** 4em édition , Dalloz, P :02.
20. Jacquot. H, Priet. F, 1998, **Droit de l'urbanisme**, 3em éd, dalloz, paris, P:167
21. Brolin B. (1980), **"Architecture in context: Fitting new buildings with old",** Van Nostrand Reinhold company, New York, P:152
22. Gerard. P, **Pratique du droit de l'urbanisme**, 4eme édition, Egrolles, Paris, 2004,P :220
23. Revue Construire, 1987, P :14
24. Adja. D, Drobenko. B, 2007, **Droit de l'Urbanisme**, Editions Berti, P :190.
25. Savy. R, 1981, **droit de l'urbanisme**, P:519
26. Drobenko. B, 2006, **Droit de l'urbanisme**, 3 édition ,gualino éditeur, EJA, Paris, P :217
27. Gerard. P, 2007, **Pratique du droit de l'urbanisme**, 5e éd, EYROLLES, Paris, P :97

الملاحق

شرح القانون المدني
الحقـــوق العينيَّـــة
الحقوق العينية الأصلية - حق الملكية
الحقوق المتفرعـــة عـــن حق الملكية
الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية)
وفقاً لأحدث التعديلات ولقانون الملكية العقارية
دراســـة موازنـــة
الأستاذ الدكتور
علي هـادي العبيـدي
أستـــاذ القانـــون المدنـي
محكّـم علميـاً
دار الثقافة
للنشر والتوزيع
عمّـان - الأردن


خدي باشا عمر
آليات تطهير
الملكية العقارية الخاصة
دار هومه


الملكيـــة والنظـــام العقـــاري
في الجزائر
العقـــــــار
• ملك البلدية
• وقف
• ملك عمومي
• مخطط المجزأ
• دفتر مسحي
• عقد
• دفتر عقاري
• ذوي الحقوق
• حقوق عينية عقارية
• ملك الدولة
• ملكية خاصة
• مسح أراضي
• حد
• مساحة
• ملك
• إشهار عقاري
• تسجيل
• إرتفاق
• رهن عقاري
عمـــار . علـــوي


الأستاذ سماعين شامة
النظام القانوني الجزائري
للتوجيه العقاري
دراسة وصفية و تحليلية
دار
هومه

أمر رقم 95 - 26 مؤرّخ في 30 ربيع الثّاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، يعدّل ويتمّم القانون رقم 90 - 25 المؤرّخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمّن التّوجيه العقاريّ.

إنّ رئيس الدّولة،

- بناء على الدّستور، لاسيّما المادّة 115 منه،

- وبناء على الأرضيّة المتضمّنة الوفاق الوطنيّ حول المرحلة الانتقاليّة، لا سيّما الموادّ 5 و25 و26 (الفقرة 5) منها،

- وبمقتضى الأمر رقم 62 - 20 المؤرّخ في 24 غشت سنة 1962 والمتعلّق بحماية تسيير الأملاك الشّاغرة،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرّخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمّن قانون الإجراءات المدنيّة، المعدّل والمتمّم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمّن القانون المدنيّ، المعدّل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرّخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلّق بحيازة الملكيّة العقاريّة الفلاحيّة،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرّخ في 17 ربيع الثّاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمّن ضبط كيفيّة استغلال الأراضي الفلاحيّة التّابعة للأملاك الوطنيّة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 19 المؤرّخ في 24 محرّم عام 1411 الموافق 15 غشت سنة 1990 والمتضمّن العفو الشّامل،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمّن التّوجيه العقاريّ،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أوّل ديسمبر سنة 1990 والمتعلّق بالتّهيئة والتّعمير،

- وبمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أوّل ديسمبر سنة 1990 والمتضمّن قانون الأملاك الوطنيّة،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 36 المؤرّخ في 14 جمادى الثّانية عام 1411 الموافق 31 ديسمبر سنة 1990 والمتضمّن قانون الماليّة لسنة 1991،

- وبعد مصادقة المجلس الوطنيّ الانتقاليّ،

يصدر الأمر الآتي نصّه :

المادّة الأولى : تعدّل أحكام هذا الأمر وتتمّم أحكام القانون رقم 90 - 25 المؤرّخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمّن التّوجيه العقاريّ.

المادّة 2 : تعدّل المادّة 75 من القانون رقم 90 - 25 المؤرّخ في 18 نوفمبر سنة 1990 على النّحو الآتي :

" *المادّة 75* : تلغى أحكام الأمر رقم 71 - 73 المؤرّخ في 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمّن الثّورة الزّراعيّة".

