



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

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

إستهلاك المجال الحضري
ب الجزائر
(حالة : فرندة)

إشراف الاستاذ :

خلف لله بوجمعة

إعداد الطالبة :

قشيدون مختارية

السنة الجامعية: 2016/2015



تشكرات

بسم الله الرحمن الرحيم

"فاذكروني أذكركم واشكروا لي ولا تكفرون"

"ولئن شكرتم لأزيدنكم"

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله" حديث شريف

آخر الـ
ولي ارك
لذي وفق لي
ذا العمل.
ما أ
يل للأستاذ المشرف
بوجمعة
ي لم
ا بتوجيهاته
الاته المكثفة
ذخرا للمعهد
العلم
ما أ
لجزيل إلى الأخ بد
ني مريم اللذن
دم لي
ساعده
أتعتهم عي عملي
اجزاهما
يرا عن
ة يوم القيامة.

ما أكر ل بن عدني
الا أسي
من أساتذة ومختصين
ن قدم لي يد المساعدة

وفي الأخير ل :

إن أص
ن الله وحده و
أنا فمن
ن الشيطان
شكر أولا وأخيرا.



مختارية



فهرس المحتوي

العنوان	الصفحة
المقدمة	
هيكله المذكره	

الفصل التمهيدى

الاشكالية	05
الفرضيات	05
أهداف البحث	05
أهمية البحث	06
أسباب اختيار الموضوع	06
المنهجية المتبعة وتقنيات البحث	06
محتوي الدراسة	07

الفصل الأول

- تمهيد	09
1- مفاهيم عقارية	10
1-1 العقار	10
1-1-1 تعريف العقار	10
1-1-1-1 حسب المشرع الجزائري	10

10.....	2-1-1-1 حسب الامام مالك بن أنس
10.....	3-1-1-1 حسب القانون التوجيه العقاري رقم 25/90 مادة 02
10.....	2-1 العقار الحضري
10.....	3-1 الملكية العقارية
10.....	4-1 قانون التوجيه العقاري
11.....	5-1 الاحتياطات العقارية
11.....	6-1 المعاملات العقارية
11.....	7-1 المخطط لتوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
12.....	8-1 مخطط شغل الأراضي POS
12.....	2- مفاهيم تقنية
12.....	1-2 الأرض
12.....	2-2 تعريف المدينة
12.....	3-2 الاستهلاك المحلي
13.....	4-2 التعمير
13.....	5-2 التوسع العمراني
13.....	6-2 التسيير العمراني
13.....	7-2 التكيف العمراني
13.....	8-2 العمران
14.....	9-2 التنمية العمرانية المستدامة
14.....	3- أنواع العقار
14.....	1-3 العقار بطبيعته
14.....	2-3 العقارات بحسب موضوعها
15.....	3-3 العقارات بالتخصيص

4-	مشتملات العقار الحضري	16.....
1-4	المباني	16.....
2-4	التجهيزات العمومية	16.....
3-4	السكنات الاجتماعية	16.....
5-	الخواص المميزة للعقار	16.....
1-5	الخواص الملموسة	16.....
1-1-5	الثبات	16.....
2-1-5	المتانة والدوام	16.....
3-1-5	عدم التجانس وتفرد العقارات	17.....
2-5	الخواص الاقتصادية	17.....
1-2-5	التبديل	17.....
2-2-5	الثبات	17.....
6-	أهمية العقار	19.....
1-6	الأهمية الاجتماعية	19.....
2-6	الأهمية الاقتصادية	19.....
3-6	الأهمية السياسية	19.....
4-6	الأهمية العمرانية	19.....
-	خلاصة الفصل الأول	21.....

الفصل الثاني

-	تمهيد	23.....
1-	لمحة تاريخية عن العقار في الجزائر	24.....

1-1	قبل الاحتلال (العهد العثماني)	24
1-1-1	أراضي الملك	24
2-1-1	أراضي الحبوس	24
3-1-1	أراضي العرش	25
2-1	أثناء الاحتلال الفرنسي	25
3-1	مرحلة الاستقلال	25
1-3-1	الفترة (1962-1974)	25
2-3-1	الفترة (1974-1986)	25
3-3-1	الفترة 1986 إلى الوقت الحالي	26
4-1	التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار	26
5-1	خلاصة لتعدد المصالح المتدخلة في تسيير العقار	27
2-	أهم القوانين المتحركة في العقار	27
1-2	الامر 173/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية	27
2-2	قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20	28
3-2	القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي	28
4-2	قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18	29
5-2	القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير	29
3-	طرق استهلاك وتسيير العقار في الجزائر	30
1-3	أسباب استهلاك العقار	30
1-1-3	النمو الديمغرافي	30
2-1-3	النزوح الريفي	30
3-1-3	سياسية التصنيع وسيطرة قطاع الخدمات	31

31.....	4- اليات استهلاك العقار
31.....	4-1 الاليات القانونية
31.....	4-1-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
32.....	4-1-2 مخطط شغل الاراضي
33.....	4-2 الاليات الغير القانونية
33.....	4-2-1 المناطق العشوائية
33.....	5- المتدخلون العموميون
33.....	5-1-1 مدير أملاك الدولة
34.....	5-1-2 مديرية الحفظ العقاري
35.....	5-1-3 ديوان الترقية والتسيير العقاري
35.....	5-1-4 البلدية
36.....	5-1-5 الوكالة العقارية
36.....	5-1-6 الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
36.....	5-2 الفاعلون الخواص
36.....	5-2-1 التعاونية العقارية
37.....	5-2-2 المرقون العقاريون
37.....	5-2-3 الوكلاء العقاريون
37.....	5-2-4 المواطن
38.....	- خلاصة الفصل الثاني

الفصل الثالث

40.....	تمهيد
---------	-------

1- الدراسة التاريخية لمدينة فرندة من القلعة إلى المدينة توسع في كل الاتجاهات	41.....
1-1 أصل تسمية مدينة فرندة.....	41.....
2-1 البعد التاريخي	41.....
1-2-1 القصبة النواة الاولى لمدينة فرندة (قبل 1830).....	41.....
1-1-2-1 التنظيم العمراني لقصبة فرندة	42.....
2-1-2-1 تنظيم اجتماعي يرافقه تنظيم عمراني واقتصادي متخصص	45.....
2-2-1 المدينة الاوروبية تحويل المقبرة انطلاقا حقيقية لتعمير مجمعة فرندة (1842-	
1962).....	46.....
3-2-1 المدينة الاوفقية بعد الاستقلال -العمودية في العشرية الاخيرة	49.....
2- الدراسة الطبيعية لمدينة فرندة موقع جبلي مؤهلات متنوعة وحجم سكاني في تزايد	
مستمر	51.....
1-2 الموقع الجغرافي	51.....
2-2 موضع مدينة فرندة	52.....
3-2 المناخ بمدينة فرندة	53.....
1-3-2 التساقطات	54.....
1-1-3-2 التساقطات الشهرية	54.....
2-1-3-2 النظام الفصلي	55.....
2-3-2 الحرارة	55.....
4-2 تقسيم المدينة إلى قطاعات.....	57.....
5-2 الدراسة الديمغرافية	59.....
1-5-2 مراحل النمو السكاني	59.....
6-2 طبوغرافية منطقة فرندة	61.....
1-6-2 المنطقة الجبلية (موقع معزول وطارد للسكاني).....	61.....

2-6-2	المنطقة التلية البني التحتية والتجهيزات التي ساعدت على تركيز السكان
62	.....
7-2	النمو الحضري واستخدام المجال
64	.....
1-7-2	أنواع السكنات الموجودة بالمدينة
64	.....
1-1-7-2	السكنات الفردية
64	.....
1-1-1-7-2	النمط الفردي الاوروبي
64	.....
2-1-1-7-2	النمط القديم
65	.....
3-1-1-7-2	النمط الفردي التقليدي
66	.....
4-1-1-7-2	النمط الفردي الحديث
67	.....
2-1-7-2	السكن الجماعي
67	.....
3-1-7-2	السكن النصف جماعي
68	.....
4-1-7-2	السكن الهش
68	.....
2-7-2	التجهيزات
70	.....
3-7-2	الطرق
73	.....
-	خلاصة الفصل الثالث
75	.....

الفصل الرابع

-	تمهيد
77	.....
1-	الدراسة العقارية لمدينة فرنده
78	.....
1-1	اتجاه التوسع (أفاقه وعوائقه)
78	.....
1-1-1	اتجاه التوسع (أفاقه)
78	.....
2-1-1	عوائق التوسع
78	.....

79.....	2-1	الوضعية القانونية للعقار الحضري بمدينة فرندة
79.....	1-2-1	الوضعية العقارية للأراضي الحضرية (التجزئة السكنية)
84.....	2-2-1	الملكية العقارية التابعة للبلدية
86.....	3-2-1	نظام الرخص والشهادات القبلية
87.....	1-3-2-1	رخصة البناء
87.....	2-3-2-1	رخصة البناء المسلمة في سنوات العشرية الأخيرة
88.....	1-1-3-2-1	الحصول على رخصة البناء حسب سند اثبات الملكية
88.....	2-3-2-1	شهادة المطابقة
89.....	3-3-2-1	رخصة الهدم
91.....	4-3-2-1	المخالفات المرتكبة حسب نوع العقار وكيفية التعامل معها
92.....	4-2-1	الوضعية القانونية للعقار الصناعي بمدينة فرندة
92.....	1-4-2-1	استغلال العقار الصناعي (الوحدات المنتجة)
95.....	5-2-1	سعر العقار بمدينة فرندة
96.....	1-5-2-1	العوامل المتحركة في سعر العقار
97.....	2-5-2-1	تقييم أسعار العقار وأهم العوامل أسباب ارتفاعه بمدينة فرندة
98.....	6-2-1	دراسة التغيرات بين المخطط العمراني الحالي (2015) والمخطط العمراني القديم (2008)
100.....	1-6-2-1	المشاريع المبرمجة إنجازها في مخططات شغل الأراضي المقترحة بمدينة فرندة سنة 2008
102.....	2-6-2-1	المقارنة بين المخطط العمراني الحالي (2015) والمخطط العمراني القديم (2008)
102.....	1-2-6-2-1	السكنات والتجهيزات المنجزة في فترة 2008-2015
106.....	7-2-1	تحليل المقابلة

107	1-7-2-1 ملخص استمارة المقابلة
107	2- تحليل الفرضيات
108	- خلاصة الفصل الرابع.....
109	3- الاقتراحات والتوصيات
	الخاتمة



المقدمة :

حاجة المدينة للتوسع من أجل حل مشاكل نموها الديمغرافي وامتدادها الحضري يجعلها تواجه تحديات في مجال توفير العقار المعد للبناء، ووضعيته سواء القانونية بتحديد الملكية أو تنظيم مجاها بواسطة مختلف التدخلات على نسيجها العمراني وخاصة إن كانت هذه المدن ذات مواقع مكبوحة ومغلقة .

العقار الحضري موضوع متشعب وله ارتباط وثيق بالتعمير تعددت آليات انتاجه وتسييره تبعا لاختلاف السياسة العقارية والحضرية المنتهجة من طرف الدولة مما أدى أيضا إلى تعدد المتدخلين فيه سواء العموميين أو الخواص .

تعاني المدينة الجزائرية حاليا من مشاكل كثيرة ومتراكمة ، نتجت عن التعمير السريع وتحت تأثير أزمة السكن والضغط المتزايد على المرافق والخدمات وذلك نظر للنمو الديمغرافي الكبير والمجرة الريفية نحو المراكز الحضرية ، مما ازداد الطلب على العقار الحضري ، مما جعل الحيز الذي تشغله المجالات الحضرية يتوسع بوتيرة أكبر فأصبحت المدن تعيش واقعا مزرريا من آثاره الواضحة .

الا أن هذا الوضع الذي ألت إليه المدن ليس وليد الصدفة بل هو نتاج حقبة تاريخية طويلة مرت بها الجزائر اثر تعاقب الحضارات واختلاف السياسات التي حكمتها منذ الفترة العثمانية فالفترة الاستعمارية ، ثم فترة الاستقلال التي عرفت هي الاخرى تنوعا وتضاربا في مختلف السياسات المنتهجة ، ولعل أهم فترة تأثر بها التشكيل العمراني والعقاري في الجزائر هي الفترة الاستعمارية التي تركت بصمة واضحة على التنظيم الداخلي للمدن بل وقلبت النظام العقاري بشكل كبير خدمة لمصالحها .

تظهر أهمية العقار كموضوع للبحث من خلال وضعيته وأدوار مختلف الفاعلين والمتدخلين على الأرض سواء العموميون أو الخواص ، جماعات أو أفراد فتحليل استراتيجيات نشاطاتهم في وسط ما وفقا للشروط السياسية والاجتماعية والاقتصادية للدولة واسنادا لمختلف النصوص القانونية والتشريعية لكل فترة من فترات التعمير ، سيمكن من فهم آليات تطور العقار الحضري في هذه الأوساط في مختلف مراحل نموها ن وتحديد العوامل المتحكمة في انتاجه وبالتالي استنباط مختلف الاشكاليات المتعلقة به .



لا يتميز العقار فقط بنظامه لكن أيضا باستعماله ، فقيمته الاقتصادية ، الاجتماعية والبيئية تتطور وتتغير حسب نشاط الفاعلين في مختلف الاوساط وهذا ما جعل دراسة العقار من أهم الدراسات الحضرية على الاطلاق.

عرفت المدن الجزائرية خلال العقود الاخيرة ديناميكية عمرانية كبيرة بما فيها المدن الصغيرة كمدينة فرندة فموضعها الجبلي اكسبها تنوعا طبيعيا جاذبا للسكان مما أدى إلى استنزاف العقار بطريقة غير عقلانية وأدى إلى نفاذ احتياطاتها العقارية ومن ثم أصبحت تواجه تحديات كبيرة في اقتناء العقار الحضري في فضاءات التوسع الحالية وتقلص مجالات التوسع نظر للعوائق الطبيعية التي تحيط بها كمنحدرات الصخرية غير قابلة للتعمير بالجهة الجنوبية والجنوبية الغربية حيث الانحدار يفوق 20 % والغابة في الجهة الغربية والشمالية الغربية والأراضي الفلاحية الخصبة ذات الطبيعة العقارية الخاصة .



الاشكالية:

نظر لأهمية المجال الحضري الذي يعتبر بمثابة الوعاء الذي توضع في اطاره مختلف المشاريع التنموية في مختلف المجالات ومنه فان اي اشكال في استهلاكه يؤدي الي عواقب سلبية على النشاطات المتواجدة بهذا المجال ومن حديثنا حول استهلاك المجال يتطلب منا الحديث حول العقار الذي يعتبر عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجمع مركباته المادية والمعنوية ويلعب دورا هاما في تحقيق التماسك والعدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع الواحد والى انعاش وتطوير الاوساط الحضرية في شتي المجالات ان احسن تسييرها ويوفر الأرضية اللازمة من اجل تجسيد المشاريع وتلبية حاجيات السكان المتزايدة بتزايد النمو الديمغرافي وكذلك اتساع رقعة المدن وازدياد وتيرة سرعتها ونموها

مما ادي الي ظهور مشكل عدم التوفيق بين المجال والعقار وهذا مما ارغم الهيئات والسلطات على التفكير في ايجاد اماكن عقارية لإنجاز المشاريع التنموية

فمشكل العقار في الجزائر يزداد حدة بسبب ندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعريفها معظم المدن الجزائرية مما يستدعي التفكير في طريقة الاستهلاك السليم للمجال بحيث نلبي احتياجات السكان الحالية دون المجازفة بالاحتياجات المستقبلية

ونأخذ مدينة فرندة التي شهد مجالها الحضري توسعا عمرانيا ادي الي الاستهلاك الكبير في العقار وتزايد الطلب عليه وارتفاع غير مبرر للأسعار فيه مما يطرح اشكالية الحصول على العقار ودوره في استهلاك المجال وضمان الاستغلال العقلاني له وتطويره.

1/- ما هو دور واثر الملكية العقارية في استهلاك المجال؟

2/- هل اليات استهلاك العقار يتم في اطار التنمية المستدامة؟

الفرضيات :

1/- تؤثر الملكية العقارية بأنواعها في استهلاك المجالات العمرانية في المدينة .

2/- الاستهلاك المفرط للعقار الحضري في المدن الجزائرية يعزل غياب التطبيقات الصارمة لمخططات التهيئة والتعمير مما يمس بمبادئ التنمية المستدامة.

أهداف البحث:

1/- تحديد دور الطبيعة القانونية للعقار في استهلاك المجالات العمرانية

2/- تدعيم قدرة المدينة على استهلاك العقلاني للمجال بما يتوافق مع مبادئ المستدامة



- أهمية البحث :

- الاستغلال الغير عقلائي للأراضي القابلة للتعمير .
- تعمير الاراضي الفلاحية وهذا بسبب استهلاك الاحتياطات العقارية الموجودة .
- نقص في الدراسات المتعلقة بالعقار وكيفية استغلاله وانتاجه .
- عدم تطبيق النصوص القانونية المتعلقة باستهلاك العقار وكذا ضعفها في وضع حد لاستهلاك المجال الغير مخطط والمدرّوس .

- أسباب اختيار الموضوع :

يعتبر العقار من أكبر المشاكل التي تعاني منها المدن بحيث ان اي مشروع يستلزم توفير المجال له نظرا للطلب المتزايد على العقار في مختلف المجالات (صناعة ،سكن ... الخ)

1- سبب تقني :

ضياغ المساحات العقارية بسبب التنمية العشوائية وغياب السياسة العقارية .
نمو المدن بشكل كبير ونقص العقار الحضري دون وجود حلول للحفاظ عليه .
عدم الاهتمام بالعقار في المدن الداخلية .

- المنهجية المتبعة وتقنيات البحث :

1- المنهجية المتبعة :

لأننا نهدف الى وصف العقار واستهلاك المجال في المدينة الجزائرية وذلك عن طريق جمع المعطيات عن الموضوع والمشكل وتحليلها فقد اعتمدنا على النهج الوصفي و التحليلي و التاريخي .
وصفي : بحيث اننا نصف العقار في المدينة الجزائرية وصفا كميا وكيفيا . فهو منهج مناسب للموضوع من أجل التعمق في معرفة العقار في المجال .

تحليلي : دراسة الواقع والعوامل المؤثرة على أنماط استعمال الأراضي في المدينة حاليا .

تاريخي : لا يمكن فهم الحاضر الا اذا عرفنا الماضي بحيث اننا نحاول معرفة تطور الانظمة القانونية في الجزائر بجميع مراحلها ومعرفة أهم الأسباب المؤدية الى هذا التحول .

تقنيات البحث : تعتبر من الوسائل التي تسهل عملية البحث والتي بواسطتها تستطيع جمع المعلومات حول



ميدان البحث وقد اعتمدنا في بحثنا على ما يلي :

البحث الوثائقي :

ملفات حول القوانين والمراجع المتعلقة بالعقار ومنطقة الدراسة .

محتوى الدراسة :

مقدمة عامة :

عرض فيها مدخل الموضوع والاشكالية المطروحة واسئلة البحث الاساسية وكذا صياغة الفرضيات كما ذكرنا أهداف البحث.

وللبحث جزأين أساسيين نظري وتطبيقي

الجزء الأول:

نظري : فيه مدخل عام و فصلين

مدخل عام للدراسة : يشمل اطار الدراسة بما فيه من مقدمة واشكالية والنهجية المتبعة وكذا أهمية الدراسة و أهدافها

الفصل الأول :

تناولنا فيه تعريف للعقار وخصائصه و أنواعه وكذا أهميته

الفصل الثاني :

تناولنا فيها تاريخ العقار في الجزائر ومراحل تطوره من قبل الاستعمار الى غاية دخول الاستعمار والتطورات التي أحدثها على العقار مروراً باستعادة الجزائر سيادتها وانشاء صندوق الثورة الزراعية الى غاية وقتنا الحالي كما تطرقنا الى الانظمة القانونية المتحركة في العقار والمصالح المتدخلة في ذلك وطرق اكتساب العقار .

التطبيقي : به فصلين

الفصل الثالث : تناولنا فيه دراسة لمدينة فرندة من الناحية الطبيعية والتاريخية.

الفصل الرابع : تطرقنا فيه الى دراسة طبيعية للملكيات العقارية في مدينة فرندة وذلك عن طريق تحديد أنواع العقارات المتواجدة في المنطقة حسب طبيعتها وكذا دراسة المخططات العمرانية والمقارنة بين مخططات التوسع و الطبيعة .



تمهيد :

سنقوم في هذا الفصل بتحديد بعض المفاهيم لما لها من دور كبير في اعطاء بعض المعلومات النظرية و تحديد الاطار النظري للبحث والتعرف على بعض المصطلحات التي تدعم انجاز هذه الدراسة وتحديد مبادئ سيرها وقد حرصنا ان تكون مرتبطة بالدراسة بصفة مباشرة .

كما سنتطرق في هذا الفصل لتعريف العقار والذي يعتبر موضوع دراستنا كما نقوم بالمرور على و أهميته مميزاته من أجل معرفة خواص العقار و دراسة أهميته من مختلف الجوانب الحياتية للمدينة و كذا معرفة أنواعه من أجل التعامل معه وكذا تسييره بشكل لا يؤدي الى استنزافه .



1- مفاهيم عقارية :

1-1 العقار:

1-1-1 تعريف العقار: هناك عدة تعريفات للعقار نذكر منها:

1-1-1-1 حسب المشرع الجزائري: "كل شيء مستقر و ثابت و كل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول". المادة 683 الفقرة 01 من القانون المدني .

1-1-1-2 حسب الإمام مالك بن أنس: "الشيء الذي له أصل ثابت و لا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته".

1-1-1-3 حسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المادة 02 منه :

الأماكن العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية.

2-1 العقار الحضري :

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير . إذ تنص المادة 20 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18.

3-1 الملكية العقارية :

عرفها المشرع الجزائري : هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها .

عرفها 1974 p 93 alian lipietz: هي حق الاستعمال أو حجز قطعة أرضية .

4-1 قانون التوجيه العقاري :

هو وسيلة أو آلية قانونية وضعتها السلطات الجزائرية من أجل تنظيم وتسيير كل المعاملات العقارية وهذا من خلال النظام والطبيعة القانونية للملكية من جهة , ووضع حد لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وجعلها منتظمة وواضحة وذلك للحد من المضاربة والفوضى التي كانت تعرفها السوق العقارية قبل صدور القانون وبالتالي يتسنى لكل شخص طبيعي أو معنوي بأن يتصرف بكل حرية في مجال البيع والشراء ولكن في إطار قانوني محض .¹

¹ القانون 25/90 الصادر في 1990/12/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49



1-5 الاحتياطات العقارية :

هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء المشاريع المبرجة في المدى المتوسط والبعيد , وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الإستحواذ على ثروات عقارية معتبرة , منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الإستثنائية للحيازة والملكية كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة , التأميم ممارسة الإحتكار على المعاملات العقارية , توجيه عملية إستعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمرانية , فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية , إخضاع مجمل الأملاك الى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعنيا الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 .

1-6 المعاملات العقارية : هي جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية ,

سواء كانت منصبة على حق الملكية أو على عنصر من عناصر (الانتفاع , الاستعمال , الاستغلال و الامتياز) أو على الحقوق التبعية كالرهون الرسمية والامتيازات .

وتشمل المعاملات العقارية جميع التصرفات القانونية التي تتم من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص الاعتباريين الخواص أو العموميين , كما تشمل التصرفات القانونية التي تتم بين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين .¹

1-7 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :

« المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير plan directeur d'aménagement et (d'urbanisme) :

هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري , يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».²

¹ بن خالد الحاج دراسة اضطرابات السوق العقاري والحضري والعوامل المتحركة فيه جامعة المسيلة 2009 ص 41

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، ص 1654 و ص 1656



8-1 مخطط شغل الأراضي (POS):

«مخطط شغل الأرض (plan d'occupation du sol) هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبق على مجال معلوم كبلدية أو جزء من بلدية»¹

2- مفاهيم تقنية :

1-2 الأرض :

أشار في هذا الجانب (Denis Barthelomy) إلا أن الأرض عند الاقتصاديين هي سلعة غير منتجة من ناحية الكمية وغير قابلة للزيادة ، وهي دائمة غير قابلة للتلف ، أما ريكاردو فقد عرف الأرض بأنها قوة منتجة .

2-2 تعريف المدينة:

المدينة عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية و هندسية و فلسفية و إيديولوجية ورمزية . وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس ، و المهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام . و استنادا للمدينة نستطيع بان نقول بان المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على اهم الوظائف العمرانية خاصة وظائف الخدمات المنتسبة للقطاع الثالثي . ومن جانب الايقاع الغلب تتميز المدينة بإيقاع حضري متواصل النشاطات و الحركة في الشوارع و الساحات .²

2-3 الاستهلاك المجالي:

الاستهلاك المجالي مرتبط بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية إذ أن نسبة هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل..... الخ. وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساما مما يؤدي إلى استهلاك المجال .³

¹ بن زيان زهير و زملاؤه: دراسة نقدية لمخطط شغل الأرض، معهد تسيير التقنيات الحضرية، دفعة جوان 2009.

² د. خلف الله بوجعة ، العمران والمدينة ، ص 67 ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع - عين مليلة 2005.

³ بن يوسف إبراهيم: التحليل العمراني، ص 15. 16. 17 سنة 1999.



4-2 التعمير:

هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات الساكنة وحاجياتها على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية و الإدارية و الرياضية و الثقافية و المساحات الخضراء , وما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.¹

5-2 التوسع العمراني :

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة , وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية .²

6-2 التسيير العمراني :

يعتبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو الأهداف العمرانية و المعمارية والتهيئة المسطرة , وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.³

7-2 التكثيف العمراني :

تعتبر عملية التكثيف استهلاك للمجال , وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني , وهي أيضا عملية رفع في كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني وتهدف هذه العملية إلى إنتاج المجال الحضري و استغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة .⁴

8-2 العمران: يعرف بأنه علم وفق تخطيط المدن، فكونه علم لأنه يهتم بالبحث عن المعرفة أي تحليل الأشياء والمعطيات المختلفة تحليلًا علميًا باستعمال مجموعة العلوم وكيفية استغلالها لإبراز معالم المدينة.⁵

¹ أحمد هرموش ، الاشكاليات التي يطرحها قانون التعمير ندوة المحكمة الادارية بوجدة 2007/12/06 .

² albirto zuchelli .introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine epau .vol 2 -3 p 1993 p 50

³ idem

⁴ idem

⁵ م.عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، "عالم المعرفة" رقم 188 الكويت اب، ص 8.



ال عمران كفن يعني ترجمة تلك الحقائق العلمية على مخططات بيانية تعطينا رسومات فنية عن المدينة، وتتلخص أهداف العمران في أربعة محاور وهي: الزمن، المرونة، التنظيم والتوجيه.