المادّة 3 : تعدّل المادّة 76 من القانون رقم 90-25 المؤرّخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمّن التّوجيه العقاريّ على النّحو الآتي :

" *المادّة 76* : تسترجع حقوق الملكيّة للأشخاص الطّبيعيّين ذوي الجنسيّة الجزائريّة، والّذين أمّمت أراضيهم أو تبرّعوا بها في إطار الأمر رقم 71-73 المؤرّخ في 8 نوفمبر سنة 1971، اعتبارا من تاريخ إصدار القانون رقم 90-25 المؤرّخ في 18 نوفمبر سنة 1990 شريطة ما يأتي :

1 - أن لا تكون الأراضي المعنيّة قد فقدت طابعها الفلاحيّ، وفي حالة العكس، فإنّ ملاّكها الأصليّين يعوّضون نقديّا أو عينيّا.

وحسب مفهوم هذا القانون، تفقد الأراضي طبيعتها الفلاحيّة في الحالات الآتيّة :

- عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء،

- عندما تتغيّر وجهتها الفلاحيّة وتحوّل عن طريق أدوات التّعمير المصادق عليها قانونا.

2 - أن لا تكون الأراضي المعنيّة قد تمّ منحها على شكل استفادة في إطار القانون رقم 83-18 المؤرّخ في 13 غشت سنة 1983 والمتعلّق بحيازة الملكيّة العقاريّة الفلاحيّة، وفي الحالة المخالفة :

- يسترجع الملاّك الأصليّون حقوقهم في الملكيّة إذا لم يشرع في عمليّات الاستصلاح وكانت الآجال المحدّدة في القانون رقم 83-18 المؤرّخ في 13 غشت سنة 1983 والمتعلّق بحيازة الملكيّة العقاريّة الفلاحيّة لم تنته بعد،

- يعوّضون نقديّا أو عينيّا بالنّسبة للمساحة المستصلحة أو الّتي هي في طريق الإستصلاح.

تحدّد كيفيّات التّعويض المنصوص عليه في هذه المادّة بنصّ تنظيميّ، وتضبط عن طريق قانون الماليّة.

تطبّق التّعويضات العينيّة المنصوص عليها في هذه المادّة على الأراضي المتوفّرة، ابتداء من تاريخ إصدار هذا الأمر، ولا يمكن بأيّ حال أن تطبّق على أراضي المستثمرات الفلاحيّة الموجودة، أو المزارع النّموذجيّة.

3 - أن لا يكون الملاّك الأصليّون قد استفادوا أراضي، في إطار القانون رقم 87-19 المؤرّخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمّن ضبط استغلال الأراضي الفلاحيّة التّابعة للأملاك الوطنيّة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، إلاّ إذا تخلّوا عن هذه الاستفادة.

4 - أن لا يكون الملاّك الأصليّون قد سلكوا سلوكا غير مشرّف أثناء ثورة التّحرير الوطنيّة،

- أن لا يكونوا قد تحصّلوا عليها عن طريق معاملات عقاريّة أثناء الثّورة التّحريريّة.

ويتمّ تحديد هذا السلوك وكيفيّات إثباته عن طريق التّنظيم.

5 - أن لا تقع الأراضي المعنيّة تحت التّقادم المكسب، الّذي نصّت عليه المادّة 827 من الأمر رقم 75-58 المؤرّخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمّن القانون المدنيّ، لصالح المستفيدين شرعيّا.

لا يترتّب على العمليّات المذكورة أعلاه أيّ عبء على عاتق الدّولة ولاتدفع أيّ تعويض للمالك الأصليّ، باستثناء الأحكام المنصوص عليها في الفقرات 1 و2 و3 من هذه المادّة".

المادّة 4 : تضاف لأحكام القانون رقم 90 - 25 المؤرّخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمّن التّوجيه العقاريّ، مادّة 76 مكرّر، تحرّر على النّحو الآتي :

" *المادّة 76 مكرّر*: لا يستفيد الملاّك المعنيّون بالاسترجاع التّعويضات النّقديّة أو العينيّة المذكورة في هذا الأمر، والّذين كانوا قد تحصّلوا على تعويضات ماليّة في إطار الأمر رقم 71-73 المؤرّخ في 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمّن الثّورة الزّراعيّة، إلاّ بعد استرجاع المبالغ الّتي منحت لهم على سبيل التّعويض، والّتي يمكن أن تتمّ على أساس إبرام اتّفاقيّة مع المصالح المختصّة للخزينة، قبل أن يستلموا حيازة الأراضي الّتي هي موضوع الاسترجاع".

المادّة 5 : تعدّل المادّة 77 من القانون رقم 90-25 المؤرّخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتتمّم على النّحو الآتي :

" *المادّة 77* : يتمّ التّنازل عن المنشآت، والأغراس والتّجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي، الموجودة عند تاريخ إصدار هذا الأمر، بمقابل نقديّ لصالح ملاّك هذه الأراضي الأصليّين.

ويتمّ هذا التّنازل عن طريق اتّفاقيّة بين المالك الأصليّ والمستفيد.