2-9 التنمية العمرانية المستدامة:

"هي نتاج جهود مجتمع بأكمله عبر خطط شمولية طويلة الأمد، نحو تطوير وتحقيق مجتمع عمراني متوازن وفق سياسات عمرانية، بيئية، اقتصادية واجتماعية".¹

3- أنواع العقار: العقارات هي على ثلاثة أنواع :

3-1 العقار بطبيعته:

هو كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه وبسبب طبيعته لا يمكن نقله فيشمل بذلك الأرض و كل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و نباتات و أشجار.

وهو الاشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة فتشمل الاراضي ، المباني الاشجار الخ ، بالنسبة للأرض لا فرق في ان تكون معدة للزراعة او للبناء او ارضا حجرية او رملية ، وتشمل الارض والبنية المشيدة فوقها . وتعد الاشياء الثابتة والمستقرة على الارض او في باطنها عقارات دون النظر الى مالكةا ، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية ان كان مالكةا غير مالك الارض المقامة عليه ، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الارض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لا نأها مستقرة وثابتة في الارض .

وتعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الارض أو تحتها كالمساكن و المصانع و الجسور والآبار لأنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا مستقرا و ثابتا فيها .²

3-2 العقارات بحسب موضوعها:

هي جميع الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية تعتبر عقارا إذا كان موضوعها منقولا . عرفتة المادة 684 من القانون المدني بقولها :

(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 ، وكل الدعوى تتعلق بحق عيني على العقار .

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية ، حق الانتفاع ، حق الارتفاق وحق الاستعمال ، والحقوق العينية³

¹ p 3-2 . albirto zuchelli . introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine epau . vol 2

1993 p 50

² مزياي فريدة . دور العقار في التنمية المحلية . دفتر السياسة والقانون . جامعة الحاج لخضر باتنة . الجزائر . العدد 6 جانفي 2012 ص 50

³ مزياي فريدة مرجع سابق ص 50

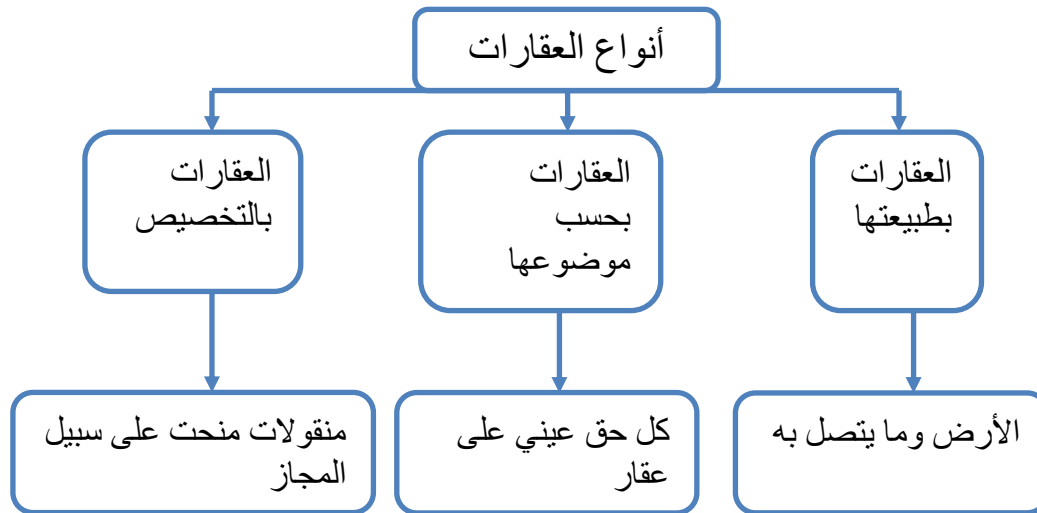


التبعية الأخرى كالرهن الرسمي ، الرهن الحيازي ، حق التخصيص ، وحق الإمتياز ، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا ، فاذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا

3-3 العقارات بالتخصيص:

هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له . ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 02/683 من القانون المدني الجزائري "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

الشكل رقم (1) يوضح أنواع العقارات¹



¹ من إعداد الطلبة.



- 4- **مشمات العقار الحضري**: يمكن القول بأن العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية لتلبية احتياجات المواطنين و المؤسسات و يتكون من :
- 4-1 **المباني**: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات و المصانع و باقي هيئات الدولة .¹
- 4-2 **التجهيزات العمومية**: هي مجموعة المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات و مراكز مخصصة.²
- 4-3 **السكنات الاجتماعية** : المساكن الفردية و الجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية.³
- 5- **الخواص المميزة للعقار** :
- 5-1 **الخواص الملموسة** : يتميز العقار بالخواص التالية :
- 5-1-1 **الثبات** : حتى وان استخرج المعادن والثروات الطبيعية من الأرض أو العقار , فان الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو .
- 5-1-2 **المتانة و الدوام** : إذ يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة

¹ العقار في الجزائر -مننديات ستار تايمز www.startimes.com/f.aspx?t=33882689 2016/02/28.

² العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28.

³ العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28.

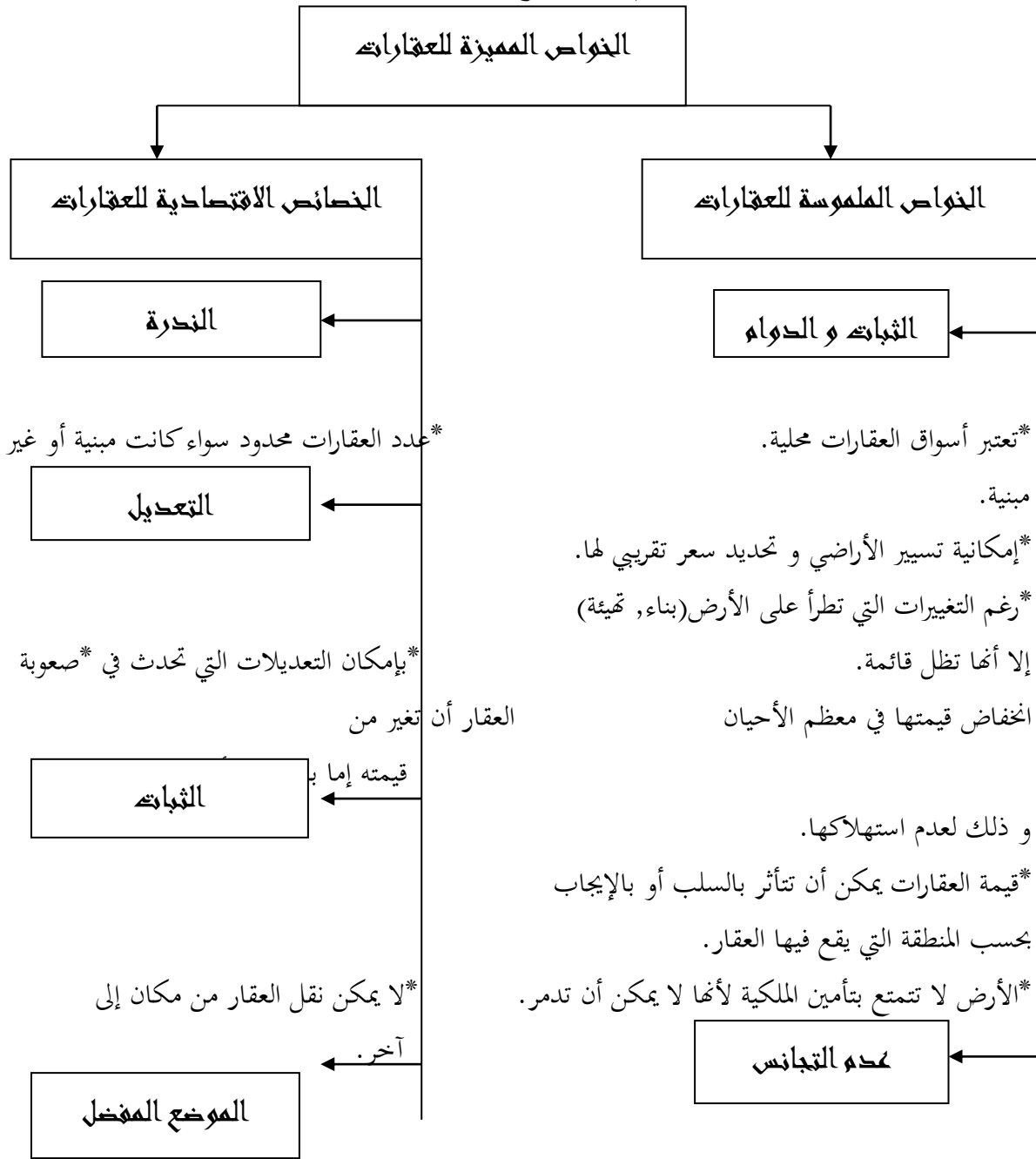


3-1-5 عدم تجانس وتفرد العقارات : حيث لا يوجد عقار مثل الآخر للمادة و الشكل و الحجم و الرتبة و المعادن مختلفين حتى وان بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكونا مختلفين في الموقع الجغرافي .

2-5 الخواص الاقتصادية : يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدودة فنتيجة لذلك أوجد طلب قوي في منطقة استراتيجية ستزداد قيمة العقارات .

1-2-5 التبدل : إذ بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار ان تغير من قيمته اما بالإيجاب او السلب

2-2-5 الثبات : يعني ان الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى , وذلك بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير , أيضا فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا , حيث لا يمكن نقل العقار من مكان الى آخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان آخر.

شكل رقم (2) يوضح الخواص المميزة للعقار¹

*هو يعتبر الخاصية الاقتصادية الأكثر أهمية لصناعات العقارات

*لا يوجد عقار مثل الآخر بسبب مواقعها الجغرافية الفريدة، الشكل، المساحة و الانفتاح... الخ

الأرض الحضرية سلعة غير متجددة، تتميز بالثبات و محدد التجانس
يتحدد سعرها انطلاقاً من موقعها العام ضمن المنظومة الحضرية

¹ بن خالد الحاج مرجع سابق ص 36



6- أهمية العقار :

6-1 الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية و الوضعية الاجتماعية للأفراد.¹

6-2 الأهمية الاقتصادية : الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد و لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما و حديثا بهذا المورد و جعلته أساسا في تقدمها و رقيها فبقدر تنظيم و توجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية ، فلاحية ، عمرانية).²

6-3 الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر و تتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع و العرق و الرأس مالية و الاشتراكية ، و في هذا المضمار فإن الجزائر و من خلال المراحل³.

التاريخية التي مرت بها، تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية و بين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك مما لاشك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً و هو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي و بالتالي التحكم في مصدر الرزق و من ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي و الاقتصادي و الديني للأهالي.⁴

6-4 الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع أو عملية تعمير مدينة أو حتى بناء، تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة و التعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.⁵

¹ العقار في الجزائر -منتديات ستار تايمز www.startimes.com/f.aspx?t=33882689 2016/02/28

² العقار في الجزائر -منتديات ستار تايمز www.startimes.com/f.aspx?t=33882689 2016/02/28

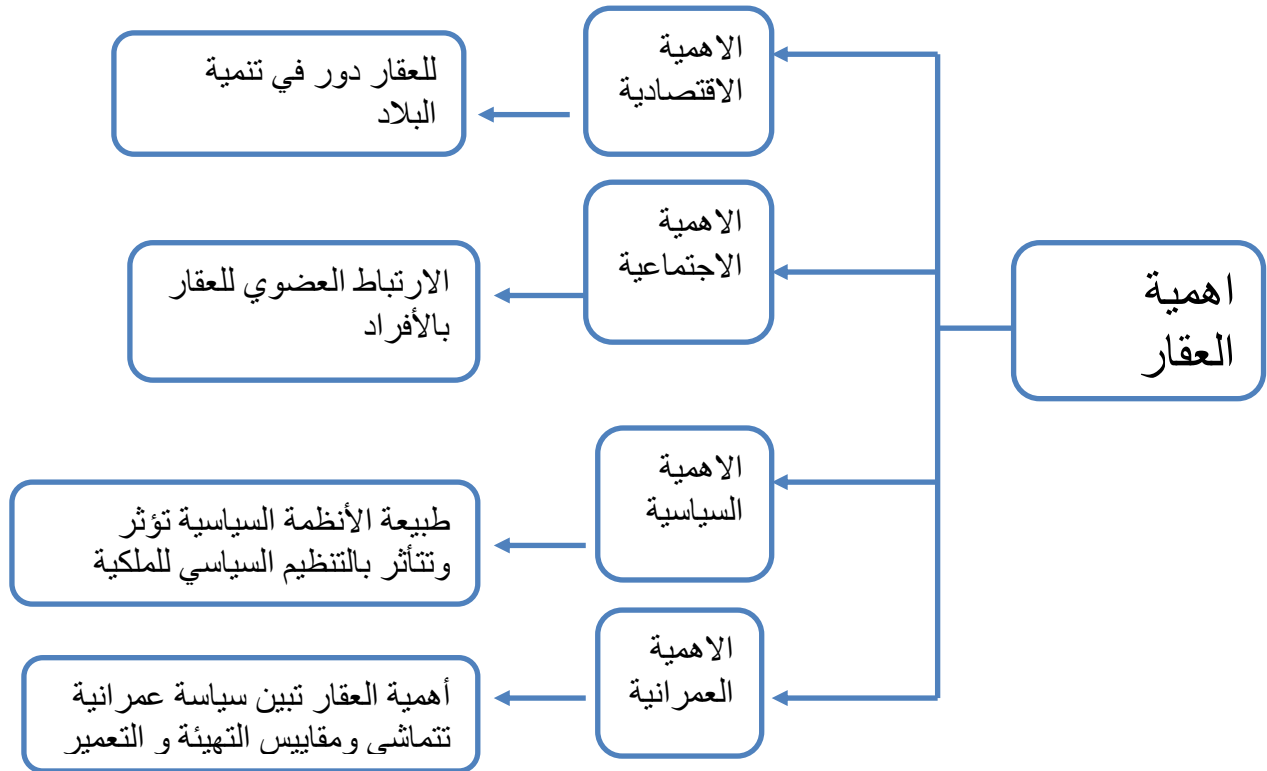
³ العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28

⁴ العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28

⁵ العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28



مخطط رقم (03) يوضح أهمية العقار¹



¹ من اعداد الطلبة 2016



خاتمة الفصل

تمكنا من خلال التعاريف السابقة ان نفهم ان المدينة هي نتاج تجمع الناس فوق وعاء عقاري ووجد العمران كعلم يهتم بذلك من خلال وسائل تقنية و ادارية التي من خلالها نقوم بضبط وتحديد القواعد العامة للاستعمال الامثل للمجال و العقار الذي يعتبر الارض المخصصة للاستعمال سواء آنيا او مستقبليا .

كما تطرقنا الى أنواع العقار و خصائصه و أهميته فمن أجل الحفاظ على الوعاء العقاري الحضري و استغلاله بطريقة عقلانية وجدت عدة وسائل وطرق حيث يقسم حسب الوظيفة الى عدة أقسام كما له أهمية كبيرة من ناحية إقامة المشاريع و التعمير وتطوير الاقتصاد للبلاد بشتى أنواعه كما له تأثير مباشر على مختلف الجوانب الحياتية للمدينة وساكنيها .



تمهيد :

تناولنا في هذا الفصل تاريخ العقار و مراحل تطوره ما قبل الاستعمار الى غاية دخول الاستعمار و التطورات التي أحدثتها على العقار بحيث حول تقريب نظام الملكية العقارية الجزائرية الى نظام الملكية الفرنسية كما انها كونت لنفسها محيطات استعمارية تضم أجود الأراضي وأخصبها مرورا باستعادة الجزائر سيادتها و انشاء قواعد وقوانين من اجل التحكم في العقار الى غاية وقتنا الحالي كما تطرقنا الى الانظمة القانونية المتحكمة في العقار و المصالح المتدخلة في ذلك وطرق اكتساب العقار و تسييره و تماشيه مع قواعد و قوانين التهيئة والتعمير .



1- لمحة تاريخية عن العقار في الجزائر¹ لقد مر العقار في الجزائر بثلاث مراحل كبرى هي:

1-1 قبل الاحتلال: (العهد العثماني) كانت الأملاك العقارية مصنفة إلى أربعة أنواع:

- أراضي الملك.
- أراضي العرش.
- الأملاك الوقفية.
- أملاك أبايلك.
- أملاك البايلك:
- تمثل اخصب الاراضي وهي تتواجد بالقرب من اهم المناطق الحضرية وعلى حافة اهم طرق المواصلات وهي بدورها تنقسم الى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر و ما جاورها من اراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمتها قسنطينة ،اراضي بايلك الغرب والتي كانت عاصمته معسكر قبل انتقالها الى وهران والتي كانت محتلة من طرف الاسبان واراضي بايلك التطري التي كانت عاصمته المدينة وكل هذه الاراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الداي.

1-1-1 أراضي الملك :

- وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى وعلى حواشيتها وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل ، وكان استغلالها يتم وفق الاعراف على طريقة الشيوع التي كانت هي المبدأ وهذا لاعتبارات سوسولوجية وكانت تميز المجتمع واهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة الافراد الذين هم من صلب واحد تحت سلطة اكبرهم سنا .

1-1-2 أراضي الحبوس :

- وتعرف ايضا بالاراضي الوقفية ، وقد انفرد الفقه الاسلامي بهذا النوع من الاراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لايجوز تغير طبيعتها وهي نوعان :
- حبس خيري :يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (الجامع ، ضريح والي صالح ، زاوية ، الحرم المكي ،الخ)

¹ www.startimes.com



1-1-3 أراضي العرش:

■ هي الأرض الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه الصحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للاعراش وفقا للاعراف المتوارثة منذ قرون على ان يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الارث.

فكانت أغلب الأراضي من نوع الملك توجد في شمال البلاد و تشمل أيضا الواحات و كانت تخضع للأحكام التشريعية الإسلامية حيث أن لكل عائلة حقها في التملك يثبت على رسوم ثابتة مكتوبة أو على شهادات مخطوطة و كانت تنتقل من يد إلى يد عن طريق الإرث أو الوصية أو الهبة أو الشفعة و في هذه الفترة تميزت الملكية العقارية في الجزائر بالاستقرار و التنظيم الناتج عن تطبيق التشريعية الإسلامية.

1-2 أثناء الاحتلال الفرنسي :

تميزت هذه المرحلة بتوفير أراضي صالحة للمعمرين حيث أصدرت السلطة الفرنسية قانون 22 أبريل 1863 يسمى بقانون السيناتوس كونسلت و يهدف إلى:

- هدف مادي: فقر الجزائريين و غنى المعمرين و ذلك بانتقال الملكيات.
 - هدف سياسي و اجتماعي : القضاء على النسيج الاجتماعي و الترابط العائلي للمجتمع .
- و صنفت الأملاك في هذه المرحلة إلى:

- أملاك وطنية .
- أملاك بلدية .
- أراضي العرش .
- أراضي الحبوس .

1-3 مرحلة الاستقلال: و تقسم إلى ثلاث فترات:

1-3-1 الفترة 1962/1974:

حيث نجد في السنوات الأولى التي تلت الاستقلال ظهور تجربة التسيير الذاتي ،و كذلك ظاهرة التهافت على الأملاك الشاغرة و حيازتها دون سند رسمي ،كما تميزت بالتأمينات الهامة للعقارات أما في بداية السبعينات مع التوجه الاشتراكي للدولة و مؤسساتها صدر أمر تحت رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية و أمر تحت رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية.

1-3-2 الفترة 1974/1986:

تعتبر هذه الفترة من أخصب المراحل من حيث صدور العديد من القوانين الأساسية للدولة و منها المجال العقاري و العمراني على الخصوص ، حيث تميز النظام العقاري بعدم التوازن على الخصوص على المستوى التشريعي



و هذا ما نلاحظه في كل مرة من صدور قوانين جديدة تلغي القوانين السابقة ، و هذا ما نتج عنه مشاكل عديدة لا تسمح بالسير الحسن و التحكم في النظام العقاري .
أبرز قوانين هذه المرحلة :

- قانون 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.
- قانون 48/76 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية .

1-3-3 الفترة 1986/الوقت الحالي : في هذه الفترة ظهرت أهم التشريعات في ميدان تسيير العقار و أهم القوانين هي :

- قانون التوجيه العقاري تحت رقم 25/90.
- قانون الأملاك الوطنية تحت رقم 30/90.
- قانون التهيئة و التعمير تحت رقم 29/90.
- قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تحت رقم 11/91.
- قانون النشاط العقاري تحت رقم 64/93

1-4- التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار:¹
وهو موضح في الجدول رقم (01) :

التاريخ	الطرف المتدخل	نوع العقار	المهام
1848	إدارة أملاك الدولة	أملاك الدولة العامة و الخاصة	*المراقبة + الإدارة (الخبير و الموثق) *نزع الملكية *بيع العقارات
74/02/26	البلدية	كل أنواع العقار	لها السلطة المطلقة
75/11/12	الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	كل الأراضي	دراسات تقنية أهمها مسح الأراضي
86/09/20	الوكالة العقارية	كل أنواع العقار	تحويل السلطة من البلدية إلى الوكالة العقارية
86/11/07	الوكالة العقارية	كل أنواع العقار	هيئة مستقلة
90/03/02	مديرية الحفظ العقاري	كل أنواع العقار	*إشهار العقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية *تثبيت الملكية
90/04/07	البلدية + الوكالة العقارية	كل أنواع العقار	البلدية تراقب فقط

¹ من إعداد الطلبة 2016.



1-5 خلاصة لتعدد المصالح المتدخلة في تسيير العقار:

بعد التطرق إلى مختلف الأطراف المتدخلة في تسيير العقار و التعرف على مهام و صلاحيات كل منها بطريقة مباشرة و جدنا أنه لا يوجد تدخل أي طرف في مهام الآخر و ذلك وفقا للقوانين التي تضبط كل مصلحة و مديرية على حدة و ذلك وفقا لتسلسل مهام هاته الهيئات و الموضح كما يلي:

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تقوم بتحديد الوضعية القانونية لكل ملكية عقارية عمومية أو خاصة بحيث أن مصالح الدولة التي تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة أي لها الحق في التصرف في أملاك الدولة و بذلك تقوم ببيعها إلى الوكالة العقارية أو الخواص .

و عند بيعها إلى الوكالة العقارية تقوم هاته الأخيرة بتهيئتها و بيعها إلى الخواص .

أما دور مديرية الحفظ العقاري فتعتبر هذه المحطة الأخيرة لعملية البيع و الشراء و ذلك لأنها تقوم بإشهار جميع العقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية.

2- أهم القوانين المتحركة في العقار:

لتنظيم عملية البناء وفي ظل تزايد الانتهاكات على العقار قام المشرع الجزائري بإصدار مجموعة من القوانين لوضع حد لازمة التعمير التي شهدتها خاصة بعد الاستقلال ومن أهمها :

1-2 الامر 71/ 173 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية:

لان الارض كانت محور صراع مرير ضد المستعمر الفرنسي ، فقد جعلت الجزائر غداة الاستقلال هذه الارض في صلب اهتماماتها لأنها محور كل تنمية ، وكانت الاراضي الفلاحية ضمن اولى الاوليات.

وقد ظهر في البداية اسلوب التسيير الذاتي كطريقة عفوية لإدارة الاملاك الشاغرة التي تركها المعمرون حيث تولي هذه المهمة نفر من عمال المزارع ويشكل تلقائي . وامام هذا الوضع لم تجد الدولة آنذاك بدا من الاعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 02/62 المؤرخ في 22/10/1962 الذي منع بيع الاملاك الشاغرة واعتبر جميع المعاملات العقارية المبرجة بهذا الشأن من تاريخ الاستقلال الى يوم صدوره باطلة .

- وفي سبيل تحقيق هذه الاهداف تم انشاء صندوق الثورة الزراعية بموجب نفس الامر 173/71 لتدمج فيه الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية أليا في حين يتم الاعتماد على أداة التأمين لإدماج أجزاء معينه من الملكيات الخاصة . فمبدأ الارض لمن يخدمها يرتبط مباشرة بالاستغلال الشخصي المباشر للعقار الفلاحي ، وعلى هذا الاساس تكون الحيازة غير كافية حسب هذا المبدأ للمحافظة على حق الملكية بل لابد من ممارسة فعلية للانتفاع ، فالإهمال المتعمد من المالك الاصلي للأرض او التغيب عنها ينجز عنه سقوط حق الملكية كما تسقط الملكية في حال تأميم الجزأة الفائض عن قدرات المالك الاصلي وحاجاته .



من كل هذا يظهر لنا أن قانون الثورة الزراعية ساهمة في جانب منه في تطهير الجانب العقاري عندما خص المجلس البلدي الموسع واللجنة التقنية للدائرة بمتابعة الوضعية القانونية للعقارات التي ليس لها سندات ملكية .

2-2 قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 :

صدر الامر 26/74 ثم جاءت المراسيم المطبقة له في سنة 1976 تحت الارقام 76/76 ، 76/27 ، 29/28 ، وقد أحدث الامر 26/24 تغييرات جوهرية في الملكية العقارية في المناطق الحضرية عندما تم العمل به ابتداء من 1974 03/05 ، حيث أوجب هذا الامر تحويل الاراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير الى البلديات عبر إتباع إجراءات اساسية ، تتمثل في مسح العقارات التدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية وتخصيص مساحات ضمن هذه الاحتياطات للتوسعات العمرانية الضرورية في المدى القريب والمتوسط بالإضافة الى المشاريع المرتقب إنجازها مستقبلا في الامد البعيد حتي حدود 25 سنة أخذنا في الحسبان بمدى توسع كل مدينة وحجم السكان المرتقب في تلك الفترة .

- ثم تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض قد تدمج ضمن الاحتياطات العقارية . بعد هذا يتوجب على المجلس الشعبي البلدي التداول بشأن العقارات التي تقرر إدماجها ، وتحال المداولة على الوالي للمصادقة عليها باعتباره السلطة الوصية .

ولا يتم البيع في كل الاحوال الا بعد تهيئة الارض و تجزئتها الى قطع للبناء وتحديد الاسعار - وهكذا نلاحظ أن قانون الاحتياطات العقارية وقع في نفس الاشكال الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية من حيث التحديد التعويض المترتب عن الاراضي وفق سعر رسمي تحدده أملاك مصالح املاك الدولة . هذا التعويض الذي بدا مجحفا لدى كثير من المواطنين مقارنة بسعر السوق إضافة الى غل يدهم ببيع الارض لغير البلدية دفع في الكثير منهم للتحايل على القانون بابرام عقود بيع عرفية ومن ثمة بدأت تظهر بنايات جديدة في أراضي الاحتياطات العقارية بشكل غير قانوني الى الحد الذي كادت ان تلتهم فيه كل المساحات . هذا يكاد يتفق الكثير من الكتاب على أن مساوئ قانون الاحتياطات العقارية كانت اكبر من منفعه.

2-3 القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي :

جاء هذا القانون لإلغاء الامر 75-76 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي والذي يعد من اولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على القوانين الفرنسية . وقد نص على ان فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الاشخاص الراغبين في القيام ببناء محل أيا كان تخصيصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو و الاشغال التي ينجز عنها باستثناء ما يلي :

اعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية و المجموعات السكانية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة غير معتبرة كمراكز للبلديات .

اعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير المصنفة ضمن المناطق ذات القيمة الفلاحية العالية أو المناطق الطابع



المميز .

أعمال البناء للسكنات الواقعة في التجزئة يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، إذ تسمح رخصة التجزئة المسبقة بالتجزئة والبناء على أن تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء .
أشغال الترميم والأشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات و المنشآت .

2-4 قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 :

يهدف هذا القانون الى تحديد تطابق التنوع العقاري مع احكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية والتعويض العادل و المنصف لكل العمليات ، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة والقوانين 08/90 ، 09/90 الصادران بتاريخ 07/04/1990 والمتعلقان على التوالي بالبلدية و الولاية .
قانون التوجيه العقاري قد ادخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة ، الجماعات المحلية ، المتعاونون العموميون والخواص ، وكذا المواطنون في الميدان العقاري وبذلك وضع حدا للاحتكار العقاري هذا المنظور أدى الى تجديد و توضيح احسن لمختلف الانشطة العقارية منها عملي الخصوص :
تحديد النظم القانونية للأراضي وذلك وفقا للدستور و القانون المدني .
توضيح للشروط و كفاءات التصفية العقارية خاصة تسليم شهادة الحياة .
التوجيهات الخاصة بحق استعمال الارض التي ترمي الى حماية الاراضي ومكافحة تبذيرها .
طرق تدخل الدولة و الجماعات المحلية ووسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الاخيرة مستقبلا لتطوير و تسيير المجال العقاري .

شروط وكفاءات تسوية أوضاع المدججة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية .
ان الشيء الذي يميز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الذي تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلائي للأراضي في ظل اقتصاد السوق بالاستعمال المائل لكل الميكانيزم التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن .

2-5 القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير :

ان القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير اصدر بتاريخ 18/11/1990 حيث جاء لتحديد النظام القانوني للأموال العقارية بمختلف أنواعها وكذا أدوات تدخل الجماعات المحلية والهيئات العمومية فيما يخص بتسيير العقار و كفاءات استخدامها و استغلالها . ولقد حرص هذا القانون على ما يلي :
انشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بمجرد عام لكل الاملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية اعادة اعتبار للملكية الخاصة .

الزام كل شاغر أو حائز للعقار ان يصرح به للبلدية في اطار هذا الجرد العام و تسليم البلدية لكل حائز حياة قانونية شهادة الحياة تطبيقا للمادة 38 وما يليها من هذا القانون .

وضع حد نهائي للمضاربات و المنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في اطار قانون احكام الثورة الزراعية .



كما حدد الادوات التي يجري في اطارها استغلال الاراضي القابلة للتعمير و تسييرها باعتبار ذلك من اكبر اهتمامات المعاصرة حيث تتجلى هذه الادوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مخطط شغل الأراضي و القواعد المنظمة لحق البناء وقد ألزم هذا القانون كل بلدية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تحت مسؤولية رئيس البلدية بشكل أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري .

3- طرق استهلاك و تسيير العقار في الجزائر :

3-1 اسباب استهلاك العقار:¹

3-1-1 النمو الديمغرافي :

تقف المسألة الديمغرافية وراء كل الأزمات الكبرى في البلاد من فلاحية و صناعة و عمران ، انما حاضرة في كل المجالات ، خلال المرحلة ما قبل الاستقلال وبالضبط سنة 1830 و حسب تقديرات المؤرخين فان عدد سكان الجزائر بلغ 3 ملايين ، اما اثناء الفترة الاستعمارية كانت الزيادة الديمغرافية كارثية نتيجة الحروب و المجاعات و سوء الاوضاع آنذاك اما بعد الاستقلال تزايدت سرعة الزيادة حيث دخلت الجزائر في مرحلة الانتقال الديمغرافي حيث قدر سنة 1962 ب 10.23 مليون نسمة ، وازداد ارتفاعا في السبعينات والثمانينات حيث بلغ في 1985 حوالي 22.6 مليون نسمة ، وهذا راجع الى دخول الجزائر في مرحلة الاستقرار بعد الحرب ، مما أدى الى تحسين المستوى المعيشي للفرد ، فزيادة عدد السكان يعني الحاجة الى السكن و بالتالي البحث عن عقارات لإقامة مختلف البرامج السكنية .

3-1-2 النزوح الريفي:

على الرغم من اصوله الفلاحية و جذور ثورته الريفية ، الا ان المجتمع الجزائري اصبح اكثر من أي وقت مضى مجتمعا حضريا أي نزعته المستمرة للتمركز بالمدن و التجمعات الحضرية ، مع كل ما تحمله هذه الظاهرة من آثار عكسية متعددة الوجة .

وهذا يعود الى وضعية المناطق الريفية المهمشة وحالة الاستقرار وانعدام الامن خاصة اثناء العشرية السوداء وامام تنامي الفقر و الجهل والبطالة عبر الكثير من الاقاليم الجزائرية المهمشة ، الامر الذي حدى بأفواج كثيرة الى حركة الهجرة باتجاه المدن ادت الى ارتفاع الكثافة السكانية و النمو الحضري و انتشار الاحياء القصدية و تشويه المدينة . حيث وصل ما بين 1966 و 1987 الى حدود 17000 نازح ليرتفع مع اوائل السبعينات الى (1970-1973) تزامنا مع تطبيق سياسة التصنيع الى 80000 نازح وسجل فيما بين 1966 و 1977 الى 1.7 مليون نازح في اتجاه المدن .

وهذا الاتجاه نحو المدن تابع اصلا من خصوصيات هذه الأخيرة ، باعتبارها مجال السلطة و المرافق والخدمات و الصناعة و العلم اضافة الى ضعف الاهتمام بالتنمية الاقليمية ، التي تهدف الى تحقيق التوازن في توزيع الاستثمارات بين الاقاليم المختلفة وبين الريف والحضر .

¹ startimes.com



3-1-3 سياسة التصنيع وسيطرة قطاع الخدمات :

لا شك ان سياسة التصنيع التي انتهجتها مختلف المدن ادى بالعديد من الريفيين الى الهجرة نحوها فالمدينة توفر فرص العمل في قطاع التجارة ، الخدمات و خاصة قطاع الصناعة الذي يعتبر ركيزة اساسية لتطوير هذه المدن ، جميع هذه العوامل تساهم في افراغ الريف والتسارع نحو البحث عن مكان للاستقرار في المدن ، اضافة الى هذا اهمال قطاع الزراعة و الرعي .

4- اليات استهلاك العقار :

يستهلك العقار في الجزائر وفقا لأليتين هما:

4-1 الليات القانونية :

أي توسع عمراني للمدينة واي عمليات تعمير لا تتم الا وفق مخططات تقنية معدة من قبل هيئات ادارية وبعد دراسات شاملة، فكل عملية بناء او تجزئة اراضي لا تتم الا بموافقة من السلطات في اطار قانوني يتوافق مع التوجيهات الخاصة لمخططات التهيئة والتعمير وهذا لتنظيم عمليات البناء.

4-1-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

جاء طبقا للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، هذا المخطط الذي يوجه، ينسق وينظم برامج الدولة ، الجماعات المحلية ، المؤسسات والمصالح العمومية ، في اطار التنمية الاقتصادية و الاجتماعية اخذا بعين الاعتبار العلاقات بين التجمعات والمناطق المجاورة كذا التوازن الواجب تأمينه بين التوسع العمراني ، ممارسة النشاط الزراعي ، وجود مجالات فلاحية ذات مردودية عالية ، كذا المساحات المغروسة والمواقع الطبيعية الواجب الحفاظ عليها وفق توقعات النمو الديمغرافي على المديين المتوسط والبعيد وهو يهدف الى ما يلي :

- * يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف الى الاستغلال العقلاني والامثل للموارد الاقتصادية
- * يحدد اجال انجاز مخططات شغل الاراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني .
- * الحفاظ على البيئة ، والاوساط الطبيعية والتراث الثقافي والطبيعي .
- * يحدد توقعات التعمير وقواعده .
- * يقسم المجال المعني الى قطاعات معمرة ، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات مستقبلية التعمير واخرى غير قابلة للتعمير.¹

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، ص 1654 و ص 1656.



كما تظهر اهميته ايضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فانه يتطلب معرفة الاملاك العقارية طبيعتها ، وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياجات الاساسية داخلها.

4-1-2 مخطط شغل الاراضي :

هو أداة قانونية للتعمير والتسيير العقاري الحضري ، ينظم استخدام الارض او المجال على ضوء التوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حيث نأخذ بعين الاعتبار الجانب الوظيفي والشكلي للمدينة ، ويحدد القوانين التي توجه التوسع العمراني وتطور المدينة وهو يهدف الى ما يلي:

* يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع او القطاعات المعنية ، حقوق البناء واستعمال الاراضي .
* تحديد الكمية القصوى والدنيا المسموح بيهي في البناء المعبر عنها بالمتر المربع ، وانماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها .

* تحديد الارتفاعات .

* بيان خصائص القطع الارضية .

* تعيين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب حمايتها .

* تقسيم القطاعات الى مناطق : المناطق العمرانية ، المناطق الطبيعية .

* تحديد معاملات استغلال الاراضي : معامل الاخذ من الارض

نستخلص مما سبق ان المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي مخططات رئيسية نص عليها القانون 29/90 اذ تسمح فعلا بالتحكم في التعمير ومراقبته من خلال التطور النظم لكل مدينة او تجمع سكاني كما تعد وتوفر الاراضي المراد بناؤها .

وبما ان ادوات التهيئة والتعمير هي التي تحدد كيفية استعمال الاراضي ، شروط حقوق البناء فان الملاك والمستعملين ملزمين كذلك باحترام الوجهة القانونية والتنظيمية التي حددتها للأرض وتنفيذ كل الاشغال والانشطة العمرانية وفقا لما جاء في هذه الادوات .¹

رخصة البناء :

بصدور القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/05 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير جعل سند الملكية ، وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء و العاملات . فهي شرط مبرر لا قامه إطار شرعي لعمليات البناء و التعمير .

رخصة الهدم :

رخص الهدم هي عبارة عن قرار اداري ، يجيز للمالك أو الحائز القانوني القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبنية . وذلك عندما تكون هذه البنية تقع في مكان مصنف أو في طريقه للتصنيف ، أو الواقع في قائمة الأملاك

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، ص 1654 و ص 1656.



التاريخية ، أو السياحية ، أو الثقافية ، أو الطبيعية ، أو كلما اقتضت الشروط التقنية والأمنية فهي قرار اداري ، منشئ للحق في الهدم بالنسبة للمالك أو الحائز وذلك باعتباره ينشئ وضع قانوني جديد لم يكن موجودا من قبل.

لذا فالفرد ليس حرا في ممارسة هذا الحق ، بل تضبطه شروط و اجراءات معينة يجب توفرها و تحقيقها . من خلال ممارسة السلطة المختصة ، الرقابة المسبقة عليها ، واستخراج التي تعد في هذه الحالة إلزامية .¹

4-2 الاليات الغير القانونية :

4-2-1 المناطق العشوائية:

مناطق السكن العشوائي تعتبر مناطق سكنية عفوية اقيمت دون ترخيص قانوني ، لم تدرج ضمن عمليات التخطيط العمراني ، نشأت بدون تخطيط حيث لم يكن من المقرر تعميرها ، يتم انتاجها في أي مكان وبأي شكل على فضاء داخل او خارج المدن او ارض زراعية او على ارض صحراوية ، او على ضفاف الانهار والبحيرات .

هناك بعض الاختلافات لتسمية المناطق العشوائية للمناطق السكنية بين المفكرين والمخططين في هذا المجال ، حيث ان الكثيرين يؤكدون على ضرورة التميز بين السكن المخالف للقوانين وبين التجمعات السكنية الكبيرة التي تظهر كنتيجة لكوارث طبيعية او سياسية او غيرها من الاسباب الطارئة . وهناك العديد من المسميات والتعريفات الاخرى لهذه الظاهرة .

ظهرت هذه الاحياء في كثير من المدن الجزائرية غداة الاستقلال سنة 1962 ، كما ازدادت حدة خلال السبعينات تزامنا مع مشروعات التنمية الاقتصادية ، اضافة الى تركيز مختلف الخدمات والمرافق العامة في مراكز المدن وهو ما يوفر فرص العمل ، ما شجع على عمليات الهجرة التي اثرت بشكل كبير على المجال الحضري بسبب وضع اليد على عقارات تابعة للدولة دون تراخيص وبدون قوانين .²

5- المتدخلون في تسر العقار:

5-1 المتدخلون العموميون :

5-1-1 مديرية املاك الدولة :

تعتبر مديرية املاك الدولة من المصالح الاولى التي انشأها المستعمر وهذا سنة 1848 م ، ومن ذلك التاريخ الى يومنا هذا لا تزال مصالح املاك الدولة قائمة بهذا الدور البالغ الاهمية الذي تلعبه في تسيير العقار والاملاك الوطنية ، حيث انها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على املاك الدولة العامة والخاصة اذ تقوم بدور والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية عند قيام افرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الاخرى.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01

² www.startimes.com



ان دور ومهمة ادارة املاك الدولة لا تنحصر في تحصيل الجباية المالية للدولة او تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك الى :

- * تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حماية حقوق الدولة ,
- * السهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بأمولاك الدولة .
- * مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة .
- صلاحياتها:
- * المراقبة الدائمة لأمولاك الدولة .
- * التسيير الاداري لها .
- * مسك سجلات قوام الدولة والجرد العام .
- * المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية .
- * القيام بعمليات الخبرة والتقييم العقاري في عمليات الاكتساب (بيع ، الايجار ن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية) .
- * تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية .
- * القيام ببيع العقارات والمنقولات .
- * تحصيل عائدات املاك الدولة .
- * تمثيل الدولة امام المحاكم اذا تعلق الدعاوى بأمولاك الدولة.

5-1-2 مديرية الحفظ العقاري :

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة ادارية مستقلة عن ادارة املاك الدولة في 1991/03/02 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أمولاك الدولة والحفظ العقاري.

مهامها:

- * إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية .
- * تثبيت الملكية العقارية لكل شخص .
- * اعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.
- * تحصيل ايرادات مالية عن كل عملية اشهار وتسليم المعلومات .
- * إعداد تقارير دورية وسوية للوزارة المعنية (وزارة المالية) .
- صلاحياتها :

وفقا لأحكام الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمعدل والمتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم ب:

- * القيام بالقيد العقاري كلما انتهت عمليات مسح الاراضي في بلدية ما ، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم



للأشخاص الذين أثبتت حقوقهم في الملكية العقارية .

* تطبيق الاحكام المتعلقة بالشهر العقاري والسهر على احترامه من طرف المحررين (الموثق، السلطات الادارية ، كاتب الضبط) ، الوثائق المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى .¹

5-1-3 ديوان الترقية والتسيير العقاري :

سمي سابقا بديوان السكن المعتدل HLM وهو هيئة موروثية عن الاستعمار ، وقد تضاعف دوره مع ظهور ازمة السكن وبالتالي اصبح يسمى ديوان الترقية والتسيير العقاري . وبمقتضى المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 تغيرت الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري، وحددت كفاءات تنظيمها وعملها، حيث اصبحت تعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقوانين التجارية وتكلف بمالي :
* ترقية البناءات .

* الانابة عن اي متعامل في المشاريع المسندة اليه.

* الترقية العقارية .

* تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الامثل للمجمعات العقارية ،

* ضمان تسيير جميع الاملاك التي الحقت بها او سوف تلحق بها ، حسب شروط خاصة ، في اطار و حدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية .

* كل العمليات الاخرى التي تندرج في اطار التسيير العقاري .²

5-1-4 البلدية :

بعد فترة الاستقلال لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار لكن بعد تراجع احتياجاتها من الاراضي نتيجة اقامة مشاريع او توسيع مدينة ما صدر امر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الامر على اعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الاراضي الصالحة للبناء ، وهذا لتلبية الاحتياجات من الاراضي للإقامة مشاريع عمومية .

وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية الى الوكالات العقارية المحلية لتتفرغ البلدية لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل اهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية . ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون رقم 08/90 المؤرخ في 90/04/07 المتضمن قانون البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهيكل الاساسية والتجهيز يتعين على البلدية ان تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في

¹ www.startimes.com

² www.startimes.com



القوانين والتنظيمات المعمول بها ، وعلى البلدية أن تحقق من احترام تخصيصات الاراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات .

5-1-5 الوكالة العقارية:

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية ، ونظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات اخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الانمائية في مجال الاحتياطات العقارية وهذا الغرض صدر المرسومان التنفيذيان تحت 03/86 و 04/86 بتاريخ 86/11/07 ويتعلقان على التوالي بإنشاء : الوكالة العقارية الوطنية والوكالة العقارية المحلية

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

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته .
- تعد الملفات التقنية والادارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.
- تكليف من يقوم بالدراسات والاشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية .
- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الاراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل
- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة .

- تسهر على برمجة الاعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها ,

5-1-6 الوكالة الوطنية لمسح الاراضي :

بصفتها وكالة مسح الاراضي للدولة فهي مكلفة ب:

- 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 الاراضي (المخطط الطبوغرافي لقطع الاراضي)
- مصفوفة مسح الاراضي قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية .
- قائمة الملكيات وجدول الجرد لقائمة المالكين للعقارات .

5-2 الفاعلون الخواص:

5-2-1 التعاونيات العقارية :

ظهرت بموجب الامر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها على انها شركة مدينة هدفها الرئيسي انجاز مساكن شخصية و عائلية لفائدة اعضائها ، وقد حاولت السلطات العمومية معالجة هذه الظاهرة عن طريق امتلاكها ، ومع مرور الوقت تضخمت الامور وزاد عددها ، فتغير موقف



السلطات نحو الاعتراف بالبنائات الصلبة عن طريق تسويقها بصدور المرسوم الوزاري 01/85 المؤرخ في 1985/08/01 والمتعلق بتسوية البناءات التي ظهرت قبل صدوره ، على المستويين :

القانوني (تسليم رخص البناء)

التقني (ادخال الشبكات واعادة التنظيم).

5-2-2 المرقون العقاريون :

لقد عرفت المادة 2 من قانون 07/86 الترقية العقارية على انها " بناء عمارات او مجموعات تستعمل في السكن اساسا وتشتمل بصفة ثانوية على المحلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على ارض خاصة او مقتنات عارية او مهيأة او واقعة ضمن الانسجة الحضرية الموجودة في اطار اعادة الهيكلة او التجديد ". وكان الهدف منها في ظل هذا القانون هو بناء مساكن وعليه كانت اخرى تتمثل في التمويل والتخطيط التقني لهذه العمليات التي تقوم بها وهذا ما جاء في المواد 9 و 18 .

وبالرجوع الى المرسوم التشريعي رقم 03/93 نجد ان المشرع الجزائري حاول من خلال المادة 2 وضع تعريف للترقية العقارية على انه : " يشتمل النشاط العقاري على مجموعة الاعمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع والايجار او تلبية حاجات خاصة."

5-2-3 الوكلاء العقاريون :

تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء ، تتلقى مقابل ذلك نسب الفوائد حسب صنف المعاملة ، المبلغ المحدد، وفي الجزائر وضع الاتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولا لتعين قيمة الاتعاب التي تستفيد منها الوكالات.¹

5-2-4 المواطن :

يتدخل المستعمل والمواطن في تسيير العقار داخل المحيط الحضري اذا توفرت له جملة من الشروط والتي من خلالها يكون له تأثيره على تسييره ، فمن خلال ما يطلق عليه بالمشاركة الفعالة او المشاركة التقارية يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار لاتخاذ قرارات او اختيار حلول معينة تجاه المشروعات التنموية ، حيث يبدي براهيه في توجيه المشاريع التنموية الحضرية وفي جميع مراحل تدبير مشاريع وبرامج التنمية . اضافة الى العمليات العقارية التي تقوم بها الملكية العقارية كشهادة التقسيم و رخصة التجزئة او انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشعري حول او داخل المدن.²

¹ www.startimes.com

² www.startimes.com



خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل لاحظنا أن المراحل التي مر بها تطور العقار في الجزائر ترك بصمات واضحة على المجال العمراني بحيث أنه قبل الاستعمار كانت الأراضي و العقارات أملاك خاصة و في فترة الاستعمار عرفت المدينة الجزائرية مشكلات كبيرة لأن الهيئات المعنية لم تكن حاضرة بقوة آنذاك كما عملت فرنسا على مجموعة من القوانين من أجل تقريب نظام الملكية العقارية الجزائرية الى نظام الملكية العقارية الفرنسية وبعد الاستقلال تبنت الجزائر مشاريع عمرانية سكنية لسد احتياجات السكان و التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني و رغم أنها غيرت شيئاً من مظاهر الحياة العمرانية و الاجتماعية الا أن هذه القواعد ظلت ناقصة و غير نافذة وهذا لسوء التسيير وعدم العمل بالقوانين وكذا غياب وسائل الردع .



تمهيد :

عرفت المدن الجزائرية خلال العقود الأخيرة ديناميكية عمرانية كبيرة بما فيها المدن الصغيرة، ومدينة فرنده من المدن التي شهدت هذه الديناميكية العمرانية الكبيرة .
لذا سنتطرق في هذا الفصل إلى تحليل منطقة الدراسة، نأخذ بعين الاعتبار الدراسة التاريخية ومعرفة مختلف المراحل التي مرت بها مدينة فرنده منذ نشأتها إلى يومنا هذا وكذا الدراسة الطبيعية ببعديها الجغرافي والديمقراطي من خلال معالجة المعطيات الاجتماعية والسكانية لمدينة فرنده ، لأن العنصر البشري تنطلق منه وتنتهي إليه كل عمليات التهيئة من خلال دراسة التطور السكاني وتوزيعه وعلاقة الزيادة السكانية باستهلاك العقار الحضري واثار استخدام الارض وانعكاسه على المشهد الحضري لمدينة فرنده.



1- الدراسة التاريخية لمدينة فرنده من القلعة إلى المدينة توسع في كل الاتجاهات:

1-1- اصل تسمية مدينة فرنده:

ان كلمة فرنده كلمة بربرية الاصل ولها تفسيران :

التفسير الاول موجود منذ 72 قبل الميلاد حيث قسمها الباحثون الى قسمين :

فرن..... و نعني اختبؤا

دة..... ونعني بها هنا

اما التفسير الثاني فيقول ان كلمة فرنده مشتقة من الكلمة البربرية "ايفري" والتي تعني كهف او مغارة ، وهذا

التفسير هو الاكثر ترجيحاً نظراً لكثرة المغارات والكهوف بالجبال المحيطة بالمدينة .¹

1-2- البعد التاريخي :

كان المجتمع الجزائري خلال الحكم العثماني منغلق على نفسه ويرتكز على القبيلة التي تتميز بالوحدة والتضامن

من المجموعة الاجتماعية . إذ كانت إدارة البايات أقرب إلى الإدارة العسكرية منها إلى الإدارة المدنية . حيث لم

توجه عنايتها لخدمة المواطنين ، بل اهتمت أكثر بخدمة الداي والحكام العسكريين . وعليه لم تستطع الإدارة

العثمانية قلب الهيكل الاجتماعي الداخلي المتمثلة في النظام القبلي²

عرفت مجموعة فرنده ، مراحل مختلفة في تعميرها وتوسعها . لكل مرحلة خصوصيات تختلف عن الأخرى تبعا

لظروفها ومعطياتها . ويمكن تقسيمها إلى أربع مراحل متباعدة : المدينة القديمة ، المدينة الأوروبية ، المدينة الأفقية بعد

الاستقلال ثم العمودية في العشرة الأخيرة.³

1-2-1- القصبة النواة الأولى لمدينة فرنده (قبل 1830) :

أشرنا في ما سبق ، أن مدينة فرنده قديمة النشأة . حيث يجمع المؤرخون والباحثون ، من خلال عمليات التنقيب

وما تم العثور عليه من أدوات ، وأوان ، أنها تعود إلى العصور القديمة من تاريخ الإنسانية . من بينها ، الحفريات

التي قام بها الملازم "فور" **Lieutenant fort** عام 1883 . والتي تم من خلالها استخراج عدة أدوات هامة

منها الحلى ، الأفرط ، الخلاخل ، العقود ، والأواني الخزفية ذات رسومات وأشكال هندسية لا زالت موجودة

بمنطقة القبائل.⁴

وما يدعم هذا الاتجاه ، هو ما تم العثور عليه في نهاية ثلاثينيات القرن الماضي ، من قبور مربعة الأضلاع ذات

فتحة عمودية . اتخذها بربر المنطقة أضرحة لدفن أمواتهم ، وذلك بقرية "القوارير"⁵

¹ المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير لمدينة فرنده 1987- بلدية فرنده.

² عزباوي سهام، مرجع سابق ص66.

³ عائشة مزياني 2014 "استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرنده" مذكرة لنيل شهادة ماجستير صفحة 78

⁴ القصبة هي المجال المبني من المدينة وهي تجمع سكني محض محاط بسور مرتفع مزود بأبراج المراقبة ، وقد يكون احيانا مزود بخندق يحيط بسور القصبة لعل هذا النمط افترضته ضرورة الامن ولاحياط محاولات الاختراق.

⁵ ادمجت قرية القوارير ضمن حدود التجمع الرئيسي لبلدية فرنده خلال احصاء 2008.



المخاضية لمدينة فرندة . وحسب سولينياك ، فإن هذا النوع من البناءات يعود إلى العصور القديمة ، قد تكون قبل القرن الأول قبل الميلاد ، وهو نفس ما تم العثور عليه في جهات مختلفة في ضاحية فرندة كعين سببية ، الأجدار وتاوغزوت وغيرها ، يضاف إلى هذا أن فرندة كانت تشكل ومنذ استلاء الرومان على الناحية أي ابتداء من القرن (72) ق.م ، أحد أهم الحصون التي أقامها هؤلاء من الحدود الشرقية إلى الحدود الغربية من الجزائر .

حسب الدكتور الباحث "محمودي عمر" أن بداية نشأة فرندة ، تعود إلى النصف الثاني من القرن الثاني الميلادي ، وهذا بالفعل ما يتفق والأدلة المادية التي أشرنا إليها أنفا والتي تؤكد في مجموعها على أن مدينة فرندة من المدن القديمة لأنها تتوفر على جميع مواصفات المدن العريقة التي تحدث عنها ابن خلدون .

الصورة رقم 02 : منظر جنوبي لقلعة فرندة (القصبة)



موقع منتديات فرندة 2016

الصورة رقم 01: شكل القصبة قديما سنة 1910



موقع منتديات فرندة 2016

1-2-1-1 التنظيم العمراني لقصبة فرندة :

نشأت المدينة القديمة ، على ضفاف المنحدرات الصخرية - فهي تشرف على سهول واد التات - على اطلال المدينة الرومانية القديمة¹ بهدف الحماية ، وايضا لتوفير الماء بهذا الموقع ، الذي يتميز بوجود طبقة مائية جوفية² وانتشار العيون . ولاسيما عين البيرة ، وعين السدرة ، حيث كانت استغل فيما مضى لسقي الزيتون الموجود جنوب قرية القوارير .