يتمّ التّنازل عن الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى، المنجزة بعد تأميم الأراضي وقبل صدور القانون رقم 87-19 المؤرّخ في 8 ديسمبر سنة 1987، لصالح ملاّك هذه الأراضي الأصليّين بثمن تحدّده إدارة أملاك الدّولة ويدفعه المستفيدون في هذه الحالة كلّيّا أو جزئيّا للخزينة العامّة.

يتمّ التّنازل عن الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى، المنجزة بعد صدور القانون رقم 87 - 19 المؤرّخ في 8 ديسمبر سنة 1987، بمقابل نقديّ يدفعه المستفيد لصالح مالك هذه الأرض الأصليّ بثمن يتّفق عليه الطّرفان، أو عن طريق القضاء.

قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك 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 بالأملاك العمومية البحرية،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن أيلولة ملكية الأملاك 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 الأماكن 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 المتضمن قانون المالية لسنة 1970 ولا سيما المادة 79 منه،

- 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 جمادي 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،

– 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 والفزع 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 الاقتصاد وسيرها المعدل والمتمم،

– 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 المنجمية،

– 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 بالأملاك 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،

قانون رقم 07 – 02 مؤرّخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على الدستور، لا سيّما المواد 119 و 122– 25 و125 – 2 و126 منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 66 – 154 المؤرّخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 66 – 155 المؤرّخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 66 – 156 المؤرّخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75 – 58 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75 – 74 المؤرّخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 09 المؤرّخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 08 المؤرّخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمّم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 09 المؤرّخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمّم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 25 المؤرّخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 30 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

– وبمقتضى القانون رقم 91 – 10 المؤرّخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 95 – 08 المؤرخ في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995 والمتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري،

– وبعد رأي مجلس الدولة،

– وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

المادة 2 : يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75 – 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

المادة 3 : لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.

الفصل الثاني

التحقيق العقاري

المادة 4 : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة

شخص آخر، أويحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم.

المادة 5 : يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي :

– معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت،

– تحديد المساحة ووضع معالم الحدود،

– تعيين المحتوى المادي،

– تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 6 : يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية.

المادة 7 : في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 8 : يخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع.

يجوز لكل شخص يحوز سندا أو لديه معلومات حول العقارات محل التحقيق العقاري، التقرب من المحقق العقاري مع جمع، عند الاقتضاء، كل الوثائق الواجب تقديمها أثناء التحقيق.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 9 : يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة.

وعند الاقتضاء، يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 10 : يتلقى المحقق العقاري، في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.

يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير.

يحرر محضرا مؤقتا، مسببا قانونا ، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه.

المادة 11 : تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

وعند الاقتضاء، يتنقل المحقق العقاري من جديد الى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني.

المادة 12 : يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر محضرا بذلك.

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضرا بعدم الصلح.

يجوز للمعترض، ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه، خلال مهلة شهرين اثنين (2) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى.

تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 13 : يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري.

تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري، وإشهار نتائجه، وكذا كيفيات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري.

الفصل الثالث

معاينة حق الملكية

المادة 14 : إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري.

المادة 15 : في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقررا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري.

يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا، قصد التنفيذ.

المادة 16 : يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري .

يعد، إثر تنفيذ هذا الاجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه الى المعني.

يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم.

المادة 17 : إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررا مسببا، يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه.

المادة 18 : في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

الفصل الرابع

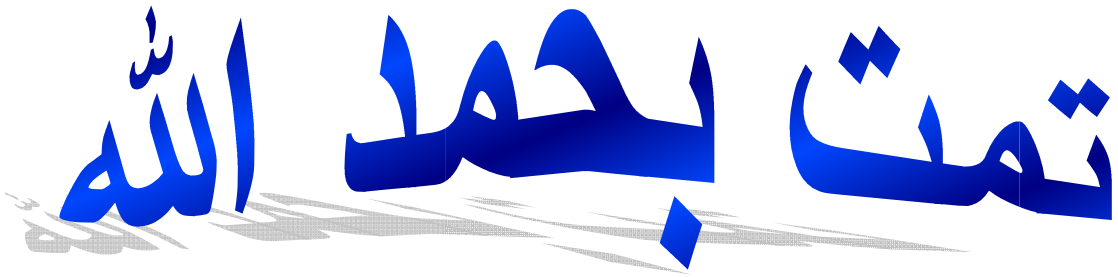
حكم انتقالي

المادة 19 : يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 والمتعلق بسنّ إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمّن الإعتراف بالملكية، على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشعبيّة.

المادة 20 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007.

عبد العزيز بوتفليقة


تمت بحمد الله