¹ لم يبق منها أي أثر يذكر.
² معظم مساكن المدينة القديمة تحتوي على آبار.



تتميز قصبة فرنده¹ ، بنفس خصائص المدن القديمة ، ذات الأزقة الضيقة ، والبنائات المتماثلة شكلا وهندسة . يحيط بالمدينة سور لحمايتها ، له أربعة أبواب ، وثلاثة أبراج للمراقبة ، أو ما يعرف محليا بالراقوبة . ترتبط الأبواب الأربعة بقلب المدينة - المركز - المعروف بتسمية "حوش ربي" .

بنيت المدينة القديمة ، على شكل مساكن بدائية أقامها الأهالي ، حول المدينة الرومانية . وأخذت تتوسع بمرور الزمن بالمنحدرات الجنوبية الغربية ، معتمدين على الوسائل المحلية ، المتوفرة بالمنطقة من طين ديس ، وما توفره الغابة من خشب .

وعلى إثر اندماج السكان الأصليين بالوافدين من القبائل على المنطقة ، التي عرفت مقدم "بني هلال" في حدود المنتصف الثاني من القرن 11 م . دخلت مدينة فرنده مرحلة جديدة من تاريخها ، إذ و بمجيء هؤلاء عرفت تغيرات كبيرة . وتأثر أهلها بالوافدين الجدد ، وقلدوهم في مختلف مناحي الحياة . وكان هذا التأثير باديا بشكل جلي في الناحية الدينية والعمرانية . فقد شرع سكان المنطقة في التخلي عن المساكن البدائية تدريجيا . ودخلوا مرحلة إقامة المساكن الحضرية للاستقرار . وهكذا تشكلت "قصبة فرنده" التي يذكرنا شكلها بالمدن التي أقيمت وشيدت على مرفق دفاعي .

يقع الجزء القديم من المدينة العتيقة ، في الجهة الغربية ، المطلة على سهول واد التات . وهو ما يمكن ملاحظته بيسر ، كونه يتميز عن بقية أجزائها الأخرى ، في نمط العمران وشكل المساكن والأزقة . فالمساكن الممتدة على طول المرتفع متماثلة ، وجدرانها المبنية بالطوب لا تكاد ترتفع عن الأرض إلا بمتراً أو اقل . وجل أسقفها وإن كانت حالياً بالقرميد ن فهي لم تكن في وقت مضى إلا من التربة الضعيفة وما يعرف محليا بالردمة ، التي تعني عند العامة "الطين الممزوج بالقش أو التبن" .

طرق المدينة العتيقة ، عبارة عن أزقة أو دروب ضعيفة ، ومنها استمد تسميته فيقال "حي الدرب" . تشكلت قصبة فرنده ، عبر العصور وكانت تتسع لجميع القبائل التي استقرت بالمنطقة وزيادة في تحصين المدينة وحمايتها من المغيرين عليها ، في ظل الاضطرابات التي عرفتتها الناحية . فقد عمد أهلها ومنذ بداية نشأتها إلى إحاطتها بسور أو جدار . ويعود ذلك إلى الفترة ، التي استوطن فيها بنو هلال المنطقة ذلك أن السور المذكور يكون قد هدم كما تذكر الروايات¹ في القرن الماضي ، حيث عرف باسم "حيط بوطويل" يتخلل هذا السور ، مجموعة من الأبواب الباب الكبير ، باب التات ، باب بوعرعارة وباب السوق . ومن بين هذه التسميات التي لا زالت متداولة بين السكان لحد الساعة "الباب الكبير" ، كونه كان يمثل المدخل الرئيسي للمدينة . وكانت هذه الأبواب الأربعة مرتبطة بقلب المدينة "حوش ربي" بواسطة شبكة من الأزقة الضيقة التي تؤدي في الوقت ذاته إلى

¹ يرى ابن خلدون أن المدينة هي فعل سياسي بالأساس ، لأنها من إنتاج الطبقة الحاكمة وترتبط حياة المدينة بحياة المملكة ، كما تحدث ابن خلدون عن القواعد العمرانية للتعمير أو لقيام المدينة وهي:

*اختيار الموضع الدفاعي الجيد.

*اختيار موضع ذو مناخ ملائم للحياة.

*قرب الموضع من مصادر المياه والأراضي الفلاحية.

حيث يتوفر موضع مدينة فرنده القديمة على كل هذه الشروط



مسجد القصبة ، مما يؤكد أن مدينة فرندة القديمة مدينة ، مدينة اسلامية كما يقول جاك بارك¹ "المدن الاسلامية نشأت عن طريق مجموعة من الأحياء المتسلسلة مستقلة بعض الشيء... المجموعة تقطبت أو تركزت حول مركز المدينة مثل مسجد كبير أو ساحة العامة".

تمثل المجموعة السكنية داخل القصبة ، سلسلة من المباني المتلاصقة ، الممتدة على طول السور الذي يحمي المدينة المحاطة ببستان واسع "جنان أولاد محاية"² و "مقيل البقر" ملك الأثرياء من سكان القصبة.

وعلى إثر حركة نزوح القبائل في اتجاه المنطقة عبر العصور، دخلت مدينة فرندة مرحلة جديدة من تاريخها ، حيث عرفت توسعا كبيرا في نسيجها العمراني . إذ ازداد عدد المساكن ، بإزدياد عدد الوافدين عليها ، سواء داخل أسوار المدينة أو خارجها . وعلى مر الأيام أصبحت القصبة المعروفة حاليا بالباب الكبير ، أو حي سيد الناصر ، نسبة إلى الوالي الصالح الذي استقر بفرندة في مطلع القرن الثامن الهجري، وأسس المسجد المنسوب إليه ز كما تجدر الإشارة إلى أن أراضي المدينة القديمة كانت كلها ذات ملكية عقارية خاصة.

رافق حركة التمدن الواسعة ، التي شهدتها الدولة العثمانية ، تشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن وإدارتها الحضرية . حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ، ما يوازي في أهميته المآثر المادية ، والشواهد المعمارية (قصة العاصمة، قصة تلمسان ، قصة قسنطينة). التي مازالت شاهدة على ذلك ، في شتي البقاع الاسلامية التي حكمها العثمانيون¹ فمدينة فرندة تأثرت بكل هذا ، فقد خاضعة للحكم العثماني في هذه الفترة .

ومن خلال المخطوطات والوثائق يمكن اكتشاف مدى ارتباطها بالقضايا التخطيطية والعمرانية المعاصرة ومن هذه الوثائق ما كان يحمل الوثائق التالية :

- 1- مميزات المباني : وهي المتعلقة بتحديد الارتفاعات المسموح بها للبنايات ، الارتدادات والبروزات والأجنحة.
- 2- أسلوب البناء ومواد البناء والمعايير المستعملة .
- 3- إجراءات أعمال البناء والمتابعة
- 4- تبليط الشوارع والأماكن العامة والارصفة وتنظيفها
- 5- بيع قطع الأراضي لغير المسلمين
- 6- مسألة تصنيف الأحياء للمسلمين وغير المسلمين حيث كان يوجد بمدينة فرندة القديمة درب اليهود، درب زواوة ودرب الغواطين .
- 7- الشبكات الحيوية : وتشمل مياه الشرب (عين السدرة وعين الطين بقصة فرندة) وكذا تصريف المياه المستعملة .
- 8- الأمن : كتخصيص مناطق سكن للعزاب ، أمن الأحياء السكنية ومنع الهجرة.³

¹ باحث في علم الاجتماع وهو مستشرق ولد بمدينة فرندة في 04 جوان 1910 ودرس مرحلتها الابتدائية بالمدرسة المسماة حاليا بن خلدون

² أولاد مهاية أو أولاد محاية :فرقة من بني الزير بن عياض من بني هلال

³ مدور يحي، مرجع سابق ص17



1-2-1 تنظيم اجتماعي يرافقه تنظيم عمراني واقتصادي متخصص :

إذا كان السكان في الأرياف ، في شكل دواير وقبائل فإنهم في المدن القديمة ينتظمون في أزقة ودروب متنوع تركيبة المجتمع في المدينة التقليدية ، فرض نظاما معيناً ، فنجد أن كل درب يشكل مجموعة معينة لها علاقة بأصل سكانها تتمثل هذه الدروب في كل من : درب الشرفة ، (درب زواوة، درب اليهود، ودرب لغواطي . داخل درب الشرفة بجوار المسجد ، الحركة شبه خاصة فهي مقتصرة على سكان الدرب وأقاربهم فقط ، كما كان يقطن بالمدينة القديمة أناس قدموا من تونس متخصصين في صناعة الحلويات التقليدية¹

كما عرفت المدينة القديمة أيضاً ، تنظيماً اقتصادياً كغيرها من المدن . تميز بالصناعة التي انتشرت وازدهرت ، وبالتالي انتشار وازدهار التجارة ، التي أسهمت في زيادة السكان من جراء الهجرة سواء الدائمة أو المؤقتة . فاستغلال الموارد الطبيعية المتنوعة بالمنطقة وإقليمها ، شجع على استيطان أنواع كثيرة من الصناعة ، ارتبط كل نوع منها بتركيبة اجتماعية معينة . فقد تخصص اليهود في صناعة الحللي والأحذية ، بينما تميز القبائل بحرفة الحياطة ، وبيع زيت الزيتون ، بني نياط تخصصوا في التلحيم ، التونسيين المقيمين بالمدينة ، اشتهروا بصناعة الحلويات ، إذ مازالوا لحد الساعة ينشطون في هذا المجال.

تميزت المدينة القديمة ، على غرار كل المدن الجزائرية ، في مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي بنوع من الاكتفاء الذاتي ، واللامركزي في علاقاتها بأقاليمها في المجالات الاقتصادية والتجارية . بحيث كانت الأرياف تعتمد على المدن ، في اقتناء السلع الصناعية ، من ألبسة وأدوات صناعية وحرفية . وتمون في نفس الوقت المدن بالمنتج الزراعي والحيواني بشكل وفير ومستمر . ويصدر الفائض منه وخاصة الحبوب إلا أن العلاقة بين المدن والأرياف ، سرعان ما كسرت من طرف المستعمر ، الذي وجه الشبكة العمرانية في الجزائر ووسطها الريفي والطبيعي لخدمة الاقتصاد الفرنسي .

لا تشكل القصبة القديمة ، إلا جزءاً من المدينة الحالية ، تغطي مساحة 12.16 هكتار أي ما يعادل 1.96% من مساحة المجموعة وكان لهذا التوسع أثره السلبي على المدينة القديمة حيث فقدت وبحكم الترميمات التي أدخلت على مبانيها أبرز معالم المدينة القديمة إذ مال قاطنوها إلى إقامة مساكن لائقة تتماشى والنمط المستحدث بعد مقدم المعمرين .

¹ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرنده 19

الصورة رقم 03: قصبة فرندة (المدينة القديمة)



موقع منتديات فرندة 2016

1-2-2 المدينة الأوروبي تحويل المقبرة انطلاقة حقيقة لتعمير مجمعة فرندة (1842-1962):

عرفت المدينة القديمة، في نهاية القرن الثامن عشر، تطورا وازدهارا. نتيجة لتطورا لأنشطة التجارية والصناعية. مما أدى إلى توفر العمل وجذب العاملة القادمة من الريف المجاور فارتفع عدد السكان من جديد. حيث أقام يهود المنطقة خارج الأسوار لتوطين صناعتهم وأنشطتهم التجارية. فقد بلغ عددهم سنة 1884 حوالي 72 نسمة، وهو بذلك يفوق عدد الفرنسيين (60 نسمة).¹

استعمرت مجمعة فرندة سنة 1842. وبمقدم "احمد ولد قاضي"، الذي عينته السلطات الفرنسية باشا أغا على فرندة سنة 1843. أخذت فرندة بالنمو داخل أسوارها. أقام المعمرون بالمدينة القديمة، بحسب العرب كما كانوا يسمونه. وعند صدور القرار الذي يقضي بفضّل المجتمعين، لم يكن أمام السلطات الفرنسية إلا التفكير في إقامة

¹ Tableau général ... des communes de plein exercice, mixtes et indigènes des trois provinces (territoire civil pp29



المدينة الأوروبية خارج الأسوار وبالرغم من أن أرض الحمري "حمدوش" كانت أرض شاغرة، لم تستطع السلطات الاستعمارية تعميرها، لأنها كانت ذات ملكية خاصة.¹

وعليه وجهت أطماعها اتجاه أرض المقبرة، فقامت باستفتاء السكان بهدف نقل الرفات إلى منطقة بوعرعارة بالقرب من زاوين، أو كما كانت تسمى آنذاك "طابق الكلب" ورغم رفض الأهالي، إلا أن السلطات الفرنسية بمعية أعيان المدينة قامت بتنفيذ مشروع نقل المقبرة، والاستلاء على الأرض المسماة "المراقيد" وذلك بتاريخ 17 رجب 1280 هجري الموافق لـ 25 سبتمبر 1864 ميلادي² بحضور الباش أغا رفقة أعيان³ المدينة قسمت أرض المراقيد بين هؤلاء الذين، قاموا بتجزئتها وتعميرها.

كما قام الباش أغا بشراء قطعة أرض بتاريخ 28 ماي 1871⁴ من مالكها⁵ بتحديد الغرض منها لبناء مسجد جامع⁶، بعقد ملكية صحيح، مختوم من طرف قاضي المدينة آنذاك وذو حجية قانونية.⁷

اهتمت السلطات الفرنسية بمدينة فرندة، حيث أخذت تنمو وتتوسع، على طول الطريق المؤدي إلى تيارت - الطريق الوطني رقم 14 حالياً - شمال شرق المدينة القديمة. ولا سيما شمالاً نظراً لوجود العراقيل جنوباً والمتمثلة في المنحدرات الصخرية. فعمرت أرض المراقيد، ثم التوسع على الأراضي الفلاحية المجاورة، على شكل شطرنجي. حيث تميزت المدينة الأوروبية، بسكنات فاخرة تتعدى الطابق وكذا بعض العمارات ذات 3-5 طوابق. كما اهتمت بإنشاء التجهيزات والنشاطات الاقتصادية والإدارية، بمختلف أنواعها بما يخدم السكان المحليين.

وتماشياً مع مكانة المدينة التي أصبحت مقر بلدية مختلطة بحجم سكاني قدره 1060 نسمة، أغلبهم أهالي بنسبة 79.05% وذلك سنة 1884، ثم البلدية كاملة الصلاحيات ممثلة مركزاً استعماري (centre de colonisation) محصوراً بين وادي "فرجة"، والتات" عندما ارتفع عدد السكان الأوروبيين بها.

¹ أحمد ولد قاضي عند مجيئه على فرندة، قدم معه سكان من منطقة العامرية بعين تموشنت.

² عن مخطوط الطالب لخضر

³ أعيان المدينة آنذاك هم: الحاكم بول، الجنرال ألبار، ميشال ولد مورييس، جورج ولد جوزيف، واليهوديين موشي ولد شويبعة وبرطوني ولد كابات

⁴ تاريخ الشراء حسب العقد الخاص بالقطعة

⁵ مالكها السيد" العبيد ولد بلمرزوقة الحارثي"

⁶ خنفار الحبيب، مداخلة غير منشورة حول مسجد سيدي الناصر بالملتقى الوطني " فرندة ثقافة وتاريخ "أفريل 20

⁷ تسجيل العقد بتلك الفترة يدل على النظام العقاري القائم آنذاك كما يدل أن الأرضيات كانت ذات ملكية خاصة ولها سندات ملكية ذات حجية قانونية



الصورة رقم 04: منظر للمدينة الأوروبية



موقع منتديات فرندة 2016

على إثر الترقية الإدارية، أصبحت فرندة مقر دائرة سنة 1957 ن فتم بناء 30 مسكن كاستور، 26 سكن بأرض جولي ، إضافة إلى توسع المدينة الأوروبية ،فقد قامت البلدية بتوزيع الأراضي على الأهالي وإنشاء كل من تجزئة تيفوسن زاوين والحمري .وفي إطار مخطط قسنطينة ، تم برجة 50 سكن كاستور ،بجوار المدرسة الابتدائية بأرض الحمري ، حيث استكمل المشروع بعد الاستقلال .إنشاء حي البلوكوس بأرض جولي ن التي قامت البلدية بإقتنائها من صاحبها . كما تم إدماج الأراضي للتعمير عن طريق المبادلة بين الإدارة المدينة والعسكرية فيما يخص القطعة رقم 1.72

وفي ظل الأحداث التي عرفتها هذه المرحلة، من حرب عالمية ،وثورة جزائرية وعلى إثر النزوح الريفي نحو المدينة ، تم إنشاء مراكز استعمارية تمثلت في حي La Sas رابع بن مسعودي حاليا بحوالي 20 مسكن وحي La Cité -الإخوة بوطيبة حاليا- بحوالي 84 مسكن 2 كما استقر السكان بحي الحمري أين تمت عملية التعمير ذاتيا . لأن ملاك الأرض قاموا ببيع قطع للأهالي ، بغرض إنشاء المساكن . وهي بالضبط المناطق، التي لم تخضع للتخطيط كحي حمدوش ، والجزء الجنوبي من حي الربيع بوشامة .

ارتفعت مساحة مجمعة فرندة، في هذه المرحلة من 12 هكتار إلى ما يقارب 108 هكتار، حيث تسجل مساحة المدينة الأوروبية حوالي 52 هكتار، والأحياء العربية باستثناء المدينة القديمة حوالي 43 هكتار وعليه يمكن القول

أن مجموعة فرنده، قد استهلكت بغرض التوسع العمراني ، مساحة عقارية تقدر ب 95.3 هكتار في خلال الفترة الاستعمارية بمعدل 0.74 هكتار سنويا .

الصورة رقم 06: فندق "RAMOS" 1956



موقع منتديات فرنده 2016

الصورة رقم 05: تعاونية الحبوب والبقول الجافة حاليا



موقع منتديات فرنده 2016

كما عرفت مدينة فرنده مرحلة التعمير البطيء في الفترة من (1962-1974) وفي فترة من (1974-1993) عرفت حركة تعمير ممتدة وإنتاج سكني بسيط وفي فترة (1993-2000) شهدت تعدد الفاعلين واستحداث صيغ جديدة لإنتاج السكن أنتج عملية التعمير . وفي فترة (2000-2013) عرفت المجموعة البرامج الحماسية والنعاش الاقتصادي .

1-2-3 المدينة الاوفقية بعد الاستقلال ، العمودية في العشرية الأخيرة :

خطة المدينة ، هي الشكل الحضري العام ، الذي تبدو عليه من خلال النمط الهندسي لشوارعها ، الذي يقسم هيكلها ، وتركيبها إلى قطع مساحية منفصلة . تشكلت استجابة للظروف العديدة ، التي أحاطت بها فجعلتها تنفرد بكائن متميز عن غيره من المدن الأخرى.¹

مجموعة فرنده تشكلت عبر فترات تاريخية وسياسية حضرية متعاقبة ومتابينة أثرت على وتيرة التعمير . فلكل فترة خصوصيات ، أنتجت نمطا معينًا ومختلفًا ، مما أدى إلى حدوث تنوع في نسيجها العمراني ، فنجدته متجانسا تارة خاصة بالتجزئات السكنية والأحياء المخططة المنجزة ، من طرف الدولة ومختلف هيئاتها . وغير متجانسة تارة أخرى ، وبخاصة في الأحياء الفوضوية والهمشة ز كما عرفت تغيرا ، في ارتفاع المباني فانتقلت من السكن المنخفض

¹ محمد الهادي لعروق ص12



إلى السكن المرتفع ، تماشيا مع الهندسة المعمارية الحديثة فإبتعدت عن النمط المحلي ن حيث الأسطح بالقرميد ، وعلو لا يتجاوز الطابق الأول ، وخاصة بالتجزئات السكنية .

كما انتقلت مجمعة فرندة من مدينة أفقية ، يغلب عليها طابع البناءات الفردية إلى العمودية . حيث تنتشر البناءات الجماعية ولاسيما في المناطق التوسع الحديثة خاصة بالجنوب الشرقي للمجموعة شمال وجنوب طريق عين كرمس . كنتيجة حتمية لتلقي الدعم الحكومي ، في مجال السكن من خلال البرامج الخماسية الاخيرة ، ومشروع بناء مليون وحدة سكنية عبر مختلف مناطق الوطن .

مجمعة فرندة ذات شكل شطرنجي ، في بعض المواقع ، لكنه يأخذ الشكل العضوي المتعرج في مواقع أخرى ، استجابة لخصوصية المنطقة الجبلية وتضرسها ، فكثرة المنحدرات ، أثرت على نوع شبكة الطرق . وبالتالي هندستها فهي تتميز بكثرة المنعرجات ، ولاسيما الطرق الأولية ، كالطريق الوطني رقم 14 ، الذي يخترق المدينة ، فيربط المدخل الغربي ، بالمدخل الشمالي الشرقي ، وأيضا الرابط بين مركز المدينة والقوارير الذي يعرف بكثرة المنعرجات لأنه يمر بالمنحدرات الصخرية ، فيربط منطقة مرتفعة بأخرى منخفضة .

الصورة رقم 07 : الأحياء القديمة بمدينة فرندة



موقع متديبات فرندة 2016



2- الدراسة الطبيعية لمدينة فرندة موقع جبلي مؤهلات متنوعة وحجم سكاني في تزايد مستمر:

2-1- الموقع الجغرافي :

تقع بلدية فرندة جنوب غرب ولاية تيارت تنتمي الى الكتلة الغابية زدامة (شرقي - غربي) وجبال العقدة في الجنوب الغربي المعروفة بجبال فرندة تعد اكبر واهم بلدية بالوسط الجبلي ،الذي يجمع البلديات القريبة منها ولاسيما تلك التابعة لها ،او التي كانت سابقا تابعة لها اداريا (تخمارت عين الحديد ، سيدي بختي ، مدريسة ، مدروسة ، عين كرمس ، ومدريسة) .يحدها من :

الشمال : بلدية مدغوسة

الشمال الغربي : بلدية سيدي بختي

الجنوب : بلدية عين كرمس

الغرب : عين الحديد

الشرق : بلدية مدريسة

تبعا للتقسيم الاداري لسنة 2000 تتربع مدينة فرندة على مساحة 139297 كلم مربع بينما وصل عدد السكان فيها سنة 2000 الى 89985 نسمة

وتقدر مساحة الاراضي الغابية بـ 60041 هكتار

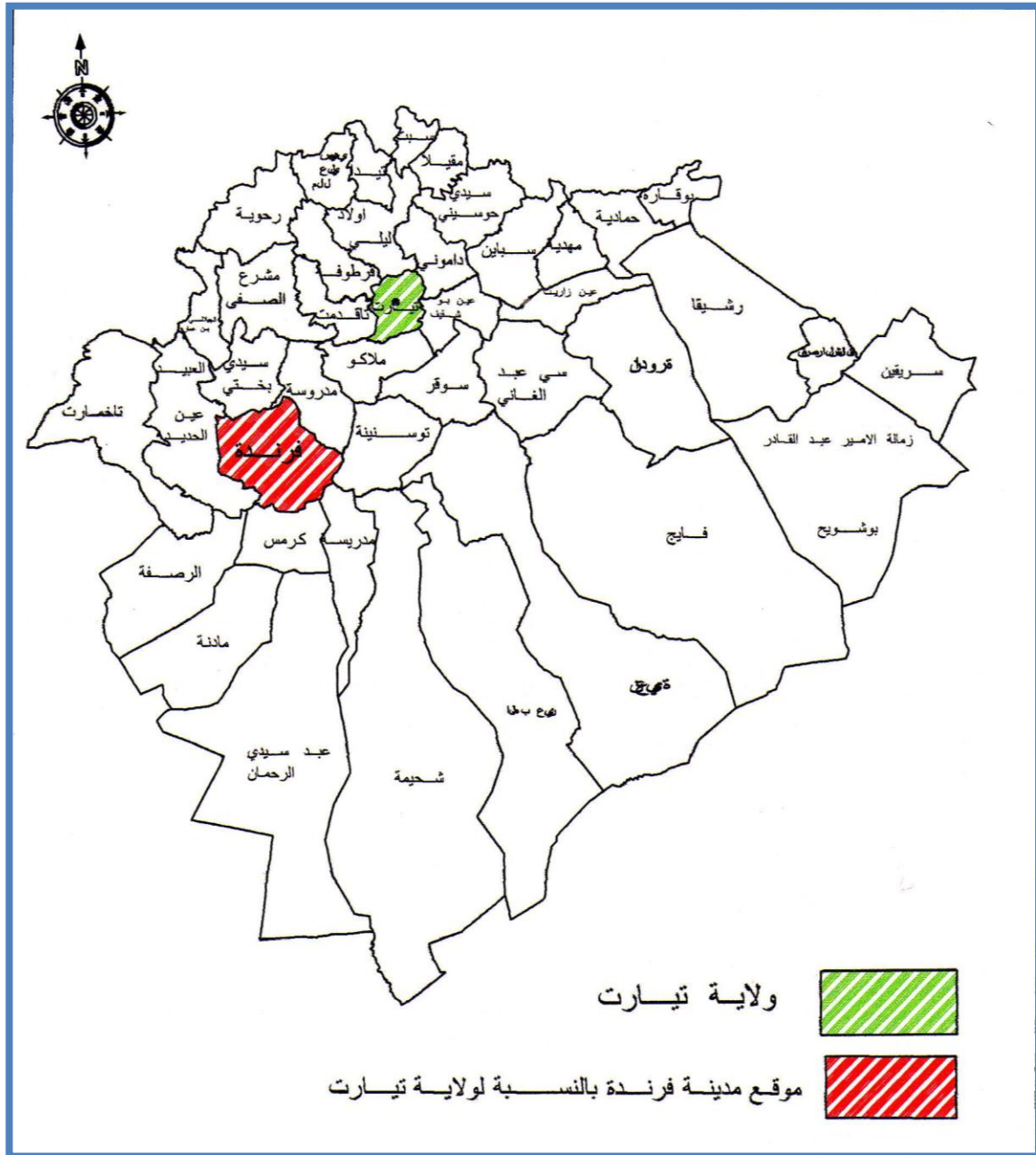
ومساحة الاراضي المخصصة للفلاحة تقدر بـ 76570 هكتار

كما تعتبر مدينة فرنده من اهم بلديات الولاية ¹.

¹ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.



-شكل رقم (05) الموقع الجغرافي :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة شخصية .

2-2 موضع مدينة فرندة :

موضع مدينة فرندة بالمنحدرات الصخرية ، اعطي لها ميزة خاصة ، حيث تظهر المدينة كقلعة معلقة على ربو لها موقع دفاعي تطل على سهول واد التات جنوبا وتشرف عليها التلال شمالا وشرقا ، والغابة التي تطوق الجمعية غربا

هذا التلاحم للنسيج العمراني للغابة ، والمنحدرات الصخرية التي تنتهي بسهل واد التات ، المتميز بالخضرة والحاجز المائي عند اقدم الجبل الصغير ، وبسلتين الزيتون واللوز جنوب حي القوارير ، أعطي للمدينة نظرة جمالية ، جعلها تبدو كلوحة فنية ، أو كمتحف مفتوح على الطبيعة .

ولاسيما بالمدخل الغربي ، حيث يمكن للزائر ملاحظة جزء كبير من المدينة على شكل متراكب ، فيظهر الفرق بالارتفاع بوضوح .

كما يمكن لمس التنوع الطبيعي الموجود ، بالانتقال من السهل الى التلال مروراً بالمنحدرات ، المشرفة على بسلتين الزيتون واللوز والتفاح جنوب القوارير (الشكل رقم 03)، وبمحاذاة الغابة والجبال المشجرة (حبل زاوين).

يشكل اقليم بلدية فرندة مظاهر مختلفة ، تظهر كفسيفساء طبيعية . أعطت لكل منها خصائص مميزة ، يمكن تقسيمها الى أربعة وحدات طبيعية متباينة .

- الصورة رقم (08) صورة جوية يوضح تموضع مدينة فرندة:



المصدر: صورة جوية 2015 googrl earth + معالجة شخصية .

2-3 المناخ بمدينة فرندة:

إن لدراسة عناصر المناخ أهمية كبيرة لجغرافية العمران لما لها من دور وأثر في نشأة المدن واتجاه محاور نموها العمراني والوظيفي، وتوطن الوحدات الصناعية، وعناصر المناخ التي نحن بصدد الحديث عنها هي الحرارة، التساقط والرياح



وقد إعتمدنا في دراستنا للمناخ على محطتين للأرصاد الجوية، محطة فرندة التي تقع على إرتفاع 1099م هذه المحطة تختص فقط لمعطيات التساقطات ، أما بالنسبة للحرارة فإعتمدنا على محطة عين كرمس التي تبعد عن مدينة فرندة بـ 21 كلم، كما إعتمدنا في دراستنا على الديوان الوطني للأرصاد الجوية. تتميز مدينة فرندة بمناخ قاري شبه جاف بارد، يتميز بحرارة وجفاف صيفا وشتاء بارد وممطر مع تقلبات في درجة الحرارة.

2-3-1 التساقطات:

إن لدراسة هذا العنصر أهمية كبيرة خاصة في معرفة كمية المياه رغم أن حجم التساقطات يتغير من سنة إلى أخرى. متوسط التساقطات لمدينة فرندة 344.3 ملم، وأكبر قيمة للتساقطات فقد بلغت 661 ملم، وأدنى قيمة لها بلغت 126.3 ملم ويختلف معدل التساقط من جهة إلى أخرى حيث يصل في الغرب "سهل عايد" إلى 400 متر سنويا، بينما سهل واد التحت فتصل فيه كمية التساقطات إلى 500 ملم سنويا ،في حين تصل إلى 600 ملم في جبل عنان.

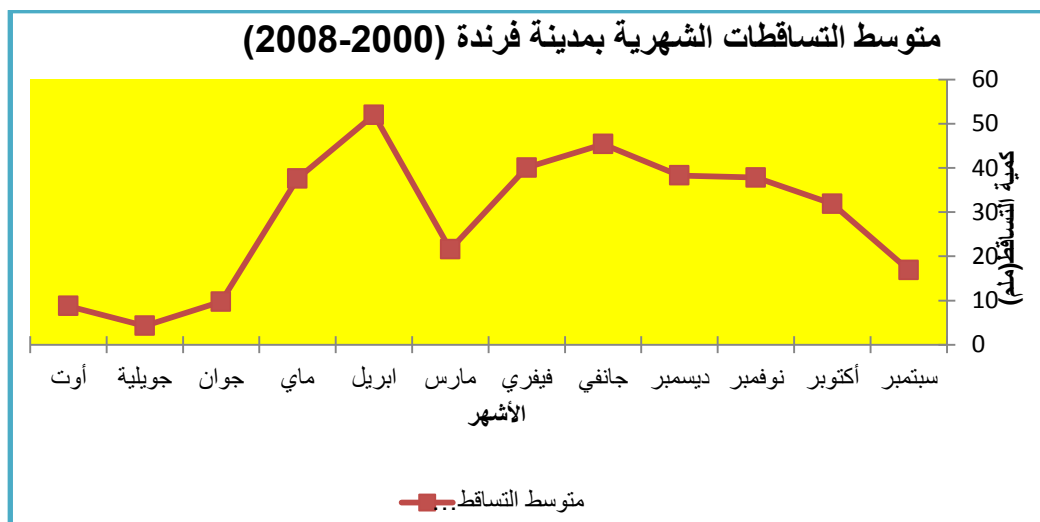
2-3-1-1 التساقطات الشهرية:

- الجدول رقم (02) يبين متوسط التساقطات الشهرية (ملم) من 2000 إلى 2008.

الاشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	ابريل	ماي	جوان	جويلية	أوت			
الفرات	2008-2000	2000-1996	1996-1995	16.89	31.88	37.84	38.3	45.39	40.08	21.57	52.01	37.63	9.74	4.26	8.77
2000-1996	34.6	42.9	26.4	65.2	89.1	128.7	62.4	86.4	47.2	39.6	26.3	12.2	00	12.8	
1996-1995	2.3	2.4	20.8	25.1	66.3	00	7.7	57.7	28.3	2.00	00	12.8	00	12.8	

المصدر : محطة فرندة.

-شكل (06) متوسط التساقطات الشهرية (ملم) من 2000 إلى 2008.



المصدر : محطة فرندة.



ما يمكن لنا ملاحظته من خلال الشكل أن:

. ترتفع التساقطات ابتداءً من أكتوبر حتى شهر ماي ثم تنخفض، يمكننا القول أن هناك فصلين: فصل ممطر محصور بين أكتوبر وماي والآخر جاف من جوان إلى سبتمبر، كما أن أكبر قيمة سجلت في الفترة الممتدة من 1996 إلى 2000 في شهر أفريل 52.01 ملم خلال الفترة الرطبة 1996-1995 أكبر قيمة سجلت خلال شهر فيفري 128.7 ملم أما بالنسبة للفترة الجافة فقد سجلت أكبر قيمة خلال شهر جانفي 66.3 ملم .

2-3-1-2) النظام الفصلي: من خلال النتائج المحصل عليها في الجدول رقم (05) نلاحظ أن النظام الفصلي للمحطة من نوع شتاء، ربيع، خريف، صيف، إن فصل الشتاء هو الذي يستقبل أكبر حجم من التساقطات بنسبة 35.94% و 25.15% في فصل الخريف، و 32.28% في فصل الربيع بينما تقل التساقطات في فصل الصيف بنسبة 6.61% وهو بالتالي يمثل الفصل الأكثر جفافاً.

2-3-2) الحرارة:

تتميز درجة حرارة مدينة فرندة بإرتفاعها صيفاً حيث تنحصر بين « 35° - 40° » في حين تصل في فصل الشتاء إلى أقل من 0° م، مما يؤدي إلى سقوط الثلوج، أما فصل الخريف فتتراوح درجة الحرارة بين 10° م و 20° م، وبالنسبة لفصل الربيع فهي تتراوح بين 20° م و 30° م ولدراسة هذا العنصر الهام فقد إعتمدنا على محطة عين كرمس خلال الفترة الممتدة بين 1987-2000، وهذا لمدة 12 سنة نظراً لقرب مدينة فرندة من عين كرمس من خلال الجدول رقم (06) الذي يمثل متوسط درجة الحرارة الشهرية نلاحظ ما يلي عامة الشهر الأكثر برودة هو شهر جانفي فقد سجل معدل درجة حرارة بـ 5.91° م، 31.92° م لشهر جويلية الذي يعتبر أكثر حرارة في السنة.

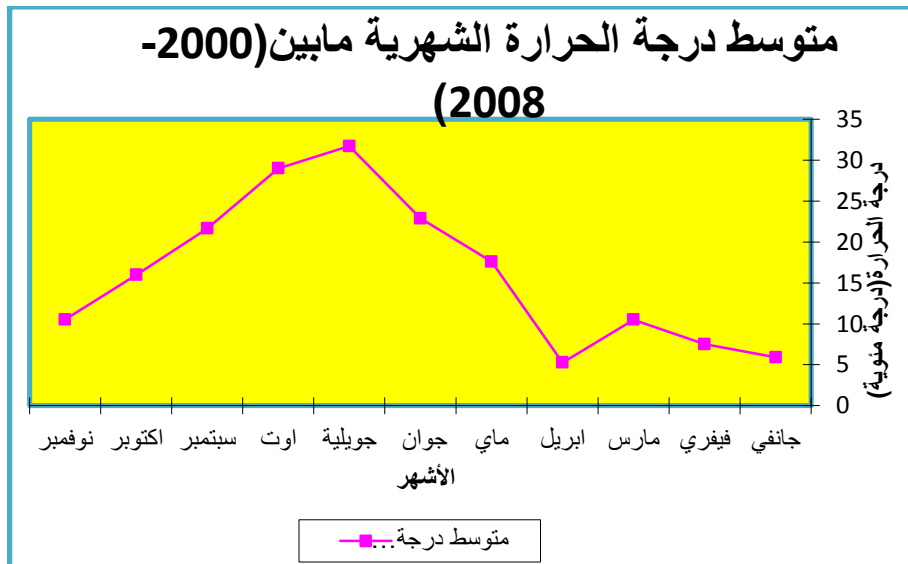


- الجدول رقم (03) متوسط درجة الحرارة الشهرية بالدرجة المئوية (2000-2008):

عين كرمس			المحطة
المعدل	الدنيا	القصى	درجة الحرارة الأشهر
5.91	1.64	10.12	جانفي
7.51	2.13	12.9	فيفري
10.5	5.05	15.96	مارس
5.25	5.25	17.90	افريل
17.59	10.88	24.31	ماي
22.87	15.7	30.05	جوان
31.72	29.3	34.15	جويلية
29	27.3	36.70	أوت
21.64	15.26	28.03	سبتمبر
15.98	10.46	21.46	أكتوبر
10.52	5.75	15.3	نوفمبر
6.96	2.58	11.35	ديسمبر
15.97	10.44	21.51	النسبة

المصدر: محطة عين كرمس

- شكل رقم (07) متوسط درجة الحرارة الشهرية بالدرجة المئوية 2008-2000:



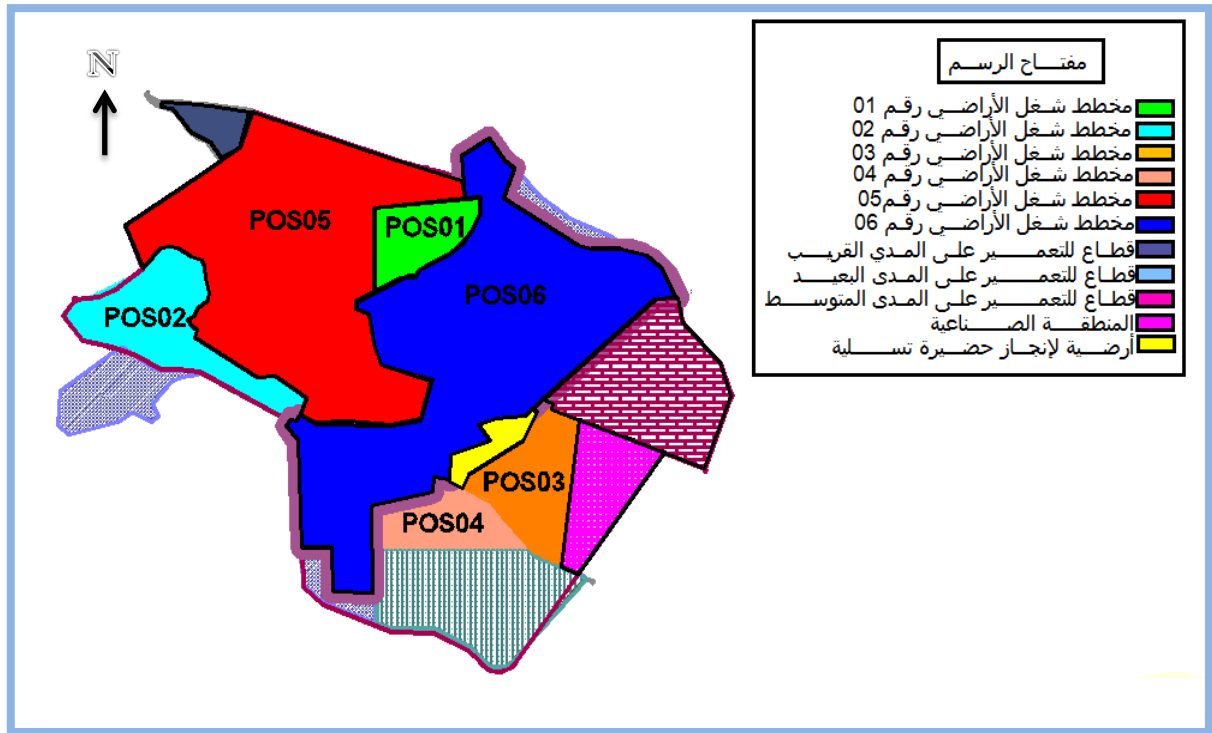
المصدر: محطة عين كرمس



2-4 تقسيم مدينة فرندة إلى قطاعات :

تنقسم مدينة فرندة إلى 06 مخططات شغل الأرض بحيث يشغل مخطط شغل الأرض رقم 06 أكبر مساحة لمدينة فرندة بمساحة تقدر ب 170 هكتار ، ومساحة مخطط شغل الأرض رقم 05 ب 150 هكتار وجميع القطاعات بمدينة فرندة هي قطاعات معمرة ، بالإضافة إلى المنطقة الصناعية التي تبلغ مساحتها حوالي 50 هكتار كما تم تقسيم المدينة إلى قطاعات التعمير على المدى القريب، المدى المتوسط و المدى البعيد .

8- شكل رقم (08) توزيع مدينة فرندة إلى قطاعات :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+ معالجة شخصية .



- جدول رقم (04) يوضح التجهيزات الموجودة في كل قطاع:

رقم القطاع	المساحة الكلية	التجهيزات	عدد السكنات
القطاع رقم 01	17	- صيدلية - مطعم + مقهي - حمام - سوق مغطاة - دار الشباب - مساحات اللعب	- عدد السكنات التي في طور الانجاز 90 - عدد السكنات الجماعية في طور الانجاز 130
القطاع رقم 02	25	- 4 مدارس - 4 مساجد - نفضال - محطة بنزين - دار الشباب OPIG - مقهي - مركز البريد - البنك APC	
القطاع رقم 03	24	- تجهيز اداري - تجهيز تعليمي - تجهيز ثقافي - مركز تجاري - مسجد - مساحات اللعب	- عدد السكنات الفردية 54 - عدد السكنات النصف الجماعي 400 - السكن الجماعي (r+2)-(r+3) 1188
القطاع رقم 04	22	- دار الحضانة - قاعة سينما - فندق - سوق - مركز تجاري (2) - متوسطة - بنك - مدرسة - مسجد APC -	
القطاع رقم 05	150	- مدرسة ابتدائية - مسبح - متوسطة - ضمان اجتماعي لغير الاجراء - محطة بنزين - الدرك الوطني - ثانويتين - مقر الدائرة - 3 مساجد - مركز البريد - القطاع الصحي - المكتبة الوطنية "جاك باك" - متقنة	
القطاع رقم 06	170	- 7 مدارس ابتدائية - 3 متوسطات - 3 ثانويات - 3 مساجد - حضانة - Locaux 57 - مستشفى - مكتبة - ثكنة عسكرية - نفضال	

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008



2-5 الدراسة الديمغرافية:

إن العنصر البشري هو العنصر الفعال في المدينة والمسبب الأساسي لجل التغيرات الاقتصادية والاجتماعية لذا فدراسة هذا العنصر ضرورة حتمية لما له من تأثير مباشر على حركية وحيوية التجمعات العمرانية، والمعرفة الشاملة لتحركات السكان تسمح لنا بتقدير احتياجاتهم المختلفة والطلب على النقل للوصول إلى تخطيط منسجم ومتوازن يتماشى مع التطور الحاصل في جميع الميادين .

2-5-1 مراحل النمو السكاني:

- جدول رقم(05) يوضح مراحل النمو السكاني ومعدل النمو %:

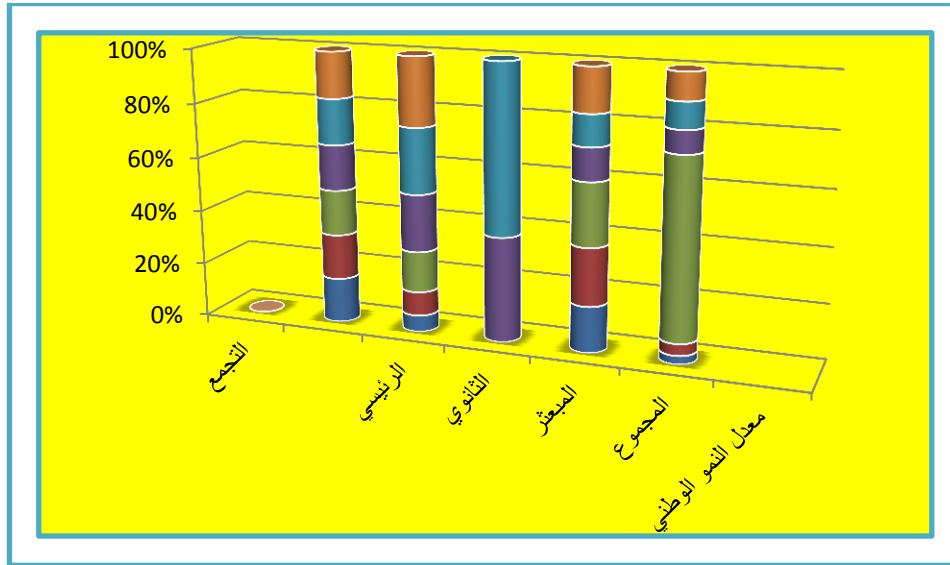
معدل النمو %					عدد السكان						التجمع
2012-2008	2008-98	98-87	87-77	66-77	2012	2008	1998	1987	1977	1966	
1.29	1.38	3.13	5.44	3.76	51288	49339	43000	30640	18044	12478	الرئيسي
	4.98	-	-	-		1265	785	0	0	0	الثانوي
12.21	0.54-	5.80-	0.91	2.17	4974	3520	3717	7175	6556	5237	المبعثر
1.30	1.31	2.09	4.39	3.34	56263	54120	47502	37815 7	24600	17715	المجموع
	2.34	2.27	3.85	3.21	معدل النمو الوطني						

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

- من خلال الجدول نلاحظ أن عدد سكان مدينة فرندة قد بلغ حسب الديوان الوطني للإحصائيات سنة 2012 ب 51288 ساكن بالتجمع الرئيسي وكان معدل النمو في فترة من 2012-2008 بلغت 1.29 %.
- أما بالتجمعات الثانوية فقد بلغ عدد السكان فيها 1265 ساكن سنة 2008 بمعدل نمو في فترة من 98-2008 بلغت 4.98 %
- وبالمبعثرة بلغ عدد سكان فيها 4974 ساكن سنة 2012 بمعدل نمو 12.21 %

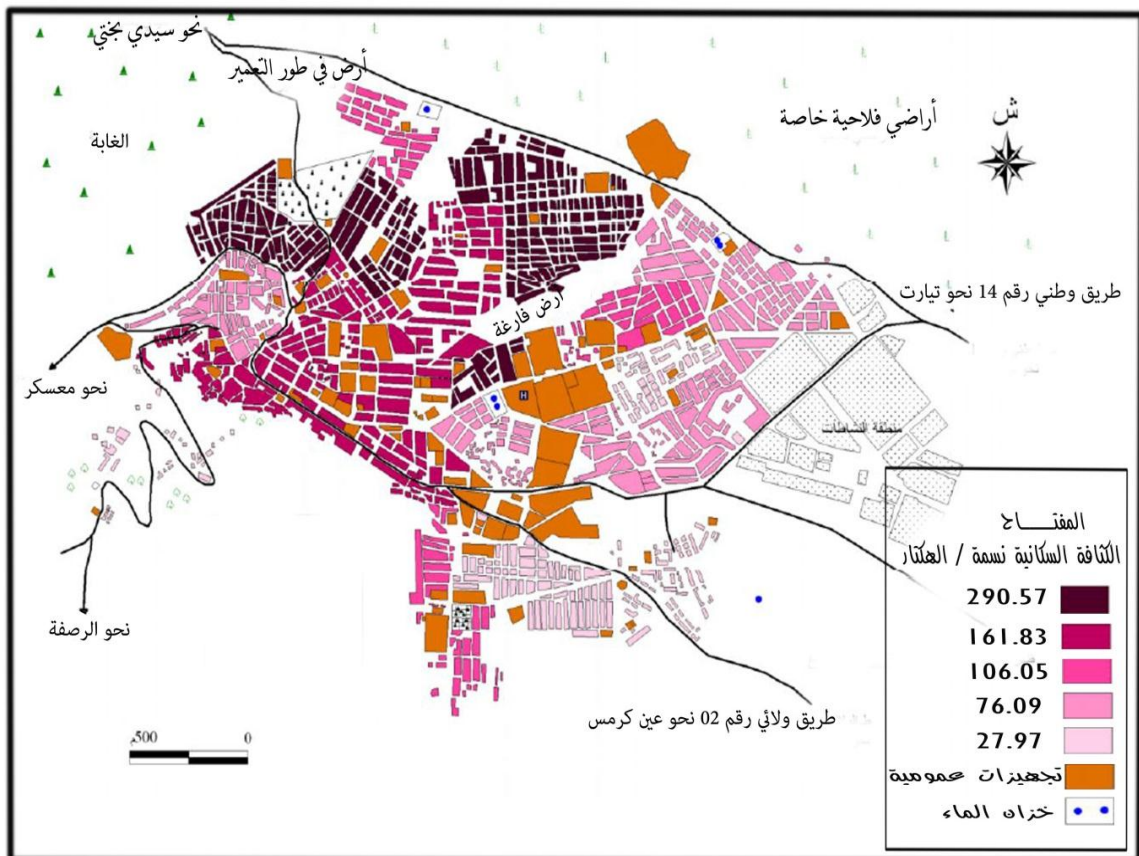


- الشكل رقم (09) يوضح مراحل النمو السكاني :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة شخصية

- خريطة رقم (01) توضح الكثافة السكانية :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + معالجة شخصية



2-6 طبوغرافية منطقة فرندة :

تتميز طبوغرافية منطقة فرندة بوجود ثلاثة خصائص فزيائية وهي :

- تجمع جبلي : ويشغل الجهة الشمالية بنسبة 50% من مساحة البلدية وهي متكونة من عدد من الجبال التلية ك توبسين ، شداد ، سردون ، تسرت ، حود هذه السلسلة متوسط ارتفاعها 1100م هذه الجبال هي منابع لمجري مائية : واد فرجة ، تاشت ، حود

- مجموعة من التلال : تشغل الناحية الجنوبية الشرقية لمجال البلدية بنسبة 25% من المساحة العامة ، وارتفاعها يزداد كلما إتجهنا من الشمال إلى الجنوب ، وهو متغير بين 1100 و 1260م، تقارب هذه التلال فما بينها تعطى مظهرا على شكل سهول عليا .

2-6-1 المنطقة الجبلية (موقع معزول وطارد للسكان) :

تمثل المنطقة الجبلية المشجرة ، الموافقة لكتلة زدامة ، وهي امتداد طبيعي لجبال سعيدة .تشغل الجزء الشمالي للبلدية على مساحة تقدر بحوالي 50% ، من المساحة الاجمالية .تشكل أساسا من مجموعة من الجبال المشجرة كجبل توبسين ، شدلد ، هاود يبلغ متوسط ارتفاع هذه الكتلة حوالي 1100 متر .وهي منابع الأودية التي تقطعها ، وكذا المجري المائية مشكلة أحاديث تمثل هذه الأودية في واد فرجة - أهم أودية المنطقة - تشته ،هاود .

الصورة رقم 09: منحدرات صخرية غير قابلة للتعمير جنوب مدينة فرندة



موقع منتديات فرندة 2016



2-6-2 المنطقة التلية البني التحتية والتجهيزات التي ساعدت على تركيز السكان :

تشغل الجهة الجنوبية الغربية من اقليم البلدية ، بمساحة تقدر ب 25% من المساحة الكلية .

بارتفاع يزداد كلما اتجهنا جنوبا ، إذ يتراوح بين 1100-1260 متر .

إن تقارب هذه التلال ، أو الروابي من بعضها البعض ، يعطيها مظهرا مسطحا ، وهي مغطاة بتكيل مارني على الأغلب ، ملائم لممارسة الزراعة السنوية ، هذه المجموعة تخترقها العديد من المجاري المائية الكثيفة ، تشكل في معظمها روافد ومجاري واد فرجة .

وهي منطقة مجهزة بالبني التحتية ، ولاسيما الطرقات وبخاصة الطريق الوطني رقم 14 ، من الشرق إلى الغرب . والطريق الولائي رقم 09 من الشمال الشرقي ، والجنوب الغربي ، والطريق الولائي رقم 02 من الشمال الغربي ، إلى الجنوب الشرقي . هذه المحاور مرتبطة بواسطة طرق البلدية ، أو ممرات ومسالك .

هذه الطرقات سهلت الحركة وسمحت بإنشاء بعض التجهيزات التعليمية ، وبالتالي أدت لتركز السكان الذين فاقت نسبتهم 4% سنة 2008. من أهم القرى في هذه المنطقة نجد ، الجمعة الثانوية سيدي عمر ، وبعض التجمعات الريفية مثل : القماردية ، المخرف ، عين درهم وظهر جراد . والمناطق الريفية المبعثرة : هواره وعين الكرمة . تقدر التساقطات بحوالي 500 ملم تغذي الطبقة الجوفية والسطحية المستغلة في السقي وكذا في تزويد سكان المنطقة المبعثرة بماء الشرب.

تحتوي مدينة فرندة على سهل واد التات جعلها تمتلك مؤهلات فلاحية مهمة ، تسمح لها بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية فهي تضم أجود أنواع الأراضي الفلاحية .

كما تحوي عى المظهر التضاريسي الصحري يمتد من الجنوب الشرقي إلى الشمال الغربي مشكلا حاجز طبيعيا حيث الإنحدار الشديد يحوي هذا المنحدر على أهم التجمعات السكنية بمدينة فرندة.

تتميز مدينة فرندة بوجدة مؤهلات طبيعية وأثرية متنوعة كالموقع الجبلي والغابات التي تعد أهم الثروات الطبيعية بفرندة ، و مؤهلات سيلحية ثرية ومتنوعة أكسبت فرندة طاقات هائلة تمكنها من تبني الوظيفة السياحية تتمثل في :

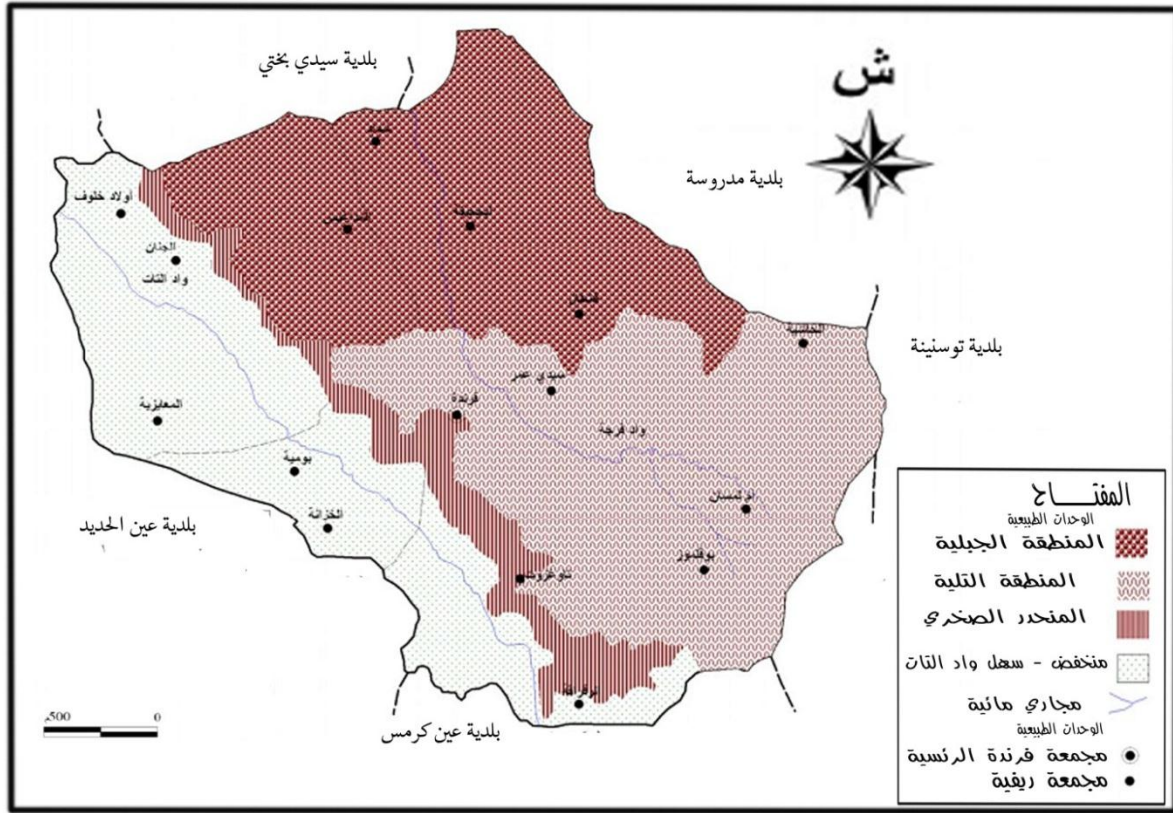
- مملكة الأجدار .

- مغارت قلعة بني سلامة بتاوغزوت مهد مقدمة ابن خلدون .

- قلعة عيون سبابة .

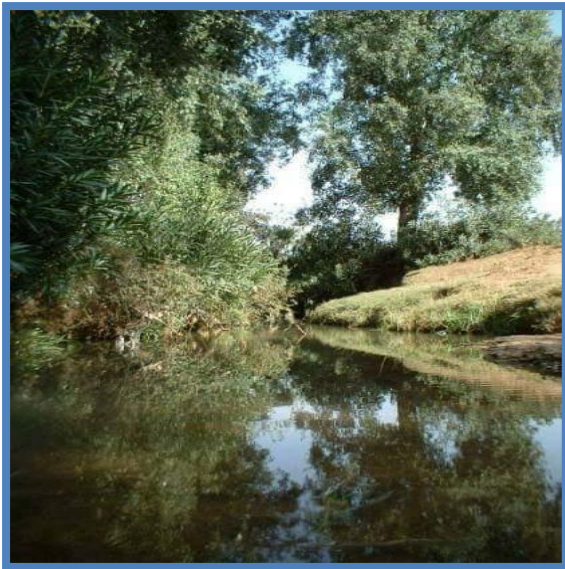


- الخريطة رقم (02) الوسط الطبيعي لمدينة فرندة:



المصدر : المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير 2008 + معالجة شخصية

صورة رقم 11: واد فرجة



موقع منتديات فرندة 2016

صورة رقم 10: مغارة ابن خلدون



موقع منتديات فرندة 2016



7-2 النمو الحضري واستخدام المجال :

1-7-2 أنواع السكنات الموجودة بمدينة فرندة:

تحتوي مدينة فرندة على عدة انواع من السكنات وهي (الفردية ن نصف جماعية، الجماعية) وكذا السكن الهش.

1-1-7-2 السكنات الفردية :

يوجد لدينا اربعة أنماط من السكن الفردي وهي :

1-1-1-7-2 النمط الفردي الأوروبي :

يوجد هذا النمط الفردي بالنواة الاستعمارية القديمة ، أي بمركز المدينة الحالي . يتميز بوحدات سكنية كبيرة ومرتفعة . حيث الشوارع عمودية وواسعة ، ممثلة خطة شطرنجية ، إذ يظهر المخطط الهندسي للنواة على شكل مربع . يمثل هذا النمط نسبة ضعيفة من مجموع المساكن بمجمعة فرندة تقدر ب 1.56%

الصورة رقم 13: النمط الأوروبي (طابق سفلي)



موقع منتديات فرندة 2016

الصورة رقم 12 : نمط الفيلات للسكن الأوروبي



موقع منتديات فرندة 2016



2-1-1-7-2 النمط القديم :

يتميز هذا النمط بوححدات سكنية كبيرة ، متواصلة بمستوى أرضي قد يتجاوز المستويين في بعض المواقع ، الطرقات تتبع التفاف التضاريس . يمثل هذا النمط نسبة ضئيلة تقدر ب 8.81% فقط ، يتركز خاصة بالمدينة العتيقة بأحيائها الثلاثة المتمثلة في حي سيدي الناصر - الباب الكبير - عين الكبيرة نجده أيضا في الأحياء القديمة . أسطح هذه السكنات منجزة بالقرميد وجدرانها بالحجارة.

الصورة رقم 15: النمط القديم مهياً



من التقاط الطالبة 2016

الصورة رقم 14: النمط القديم غير معدل



من التقاط الطالبة 2016

2-1-1-7-3 النمط الفردي التقليدي:

يتميز هذا النمط ، بمستوي واحد بني في سنوات 1960 - 1970 ، الجزيرات مختلفة الأحجام والأشكال أسطح مساكنه بالقرميد وجدرانها بالحجارة ، يتركز في الجنوب الغربي لمجموعة فرندة يمثل نسبة 22.85% من مجموع مساكن المجموعة . وقد حافظ السكان على هذا النمط حيث نجده ينتشر في أغلب الأحياء وبخاصة في كل من حي ربيع بوشامة "الباتوار سابقا" والإخوة بوطيبة "الكريال سابقا" تتميز معظم سكنات هذا النمط بالحالة المتوسطة.



صورة: 16 النمط الفردي التقليدي



من التقاط الطالبة 2016

2-7-1-1-4 النمط الفردي الحديث :

يوافق مرحلة التعمير الجديدة المصاحبة لنمط التجزئة السكنية ، يتميز باستهلاك كبير للعقار الحضري ، نظرا لكبر مساحة القطع الموجهة للبناء بواجهات تحمل خصوصيات جمالية .
بيت يتميز بوجود سكنات ذات طابق ارضي + طابق أو طابقين حتي لثلاثة طوابق .

الصورة رقم 17: النمط الفردي الحديث



من التقاط الطالبة 2016



2-1-7-2 السكن الجماعي :

يوجد في مدينة فرندة سكن جماعي عمودي العالي وسكن جماعي عمودي منخفض حيث بلغ عدد العمارة في مدينة فرندة 21189 عمارة بنسبة 14% حيث فقدت هذه الأحياء الجماعية الكثير من معالمها المعمارية التي أنجزت بها سابقا ، من جراء التغيرات التي أحدثتها السكان من جهة كتغيير الواجهات بإدماج الشرفات بالغرف أو إغلاق الشرفات واستبدالها بالنوافذ.

الصورة رقم 19 : نمط السكن الجماعي



موقع منتديات فرندة 2016

الصورة رقم 18: نمط السكن الجماعي



من النقاط الطلابية 2016

2-1-7-3 السكن النصف جماعي:

يمثل السكن النصف جماعي نسبة لا تتجاوز نسبة 2% مقارنة مع بقية الأنماط الأخرى



الصورة رقم 20 توضح سكن نصف جماعي



من التقاط الطالبة 2016

4-1-7-2 السكن الهش:

لا يمكن اعتباره كنمط فهو في معظمه عبارة عن سكن فوضوي لا يحتكم لخطة معينة . يتميز بالرداءة ووجوده بمواقع غير قابلة للإسكان لوجوده في عراقيل تقنية أو طبيعية ، ينتشر في معظم أحياء المدينة.

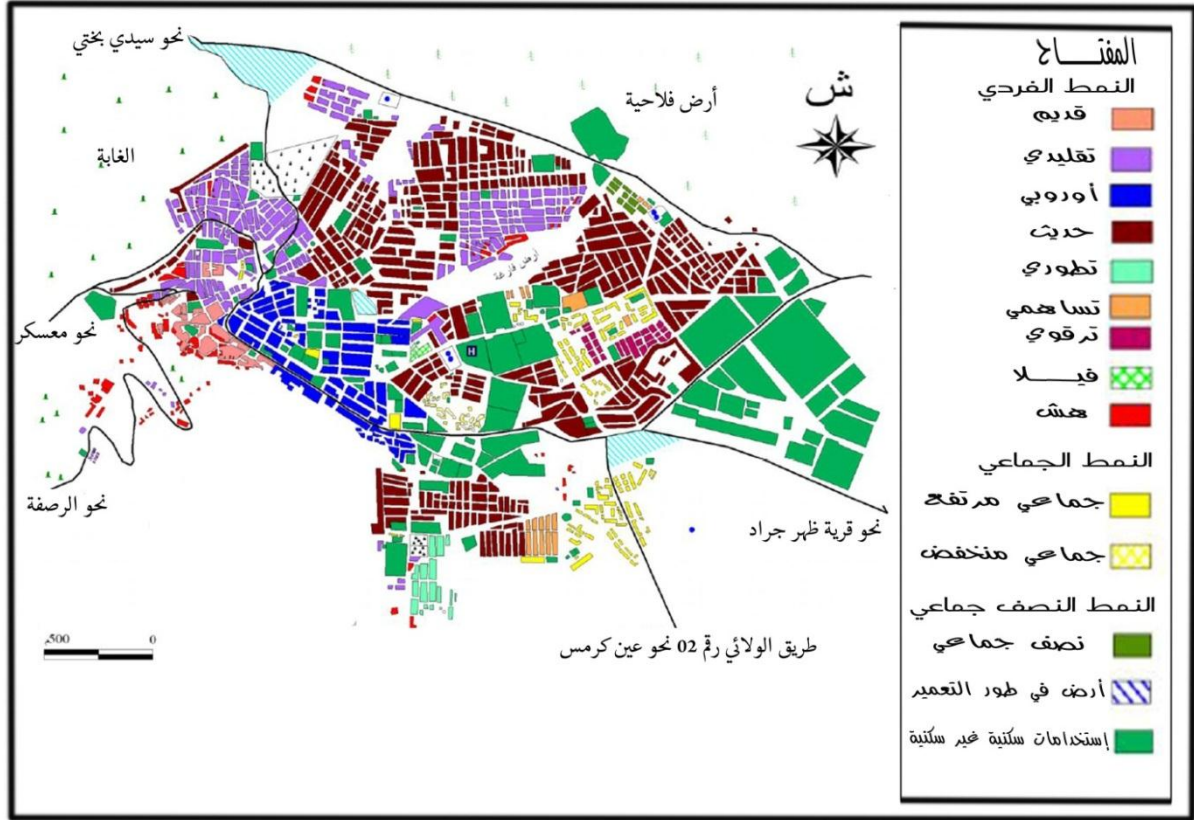
الصورة رقم 21: نمط السكن الهش



موقع منتديات فرندة 2016



- خريطة رقم (03) توضح توزيع السكنات بمدينة فرنده:



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + معالجة شخصية

2-7-2 التجهيزات الموجودة بمدينة فرنده:

تشغل التجهيزات مساحة إجمالية قدرها ، 55.06 هكتار ن أي مايمثل نسبة 12.77% من إجمالي مساحة المدينة " بإستثناء منطقة النشاطات".

من خلال الجدول نلاحظ أن التجهيزات الإدارية هي متواجده بكثرة في مدينة فرنده هي التجهيزات التعليمية بنسبة 42.18% بمساحة قدرها 23.22 هكتار من المساحة الإجمالية ، ثم تاليها التجهيزات الإدارية بنسبة 32.41% بمساحة قدرها 12.98 هكتار أما باقي التجهيزات فهي ضعيفة بالمدينة .

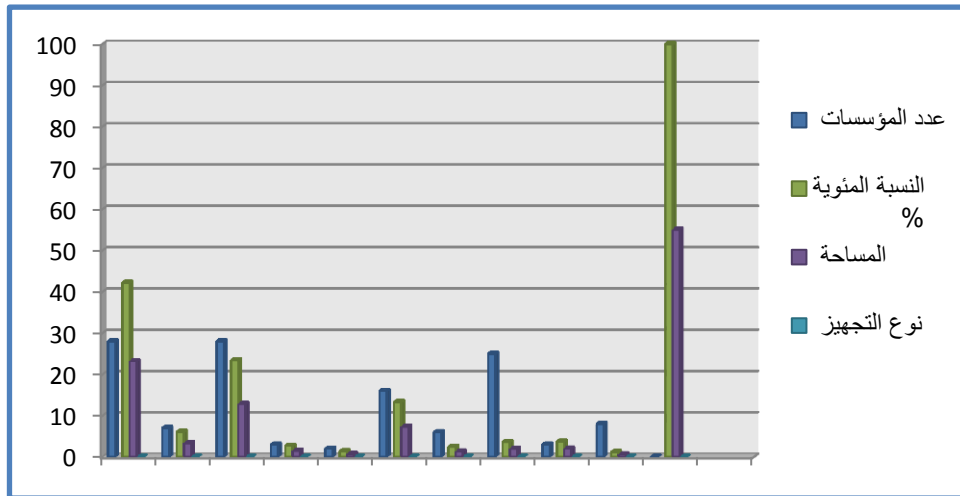


- جدول رقم (06) يمثل أنواع التجهيزات الموجودة بالمدينة :

نوع التجهيز	المساحة	النسبة المئوية	عدد المؤسسات
التعليمية	23.22	42.18	28
الصحية	3.34	6.07	7
الإدارية	12.89	23.41	28
الأمنية	1.50	2.72	3
الاجتماعية	0.76	1.38	2
الرياضية	7.33	13.31	16
الثقافية والترفيهية	1.35	2.45	6
الدينية	1.99	3.61	25
التجارية	2.04	3.71	3
المساحات الخضراء	0.64	1.16	8
المجموع	55.06	100	-

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

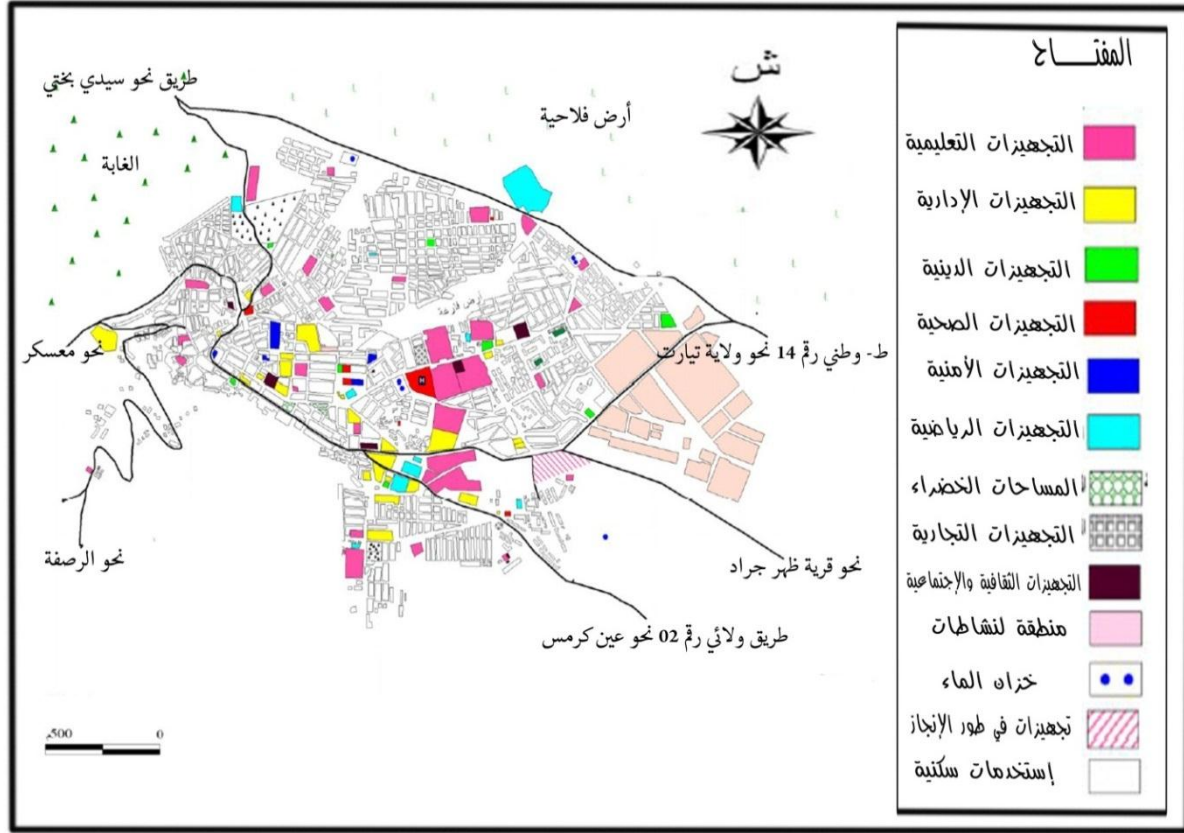
- شكل رقم (10) منحي أعمدة بيانية للتجهيزات :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + معالجة شخصية



- خريطة (04) رقم التجهيزات الموجودة بالمدينة :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+معالجة شخصية



- بعض الصور للتجهيزات الموجودة بالمدينة :

صورة رقم 23: توضح تجهيز اداري (دار القضاء)



التقاط الطالبة 2016

صورة رقم 22: توضح تجهيز ديني (مسجد)



التقاط الطالبة 2016

صورة رقم 24: توضح تجهيز صحي (مستشفى)



التقاط الطالبة 2016

2-7-3 الطرق :

من خلال الخريطة نلاحظ أن شبكة الطرق التي تعبر مدينة فرندة مقسمة إلى ثلاثة أقسام :

- محور له أهمية إقليمية يتمثل في الطريق الوطني رقم 14 إتجاه شرق ، غرب يربط مدينة فرندة بتيارت معسكر ، سعيدة ، هذا الطريق يعبر بلدية فرندة على طول 22 كلم .

- الطريق الولائي رقم 02 إتجاه من الشمال إلى الغرب بإتجاه الجنوب الشرقي الذي يعبر البلدية على طول 12

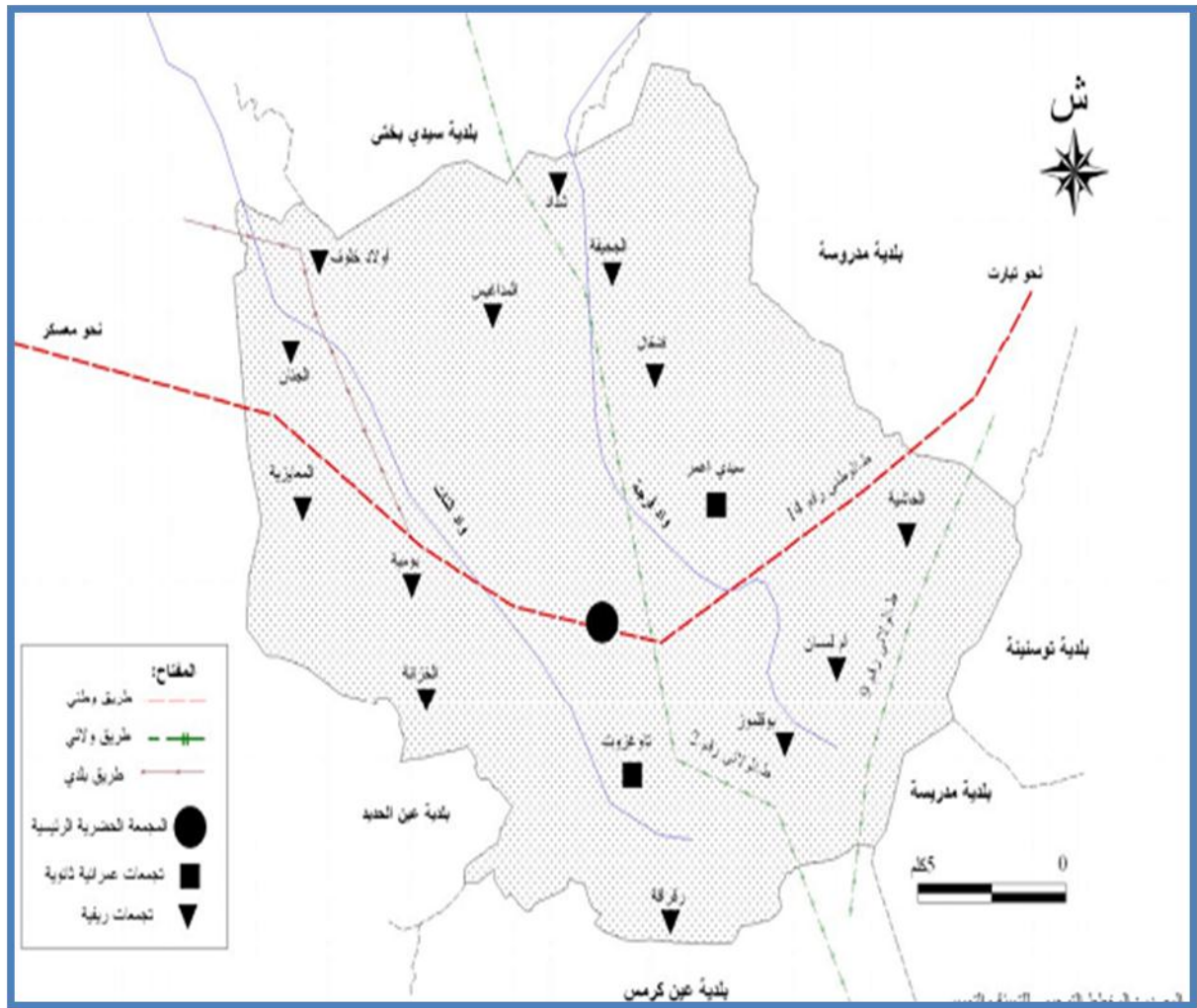


كلم ، هذا الطريق يربطها ببلدية سيدي بختي ومدرسة .

- الطريق الولائي رقم 09 ، يعبر البلدية على طول 12 كلم وهو يربطها بعين كرمس بواسطة الطريق الولائي رقم 02 وهي في الشمال حتي مدغوسة .

والطرق البلدية تمقل باقي الشبكة وهي مقدرة ب 33 كلم.

- خريطة رقم (05) تمثل الطرقات الموجودة بالمدينة :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008



الخلاصة :

من خلال الدراسة التاريخية والطبيعية لمدينة فرنده يمكننا القول بأن موضع فرنده الجبلي الذي اختير كموقع دفاعي عند بناء المدينة الرومانية ثم المدينة العربية على اطلالها ، اكسبها ميزة جمالية خاصة ومؤهلات طبيعية وسياحية متنوعة.

لكن مدينة فرنده هي مدينة معزولة لا تقع على محاور هامة بإستثناء الطريق الولائي رقم 14 ، مقارنة بشبكات الطرقات ، رغم انها تقع على المنحدرات الصخرية لكنها منطقة جاذبة للسكان مما جعلتهم يرتكزون وبشدة في التجمع الرئيسي من خلال الدور الاداري والاقتصادي الذي تلعبه فقد تطور عدد سكانها في كل مراحل حياة المدينة .



تمهيد :

يعتبر العقار محور من المحاور الأساسية في عمليات التنمية الاقتصادية ، الاجتماعية والعمرانية لكل مدينة الشيء الذي جعله في غاية الأهمية بإعتباره محركا ديناميكيا للتحويلات العمرانية إذا ماتم التحكم فيها وتسييره بعقلانية .

في الدراسة العقارية لمدينة فرندة سوف نتعرف على اتجاه توسع المدينة (أفائه وعوائقه) ، توزيع الملكية العقارية (عامة ، خاصة بلدية) وكذا معدلات استهلاك العقار حسب فترات التعمير ، الحاجة إلى العقار ، نظام الرخص والشهادات القبلية ، المخالفات المرتكبة ، والوضعية القانونية للعقار الصناعي وسعر العقار ، العوامل والاسباب التي ادت إلى ارتفاعه.



1- الدراسة العقارية لمدينة فرندة:

1-1 اتجاه توسع مدينة فرندة ، (أفاقه وعوائقه):

إن بعدما كان مجرد طريق يعبر ويقسم الجمعة إلى جزئين ، فأصبح طريقا داخليا يربط هذان الجزآن بوحدة مشتركة . النمو المجالي لمدينة فرندة ، كان موجه تحت ضغط طبوغرافيته الصعبة فقد اتجه نمو المدينة في المحور الجنوبي الشرقي ، حيث وفر هذا المحور الذي لا مفر منه ، روابط ملائمة تجمع مركز المدينة ، مع منطقة النشاطات ، فالطريق الوطني رقم 14 ، وعلى إثر إنجاز الطريق المحيطي تغيرت وظيفته

ولا تزال مجمعة فرندة تنمو في نفس الاتجاه ، أي المحور الشرقي والجنوبي الشرقي ، فتوسعها المستقبلي سيكون باتجاه قرية ظهر الجراد الواقعة شرق المدينة على إرتفاع 1126 متر ، وأيضا شمال الجمعة أي شمال الطريق المحيطي على الأراضي الخاصة على إرتفاع 1120-1130 متر .

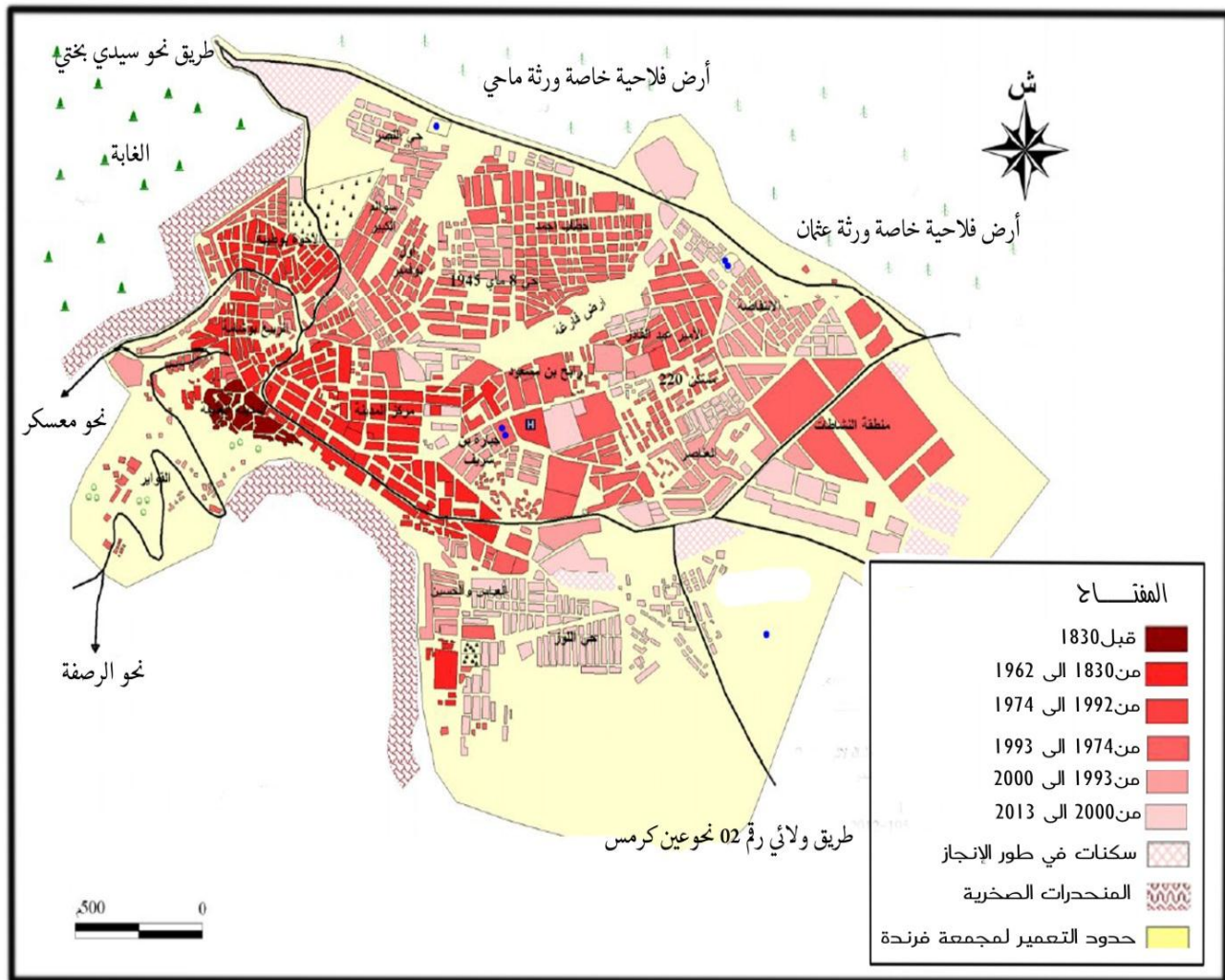
1-1-1 أفاق توسع المدينة:

ومنه يمكن القول أن اتجاه توسع مدينة فرندة ، قد أخذ اتجاهها واحد شمال المدينة وشرقها ، لاستحالة التعمير في الجنوب والغرب ، والتوسع على الأراضي العمومية وإن كان معظمها فلاحية سواء جيدة أو متوسطة المردودية . لأنه يسهل الحصول عليها فتعمر ثم تلجأ للتسوية بعد ذلك .

1-1-2 عوائق التوسع المدينة:

تتميز مدينة فرندة بطبوغرافية متباينة وصعبة في نفس الوقت ، أملت عليها نمط معين من التوسع بمحاور محددة ، نظرا للعراقيل التي تحيط بها كالمحدرات الصخرية غير قابلة للتعمير في المنطقة الجنوبية والجنوبية الغربية . حيث الإنحدار يفوق 20% والغابة من الجهة الغربية والشمالية الغربية والأراضي الفلاحية الخصبة المنتجة في الشمال ، وذات الطبيعة العقارية الخاصة ، والانحدار المعاكس الذي يصعب عملية الصرف الصحي .

-الخريطة رقم (06)مراحل التوسع العمراني لمدينة فرندة (أفاقه وعوائقه):



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+ معالجة شخصية

2-1 الوضعية القانونية للعقار الحضري بمدينة فرندة:

1-2-1 الوضعية العقارية للأراضي الحضرية (التجزئة السكنية):

مسألة الملكية العقارية في الجزائر لا تزال مبهمة ، وغير محددة وغير متحكم فيها ، فمسح الأراضي الحضرية لم ينتهي بعد ، أصل الملكية غير معروف ، تسجيل وترقيم الأراضي غير موجود ، إجراءات الإشهار غير دقيقة ، وألاف الأراضي مشغولة منذ سنوات طويلة بدون عقد ملكية . كما أن مفهوم الملكية غامض ناهيك عن الانتشار المفرط للعقود العرفية غير مسجلة .



سنحاول تحديد الوضعية القانونية للعقار الحضري بمدينة فرندة ، وربطها بالممارسات العقارية حسب مختلف الأنظمة العقارية المنتهجة ، واثيرها على الملكية ، فالغموض الذي تتسم به النظم الأساسية للأراضي في الجزائر ولاسيما تراكم سندات لنفس الأرض ، هو السبب إن لم نقل الرئيسي لهذا التعقد ، إذ وجدت الدولة نفسها تواجه العديد من المشاكل .

3-2-2 الجدول رقم (06) الملكية العقارية الخاصة والتابعة للدولة (التجزئة المنجزة من طرف البلدية):

التجزئة	أصل ملكية	ملاحظة
تجزئة الباتوار	ملكية خاصة	عقود عرفية ، ملكية غير مسجلة
تجزئة تيفوس	ملكية خاصة	عقود عرفية ، ملكية غير مسجلة
تجزئة زاوين	ملك الدولة	ملكية غير مسجلة
تجزئة البناء الذاتي LA Cité	ملك الدولة	عقود إدارية ، ملكية غير مسجلة
تجزئة الحمري(حمدوش)	ملكية خاصة	عقود عرفية ، ملكية غير مسجلة
تجزئة ميلي	البلدية	عقود إدارية مسجلة
تجزئة البلوكوس	ملكية خاصة	عقود إدارية ، ملكية غير مسجلة
تجزئة السعادة	البلدية	ملكية مسجلة
تجزئة رايح بن مسعود		
تجزئة مخطط قسنطينة	البلدية	بيعت بعد الاستقلال بعقود إدارية غير مسجلة
تجزئة اللوز القديم	البلدية	نقص رخصة التجزئة
ت 1 خطاب أحمد	خاصة "خليل"	لم تسوى وضعية الأرضية
ت 2 العناصر	أرض خاصة لورثة حمو	مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة
ت 3 توسيع 1 الانتفاضة	أرض خاصة لورثة حمو	القطعة رقم 76 من مخطط فرندة
ت 4 أول نوفمبر	أرض خاصة "ماحي"	أرض مؤمنة تم استرجعها لكن مبنية ، إشكالية هذه الأرضية هو عدم اكتمال إجراءات نقل الملكية لعدم تسديد البلدية المبالغ المالية لصالح أملاك الدولة إضافة إلى نزاع البلدية مع المالك الأصلي قرار رقم 2000/1628 متضمن تحويل قطعة أرض ضمن الإحتياجات العقارية لفائدة بلدية فرندة لتجزئة 150 قطعة بمساحة قدرها 1 هكتار ، 3 أر و 69 سنتيأر
ت 5 الإخوة بوطيبة	أرض البلدية ، القطعة الريفية رقم 74 من مخطط مدينة فرندة ، ملك الدولة بيعت للبلدية بالتراضي سنة 1956	مسجلة ومشهرة
ت 6 العباس والحسين	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
ت 7 "08 ماي 1945"	أرض خاصة "مسكين"	نزاع مع فريق مسكين



ت 8 ماي 1945 (18) قطعة)	أرض ملك الدولة	الأمالك الشاغرة التي ألت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 بتاريخ 1966/5/6 قرار ولائي رقم 2000/646 بتاريخ 2000/04/01 متضمن تحويل قطعة أرض ضمن الإحتياطات العقارية البلدية لصالح بلدية فرندة - مسجل ومشهرة رقم 75 حجم 61 بتاريخ 2000/09/27 نقص رخصة التجزئة التعديلية بسبب التوسعات التي باعتها الوكالة العقارية
ت 40/1	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
ت 18/1	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
ت 3 الانتفاضة	أرض ورثة "حمو"	مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة
ت العناصر توسيع 24 قطعة	أرض ورثة حمو	مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة
جبارة بن شريف	أرض خاصة لورثة حمو	مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة
الملعب	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
تخصيص اللوز 184	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
العناصر 61 قطعة	أرض خاصة لورثة "حمو"	مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة
هنري دينو	3 قطع أرض للبلدية بمساحة 1386 م ²	RFC نقص رخصة التجزئة
سي عبد الهادي	ملك البلدية	نقص رخصة التجزئة
تخصيص بوتمرة عبد القادر	ملك البلدية	نقص رخصة التجزئة انشأ سنة 1962 التخصيص خطط له منذ 1956
سوالم الكبير	ملك خاص	تجزئة موازية من طرف ماحي ساعد ، قام ملاك القطع برفع دعوى قضائية قاضية بإثبات الملكية العقارية وهي حجية قانونية
مراكز المحتشدات التي بيعت في إطار الأمر 188/67 الصادرة بتاريخ 1967/9/27		حي عمر منصور قادة La Sas سابقا ، حي البلوكوس سكنات مخطط قسنطينة

المصدر: ع مزياني "استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة" مذكرة نيل شهادة ماجيستر صفحة

تنتشر الملكية الخاصة المسجلة بمدينة فرندة ، بالتجزئيات السكنية المنجزة في إطار الأمر رقم 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية بنسبة كبيرة . ولاسيما بالمواقع التي تمكنت البلدية من شرائها من أصحابها بطرق صحيحة أي بسندات موثقة، وبعض الأرضيات التي تحصلت عليها عن طريق تحويل أملاك الدولة وعملت على تسويتها (الخريطة رقم 06) كتجزئة الانتفاضة التي تعد أكبر تجزئة بالجمعة ، الأمير عبد القادر ، جبارة بن شريف والعناصر، أما التجزئات التي أنجزت على الأراضي الخاصة ، حيث تملكها البلدية بإدماجها ضمن احتياطاتها العقارية ، ولاسيما تلك المؤممة التي ألت إلى الدولة بموجب القانون رقم 71-73 فإن استرجاعها سنة 1995 من طرف مالكيها الأصليين¹ في إطار الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 ديسمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري² فقد أعطى لهم الحق في الحصول على التعويض المالي . فقاموا بمطالبة البلدية بالتعويض ،

¹ ورثة ماحي.

² المادة 85 مكرر تنص على إعادة الأراضي لملاكها الأصليين



ولانتزال لحد الآن القضية عالقة في المحاكم ولم يفصل فيها كتجزئة 8 ماي 1945 وخطاب أحمد وتجزئة البناء الذاتي .

إن غموض الملكية بالنسبة للأرضيات التي أنجزت عليها التجزئة الموجهة للأهالي بالفترة الاستعمارية ، تجزئة الحمري ، نفوس ، زاوين وتجزئة البناء الذاتي ، حمدوش وتجزئة ميلي ، يرجع إلى أن معظمها ذات أملاك خاصة لم تثبت بسند رسمي ، إضافة إلى عدم وجود أطراف تطالب بها¹، جعل ملكيتها تؤول إلى الدولة ، باستثناء تجزئة الباتوار التي أنجزت على أرض الحمري ، حيث قام ورثة المالك الأصلي بتجزئتها سنة 1923 وبيع معظمها بصفة شخصية.

سارعت البلدية في فترة الثمانيات ، في عملية تجزئة الأرض بمختلف الطرق ، ولم تولي العناية الفائقة لمسألة تحويل الأراضي العمومية ، فباعت الأراضي بعقود إدارية إلا أنها لم تستطع تسجيلها بسبب عدم اقتنائها لهذه الأراضي . وحتى تلك الأراضي التي قامت بتسديد مستحققاتها لأمالك الدولة لم تسجلها كلها ، ولاسيما بعد التحولات الطارئة على العقار ، وتسليمه للوكالات العقارية المحلية ، وفي سنة 2009 بناء على قرار والي ولاية تيارت ، الذي قضى بعدم التدخل النهائي للبلديات في العقار الحضري ، أدى بالمحافظ العقاري إلى إشهار العقود الإدارية المقدمة من طرف البلدية ، فعلمت العملية نهائيا وتوقفت عملية تسجيل العقود .

عدم نضوج فكرة تسجيل العقود الإدارية لدى بعض المواطنين ، جعلتهم يكتفون بالوثيقة العرفية التي سلمتها البلدية ، فلم يطالبوا بتسجيلها لدى مصالح الحفظ العقاري²، عكس ما قام به المستفيدين من القطع الأرضية بالتجزئة غير الرسمية لحي سوا لم الكبير ، حيث قاموا برفع دعوى قضائية وتحصلوا على قرارات من المحكمة تقضي بإثبات الملكية العقارية وهي ذات حجية قانونية.

¹ أصحاب هذه الأراضي قد توفوا ولا يوجد ورثة يطالبون بحقوقهم في الأرض، وربما لم يطالبوا بها لعدم توفر القرائن الكافية لديهم
² كان هناك رأي لممثل المصلحة التقنية لبلدية فرنده في هذا الشأن، حيث أن عدم إقبال المواطن على إتمام إجراءات التسجيل لدى مصالح الحفظ العقاري بمبادرة منه، لا تتحملها البلدية، لأنها لا يمكنها استدعاء المستفيدين لإتمام الإجراءات إن لم يقبلوا بنفسهم على ذلك.



– الجدول رقم (07) التجزئة المنجزة من طرف الوكالة العقارية:

التجزئة	أصل الملكية	ملاحظة
تخصيص اجتماعي 51 قطعة	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
1948/1 قطعة	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
ت 3 توسيع 11	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
جبارة بن شريف 05 قطع	أرض خاصة لورثة حمو	مسجلة ومشهرة
48/1 توسيع 07 قطع	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
الأمير عبد القادر 09 قطع	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
250 قطعة	أرض الوكالة العقارية م. ف. ف. حولت لغرض البناء	عقد بيع بالتراضي في إطار الترقية العقارية لفائدة المديرية الولائية لوكالة تسير التسوية محررة من طرف مدير أملاك الدولة بتاريخ 2007/08/28 مسجلة ومشهرة
الحصر 26/1	أرض خاصة لورثة حمو	مسجلة ومشهرة
26 قطعة تساهمي	أرض البلدية	مسجلة ومشهرة
50 سكن تساهمي	ملك الدولة	عقد جماعي ، نقص العقود الفردية
العناصر	ملك البلدية	نقص رخصة التجزئة تعديلية
التوسعات بحي 440 مسكن	ملك البلدية	سكن جماعي
التوسعات بحي 60 سكن اجتماعي	أرض البلدية	نقص رخصة تجزئة تعديلية

المصدر : ع مزياي "استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة" مذكرة نيل شهادة ماجستير صفحة 258

أما تجزئة 250 قطعة التي أنجزت على أرض فلاحية ملك الدولة (مستثمرة فلاحية فردية) ، فقد تطلبت وقتا طويلا لتسويتها ، نظرا لثقل إجراءات تحويل الملكية ، فبعد الحصول على عقد بيع بالتراضي في إطار الترقية العقارية لفائدة المديرية الولائية لوكالة التسيير والتنظيم العقاري ، لإنجاز 250 قطعة على سبيل التسوية محررة من طرف مدير أملاك الدولة بتاريخ 2007/08/28 مسجلة ومشهرة ، قامت الوكالة العقارية المحلية ، بإنجاز رخصة التجزئة وبعد المصادقة عليها من طرف مديرية البناء والتعمير لولاية تيارت ، عكفت على التسوية باستدعاء المستفيدين ، لاستكمال عملية تسديد المبالغ المالية الخاصة بالقطع ، ومن ثمة الحصول على العقود.



1-2-2 الملكية العقارية التابعة للبلدية :

تمتلك بلدية فرندة عقارات منتجة لتدعيم خزيتها العمومية تتمثل في الحظيرة السكنية ، محلات تجارية ، مستودعات وكذا مكاتب بمساحات إجمالية قدرها 4.12 هكتار كما يوضح الجدول التالي :

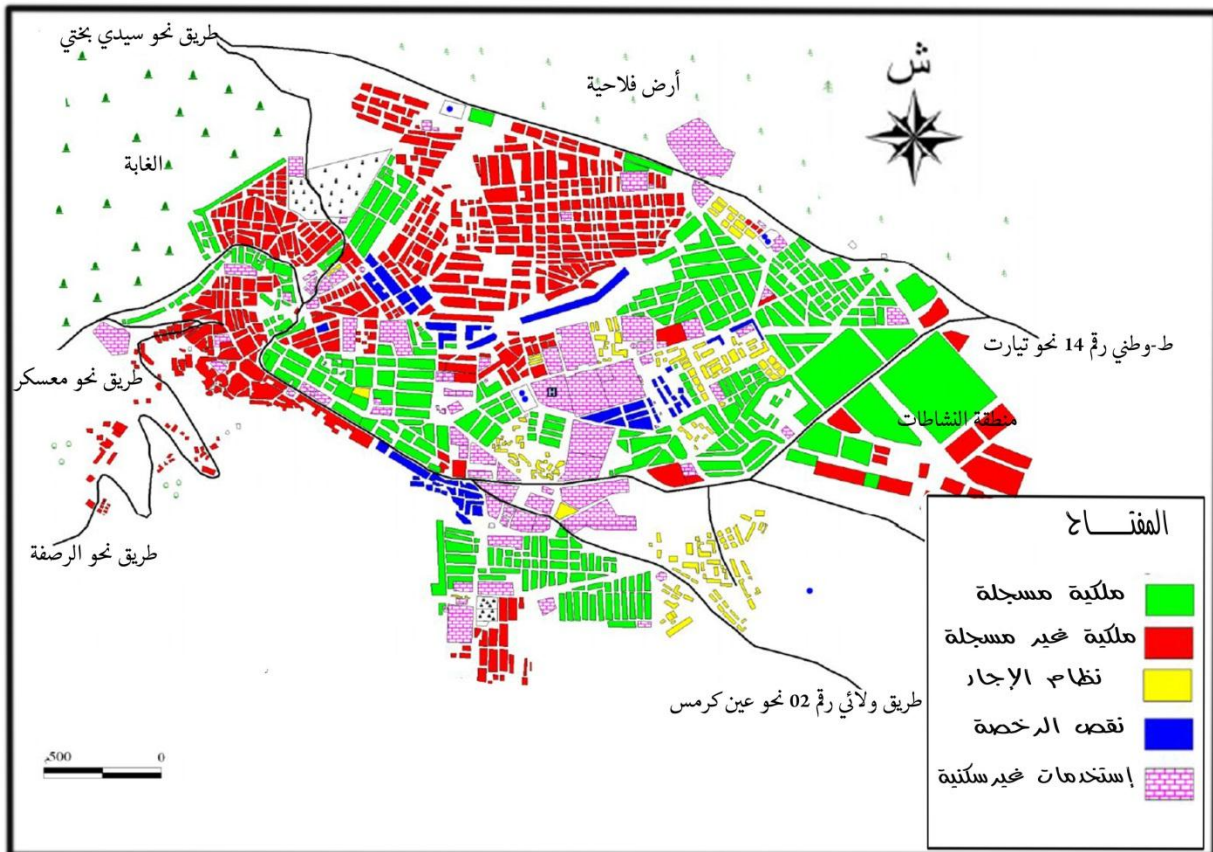
- جدول رقم (08) الملكية العقارية التابعة للبلدية :

الاستخدام	المحلات التجارية	المحلات السكنية	المكاتب	تجهيز	المستودعات والمخازن
العدد	359	56	7	3) السوق الأسبوعية ن المذبح ، البلدين روضة الأطفال	4
المساحة	1919.86	5263.89	485	29400	4080

المصدر : بلدية فرندة 2013

ف للبلدية استراتيجية خاصة فيما يخص إنتاج العقار الحضري سواء الموجه للسكن أو للتجارة والمهن ، الموجه للايجار لإنعاش خزيتها سواء للمواطنين أو مؤسسات عمومية وكذا للمستثمرين .

- الخريطة رقم (07) توضح الوضعية القانونية للعقار الحضري بمدينة فرندة سنة 2013:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة شخصية



- الجدول رقم (09) معدل استهلاك العقار حسب فترات التعمير:

معدل استهلاك العقار (هكتار/سنة)	المساحة المستهلكة بالهكتار	مساحة المدينة بالهكتار	السنوات	فترات التعمير
-	-	12	-	قبل 1830
0.14	18	30	127	1956-1830
7.14	50	80	7	1962-1956
0.38	5	85		1974-1962
8.33	141.55	226.55	17	1990-1974
13.60	149.56	376.11	11	2000-1990
1.80	9	385.11	5	2004-2000
2.05	10.25	395.36	5	2009-2005
15.69	78.46	473.82	5	2014-2010
19.21	384.18	858	20	افاق التوسع 2033

المصدر : من مذكرة مزياني عائشة لنيل شهادة ماجستير " استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة
فرندة" 2014

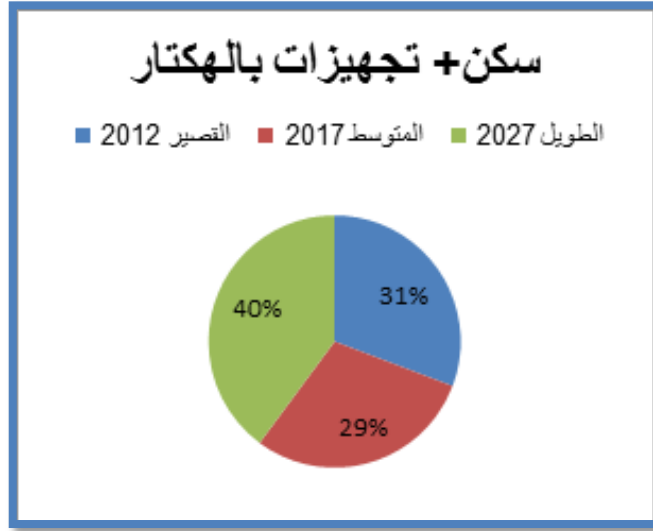
من خلال الجدول رقم (09) أن أعلى معدل استهلاك للعقار سجلت في الفترة من 2010-2014 حيث بلغت 15.69 هكتار/السنة ، الذي عرف برجة وتجسيد مشاريع تنموية كبيرة ، التي استهلكت مساحات عقارية هامة ، بالمقابل نلاحظ أن الفترة من 1956-1830 (الفترة الاستعمارية) لم يتجاوز معدل استهلاك العقار واحد هكتار في السنة ، كما أن الفترة من 1974-1962 لم تعرف حركة تعمير كبيرة نظرا للحظيرة السكنية الشاغرة ، التي تركها المعمرين وكذا المشاريع التي في طور الانجاز وأخرى في طور الدراسة .

-الجدول رقم (10) الحاجة للعقار المدى (القصير - المتوسط - الطويل):

سكن + تجهيزات بالهكتار	المدى
46.13	القصير 2012
44.10	المتوسط 2017
59.80	الطويل 2027
150.03	المجموع

المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير 2013

- الشكل رقم (11) دائرة نسبية توضح الحاجة للعقار المدى (قريب ، متوسط ، بعيد)



المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2013

من خلال الجدول رقم (10)، والشكل رقم (1) نلاحظ أن حاجة العقار الحضري في أفق 2027 تمثلت في 150 هكتار بمعنى أن العقار متاح بمجموعة فرندة حاليا والمقدر ب 87 هكتار لا يشبع حاجات الجمعية ، من حيث السكن والتجهيزات هذا لأفاق 15 سنة .

1-2-3 نظام الرخص والشهادات القبلية :

كفلت المنظومة التشريعية الجزائرية ، الحماية القانونية لحق الملكية ، بمنع الاعتداء عليها خاصة و أن لها وظيفة اجتماعية . إلا أن ذلك لا يمنع إخضاع الأعمال المامة عليها ، لرقابة إدارية لمنع تعارضها مع المصالح العامة فقد نصت المادة 674 من القانون المدني على أن الملكية ، هي حق التمتع والتصرف في الأشياء . بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، لذلك تدخل المشرع لفرض قيود على ممارسة أشغال التهيئة والتعمير ، باشتراط استخراج مجموعة من الرخص والشهادات قبل القيام بأي تدخل على الملكية العقارية كونها رقابة إدارية وصورة من صور الضبط العقاري .

تماشيا مع ماتقتضيه وحسب توجهات أدوات التهيئة والتعمير لموقع الملكية ، وفقا لمجموعة من القوانين أهمها : التعليم رقم 67/1075 المؤرخة في 26/09/1975 ، المرسوم رقم 02/82 المؤرخ في 07/02/1952 ، القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 ، المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين ، رقم 09-307 المؤرخ في 22/09/2009 ، ومن أهم هذه الرخص وأكثر طلبا نجد:



1-3-2-1 رخصة البناء:

ادى التزايد في الحركة العمرانية ، إلى كثرة المخالفات والتعديات ، على الملكية العقارية وتجاهل قوانين التهيئة والتعمير ، التي تهدف إلى الاستخدام الأفضل للمجال . كونها أداة للتسيير المجالي والحضري ومرجعية حقيقية لمختلف الرخص والشهادات.

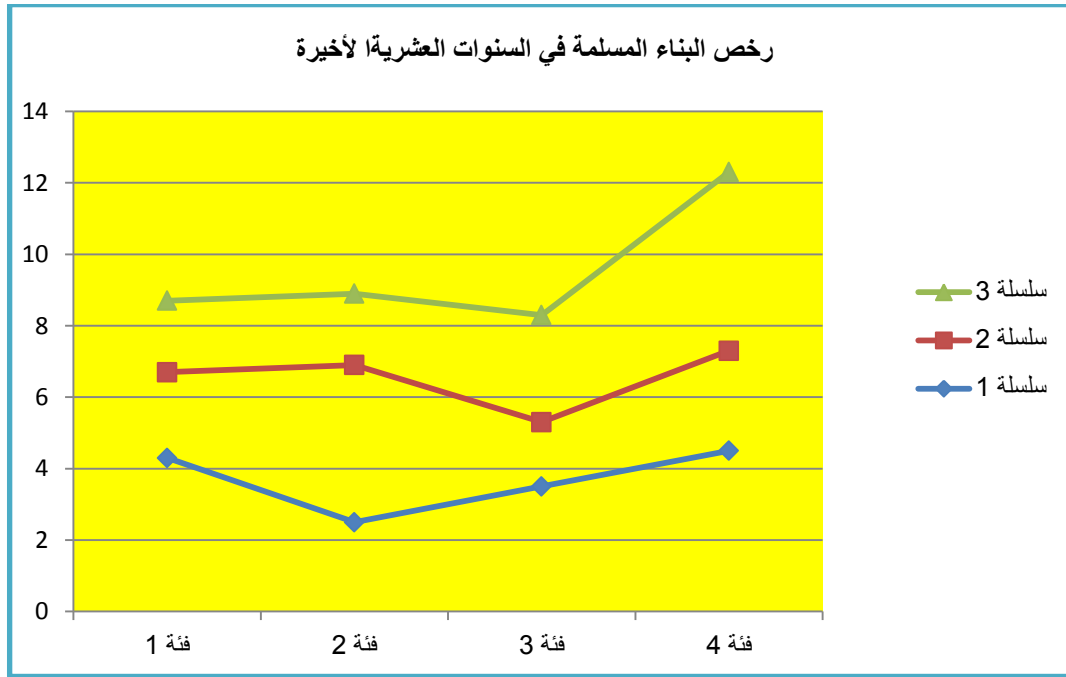
1-1-3-2-1 رخص البناء المسلمة في سنوات العشرة الأخيرة:

- جدول رقم (11) يبين رخص البناء المسلمة في سنوات العشرة الأخيرة :

السنوات	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	المجموع
العدد	33	39	54	58	39	32	48	53	24	35	415
النسبة %	7.95	9.4	13.01	13.98	9.40	7.71	11.57	12.77	5.78	8.43	100

المصدر : فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة

- الشكل رقم (12) منحني يوضح رخص البناء المسلمة في سنوات العشرة الاخيرة:



المصدر : فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة

يوضح الجدول والمنحني أعلاه رخص البناء المسلمة ، من طرف البلدية خلال الفترة 2004-2013 ، مما يعطي دلالة واضحة عن مبادرة الأفراد ، للحصول على رخصة البناء ولاسيما ، كما نلاحظ جليا بداية ارتفاع المنحني انطلاقا من سنة 2005 إلى غاية 2007، ثم بدأ بالانخفاض من جديد. أقل نسبة سجلت سنة 2012 .



1-2-3-2-1 الحصول على رخصة البناء حسب سند إثبات الملكية:

- الجدول رقم (12) يبين الحصول على رخصة البناء حسب سند إثبات الملكية :

نوع سند الملكية	حاصل على رخصة البناء		المجموع
	لا	نعم	
عرفي	362	-	362
موثق	71	110	181
عقد إيجاري	72	-	72
إداري	26	36	62
وصل الكهرباء	36	-	36
وصل تسديد	21	-	21
شهادة منح مسكن	13	-	13
موثق في الشيع	13	-	13
عرفي مسجل	4	-	4
الاعتراف بالدين	4	-	4
موثق + وصل التسديد	2	-	2
المجموع	624	146	770

المصدر : ع مزياي "استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة" مذكرة نيل شهادة ماجيستر صفحة

341

من خلال الجدول رقم (12)، نلاحظ أن أغلبية السكان غير متحصلين على رخصة البناء ، بنسبة تفوق 81% نظرا لعدم حيازتهم على سند ملكية مسجل ومشهر ، كما نجد أيضا غزوف من طرف من لديهم العقد الموثق والعقد الإداري ، لأنه كان مقبول قبل 1990 لتسليم الرخص وذلك بنسبة تفوق 15% مما يدل أن سند الملكية ليس حجة في عدم التقدم لطلب رخصة البناء من طرف الأفراد.

1-2-3-2-1 شهادة المطابقة:

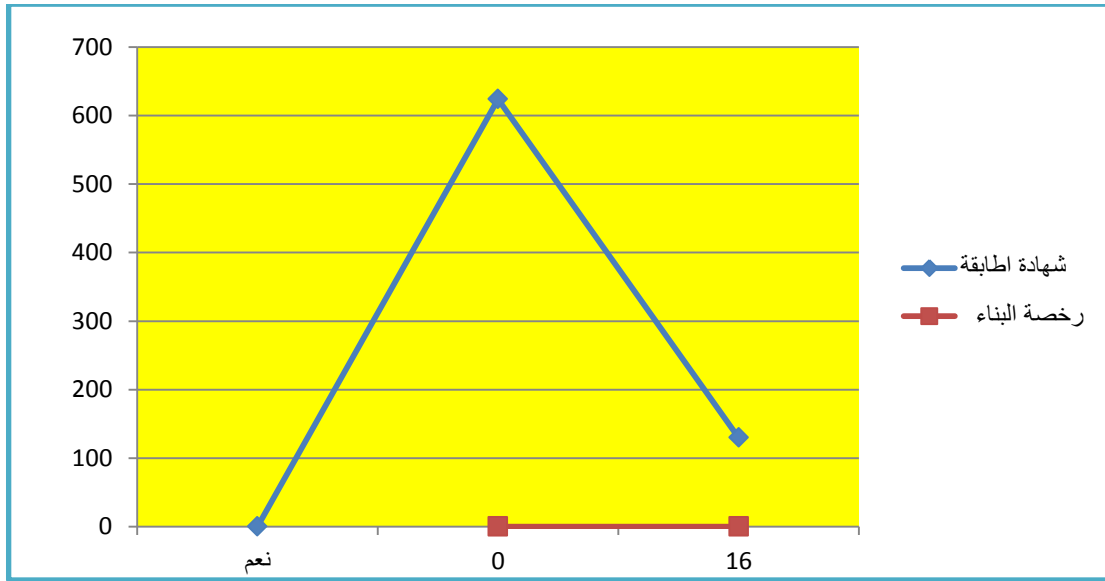
جدول رقم (13) يوضح شهادة المطابقة:

رخصة البناء	شهادة المطابقة		الجموع
	لا	نعم	
لا	624	0	624
نعم	130	16	146
المجموع	754	16	770

المصدر : ع مزياي "استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة" مذكرة نيل شهادة ماجيستر صفحة 344



- الشكل رقم (13) منحني يوضح شهادة المطابقة :



المصدر : ع مزياني "استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة" مذكرة نيل شهادة ماجستير صفحة 344 + معالجة شخصية .

من خلال الجدول رقم (13) ، والشكل رقم (13) نجد أن نسبة تفوق 89% من السكان المتحصلين على رخصة البناء، لا يملكون شهادة المطابقة ، ويرجع ذلك لعدة أسباب ، ولعل أهمها هو أن معظم السكنات غير منتهية الأشغال

1-2-3 رخصة الهدم:

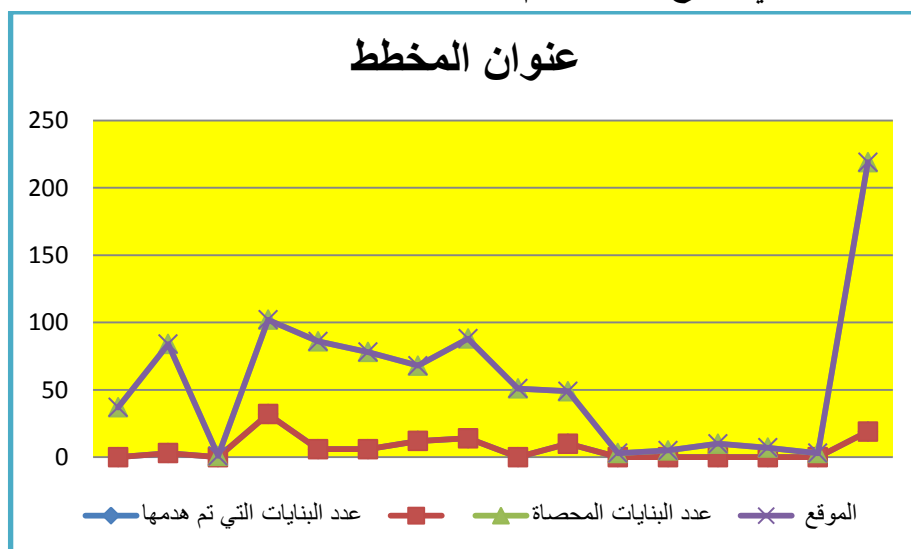


الجدول رقم (14) يوضح رخصة الهدم :

الموقع	عدد البنايات المحصاة	عدد البنايات التي تم هدمها	النسبة المئوية
النصر	37	-	-
الباب الكبير	81	03	3.70
منطقة النشاطات	01	-	-
الربيع بوشامة	70	32	45.71
العين الكبيرة	80	06	7.5
القوارير	72	06	8.33
حطاب أحمد	56	12	24.42
عثماني يحي	74	14	18.91
الإخوة بوطيبة	51	-	-
سيدي ناصر	39	10	25.64
سيدي الفاسي	03	-	-
رابح بن مسعود	05	-	-
بن يزدي	10	-	-
طريق عين كرمس	07	-	-
خلفة السايح	03	-	-
المدينة العتيقة	200	19	9.5
المجموع	588	83	14.11

المصدر : دائرة فرندة 2012

- الشكل رقم (14) منحني يوضح رخص الهدم :





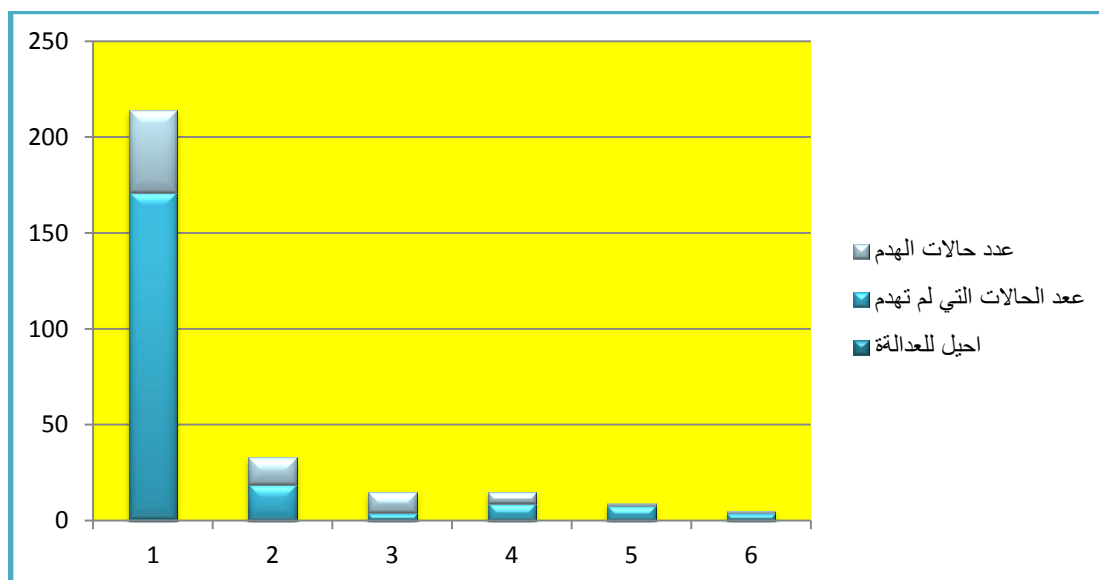
من الجدول رقم 14 ، والشكل رقم نلاحظ بأن عدد البنايات التي تم إحصاءها بلغ 588 بناية سنة 2012 في جميع أحياء مدينة فرندة حيث بلغ أكبر عدد في المدينة العتيقة 200 بناية ، وعدد البنايات التي تم هدمها بلغ 83 سنة 2012 في جميع أحياء مدينة فرندة بنسبة مئوية بلغت 14.11% .

1-2-3-4 المخالفات المرتكبة حسب نوع العقار وكيفية التعامل معها:
الجدول رقم (15) المخالفات المرتكبة حسب نوع العقار وكيفية التعامل معها:

ملكية الأرضية	عدد حالات الهدم	عدد الحالات التي لم تهدم	أحيل للعدالة	المجموع
ملك الدولة	43	170	1	214
ملكية خاصة	14	19	-	33
ملك الغير	11	4	-	15
ملكية عمومية	6	9	-	15
ملك الوكالة العقارية	1	8	-	9
ملك البلدية	1	4	-	5
المجموع	76	214	1	291

المصدر: معالجة من خلال محاضر المخالفة المنجزة من طرف لجنة التفتيش لدائرة فرندة 2004-2013

- الشكل رقم (15) أعمدة بيانية توضح المخالفات المرتكبة حسب نوع العقار وكيفية التعامل معها:



المصدر: معالجة من خلال محاضر المخالفة المنجزة من طرف لجنة التفتيش لدائرة فرندة 2004-2013 + معالجة شخصية



من الجدول رقم (15)، ومن الشكل نلاحظ أن أكبر المخالفات العقارية مرتكبة على الملكية التابعة للدولة حيث بلغت 214 مخالفة وتم هدم 43 منها

أما الملكية الخاصة بلغ عدد المخالفات فيها 33 مخالفة ، بلغت عدد حالات الهدم 14 حالة
أما المخالفات المتبقية فهي ضئيلة في كل من (ملك الغير ، ملكية عمومية ، ملك الوكالة العقارية ، ملك البلدية)
1-2-4 الوضعية القانونية للعقار الصناعي بمدينة فرندة:

العقار الصناعي بمدينة فرندة ، هو جزء لا يتجزأ من عقارها الحضري ، الذي نشأ على أرض الاحتياطات العقارية للبلدية على مساحة تقدر بحوالي 50 هكتار ، فأهمية موقع مجمعة فرندة الجبلي ، أكسبها مؤهلات كبيرة لتبني الوظيفة الصناعية ، قامت البلدية بتقسيم المنطقة الصناعية إلى عدة قطع لان المنطقة مقسمة بين ملكية عامة وملكية خاصة والتقسيم للمنطقة كما هو موضح في الجدول التالي:

1-4-2-1 استغلال العقار الصناعي:



الجدول رقم (16) استغلال العقار الصناعي (الوحدات المنتجة):

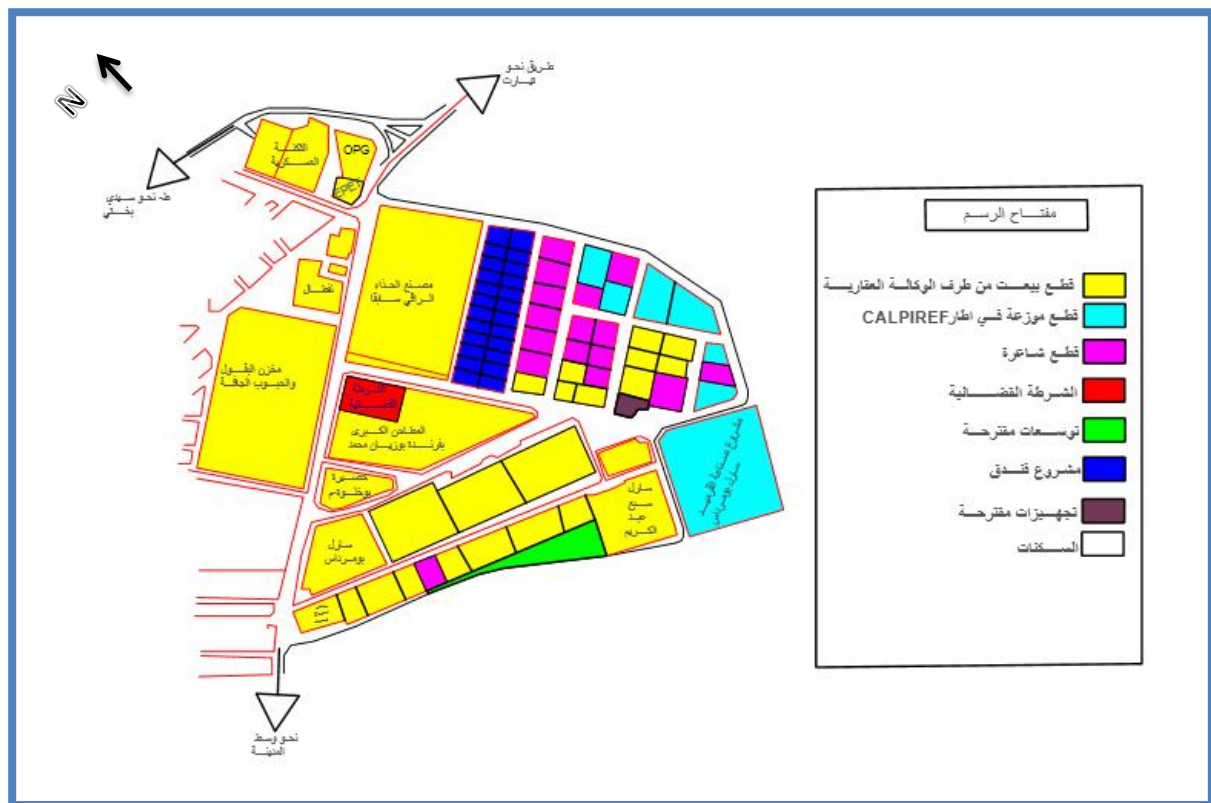
الوحدة	المساحة م ²	رقم القطعة	ملاحظات
مصنع الأحذية	90000	43	الوحدة مغلقة
الجوب OAIC	60172	89	مخزن الجوب
المطاحن الكبرى لفرنده "بوزيان" مالك العقار	17080-30250	37-39-40-41-35-101-42	منتجة للفرينة
الفرقة المتنقلة للشرطة القضائية	5218.5	38	تشتغل
نفطال محطة خدمات	6270	90	تشتغل
نفطال GPL	4975	93	ناشطة
مطحنة القمح اللين والصلب	2000	38	منتجة
مواد البناء "بوقين بن دهمه"	14208-14260	36	مالك العقار
مصنع مواد البناء "مراح محمد"	8685	11-12-13	في طور الانجاز
شركة النجارة "سوالم عبد القادر"	2573		
الثكنة العسكرية ENAOQ	-50.8510	92-94	مؤسسة توزيع المواد الغذائية سابقا
مؤسسة حيداري حبيب	5640	91	
الجزائرية للمياه	2025	95	
محطة خدمات	4700	45	
مطاحن المروج الكبرى "قاسمي عمر" مالك العقار	4455-5200	01-02-03	بعد محلي ووطني
SARLSTOP	4299	04	
AGRO-ALIMENTAIRE	1960	05	
SARL MONOCONCHE	4410	07	
لقرع عبد السلام	2880	10-9-8	
سبع عبد الكريم	12267	14	
E.D.M.C.O	4392	15-16-17-96	مواد البناء-شركة سارل
E.B.M	12900	18	حاضرة دواجن - النجارة العمة سابقا
بيع وعرض السيارات	3240	33	تعمل
SARLEMTE	3240	31-88	
صناعة الأحذية	1620	30-87	
وحدة حدادة عامة	2573	29	
المراقبة التقنية للسيارات	1520	28	
بوخلوة معمر	6932-8190	65	ناشطة
المجموع	313356	36-46	مخزن

المصدر: ملف مخطط التجزئة بمنطقة النشاطات 2012.

من خلال الجدول رقم (16) والشكل رقم (10) ، نجد أن معدل إشغال منطقة النشاطات يتجاوز 62% بمساحة تفوق 31 هكتار، إلا أن الكثافة ضعيفة ومعظم الأوعية مهمة أو مغلقة ، أو يتم استخدامها لغير النشاط الصناعي والحرفي ، باستثناء بعض الوحدات النشطة ولاسيما مؤسسة سارل بومرداس ، التي تعتبر العمود الفقري لمنطقة النشاطات بمدينة فرندة .

ونجد أيضا أن المطاحن الناشطة في هذه المنطقة سواء مؤسسة المطاحن الكبرى أو المؤسسة المروج الكبرى، يتميزان بالجودة في المنتج، مما يوحي بأن مساحة العقار الصناعي بمجموعة فرندة بدأت تنقل، وذلك بارتفاع معدل شغلها، ولا سيما في الفترات الأخيرة بعد تعديل قوانين الاستثمار حيث أصبح هناك إقبال عليه.

- الشكل رقم (16) العقار الصناعي بمدينة فرندة:



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+ معالجة شخصية

يوجد بمنطقة النشاطات لمدينة فرندة ثمانية وعشرون مؤسسة ، معظمها استحدثت في الفترة التي كان فيها العقار الصناعي يخضع للجماعات المحلية أي البلدية ، التي باعت الأرضيات ، وايضا بالنسبة للفترة التي كان فيها هذا العقار مسيرا من طرف الوكالة العقارية ، نجد أن حوالي 20.58% من هذه العقارات هي ذات ملكية خاصة يوجد لدى أصحابها عقود ملكية مسجلة وشهرة بالمحافظة العقارية لمدرسة حيث نجد 32.14% من المؤسسات التي لا تزال وضعتها في طور التسوية . نظرا لعدم إتمام إجراءات نقل الملكية ، بسبب عدم إنهاء دفع المستحقات المالية الخاصة بالعقار ، كما توجد مؤسسات في انتظار التسوية وتمثل 32.14% ، وتجد أيضا



مؤسسات منحلة أو مفلسة .

مع أن العقار الصناعي بمجموعة فرندة ، لا يعاني من مشكل توفر الأرض بقدر ما يعاني من مشاكل في التسيير والإجراءات الطويلة للحصول على الأرض ، إضافة إلى تعقد الوضعية القانونية للقطعة التي تكونت عليها المناطق الصناعية فإنه يطرح إشكال تنظيم وصيانة الأجزاء المشتركة ، وكذا الشركات المنحلة ، بينما توجد شركات ومؤسسات تمتلك الوعاء العقاري الذي شيدت عليه مصانعها، تحصلت عليه عن طريق الشراء أو التنازل من طرف البلديات أو وكالاتها العقارية .

1-2-5 سعر العقار بمدينة فرندة:

يرتفع سعر العقار الحضري ، بمدينة فرندة سنويا ، في كل المواقع وفي مختلف الأنماط ولاسيما الفردي الفخم بوسط المدينة . إلا أنه سجل نسبة ارتفاع كبيرة سنة 2013-2014 ، فقد انتقل من 29883 دج/م² سنة 2011-2012 إلى ما يفوق 50000 دج/م² سنة 2014 فقد تضاعف فارق القيمة المالية بأربعة مرات عما كان عليه في فترة 2011-2012 .

بالنسبة للأرض الشاغرة نجد أن متوسط السعر بالسوق الموازية ، يفوق بكثير الأسعار المرجعية المحددة من طرف المديرية الفرعية للوقاية الجبائية بفارق يفوق 5000 دج/م²

– الجدول رقم (17) السعر المرجعي للعقار المبنى والغير المبنى بمجموعة فرندة سنة 2014:

طبيعة العقار	نوع العقار المبنى	التقييم دج/م ²			
		مركز المدينة		الأحياء المحيطة	
		القيمة الدنيا	القيمة القصوى	القيمة الدنيا	القيمة القصوى
فردى	فخم	59765	70312	50800	59765
	محسن	50800	59765	43180	50800
	اقتصادي	43180	50800	36703	43180
	هش	36703	43180	31198	36703
جماعي	فخم	-	-	-	-
	محسن	34544	40640	29362	34544
	اقتصادي	29363	34544	24958	29362
	هش	24958	29363	21214	24958
أرض شاغرة		21250	25000	17000	20000

المصدر : المديرية الفرعية للوقاية الجبائية لولاية تيارت 2014 – مصلحة التقييم والخبرة-



1-5-2-1 العوامل المتحكمة في سعر العقار :

يتأثر السعر العقاري بمجموعة من العوامل تدخل في تكوينه وفي تحديد قيمته ولا يمكن فصلها عن مختلف الظروف الاقتصادية والاجتماعية وحتى السياسية للبلاد ، فالسعر يتأثر بالعوامل المادية والتقنية للعقار نفسه ، وكذا العوامل الاقتصادية والقانونية والتنظيمية ، فهو يتأثر بمختلف الظروف بشكل مباشر أو غير مباشر .

فالعوامل المادية والتقنية المحددة للسعر العقاري ترتبط بالمحيط العقاري نفسه وتخص ما يلي :

* موقع العقار بالنسبة لشبكة الطرق ، الواجهات الرئيسية على الطرق المهمة ، بالنسبة لمركز المدينة ومختلف التجهيزات وكذا شبكة النقل والمواصلات.

* التهيئة : كل ما يخص الربط بمختلف الشبكات الحيوية (ماء ، كهرباء ، غاز وصرف الصحي).

* المساحة .

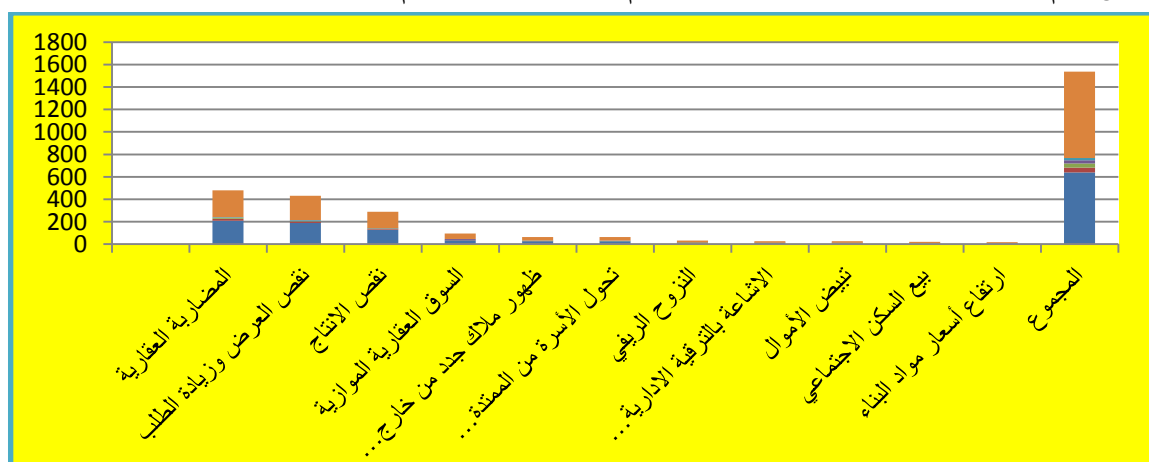
أما العوامل الاقتصادية فتتعلق بالسوق العقارية ، ونظرا لغياب دور الدولة فإن السوق تحكمها قوانين العرض والطلب . وبما أن العقار الحضري ، تحكمه قوانين التهيئة والتعمير ، فهو يخضع لمختلف الارتفاقات ، قواعد التعمير التي تضبط استعماله وتؤثر على قيمته كفرض معامل شغل الأرض ومعامل الاستلاء (COS-CES) وهو ما يعرف بالعوامل القانونية والتنظيمية .

1-2-5-2 تقييم أسعار العقار وأهم أسباب ارتفاعه بمدينة فرندة سنة 2013:
الجدول رقم (18) تقييم أسعار العقار وأهم أسباب ارتفاعه بمدينة فرندة سنة 2013:

أسباب ارتفاع أسعار العقار	تقييم الأسعار					المجموع
	مبالغ فيها	غير معقولة	مرتفعة جدا	معقولة	خيالية	
المضاربة العقارية	209	17	9	-	5	240
نقص العرض وزيادة الطلب	189	7	7	6	6	215
نقص الانتاج	129	6	4	3	2	144
السوق العقارية الموازية	36	3	-	8	-	47
ظهور ملاك جدد من خارج فرندة	25	-	1	2	4	32
تحول الأسرة من الممتدة إلى النووية	27	-	2	2	-	31
النزوح الريفي	3	7	4	1	1	16
الاشاعة بالترقية الادارية بفرندة	12	-	-	-	1	13
تبيض الأموال	7	1	4	-	1	13
بيع السكن الاجتماعي	2	3	5	-	-	10
ارتفاع أسعار مواد البناء	3	-	-	6	-	9
المجموع	639	44	36	28	20	770

المصدر: ع مزياي "استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة" مذكرة نيل شهادة ماجيستر ص 319

- شكل رقم (17) أعمد بيانية أعمدة بيانية تقييم أسعار العقار و أهم أسباب ارتفاعه :



المصدر : ع مزياي "استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة" مذكرة نيل شهادة ماجيستر ص 319

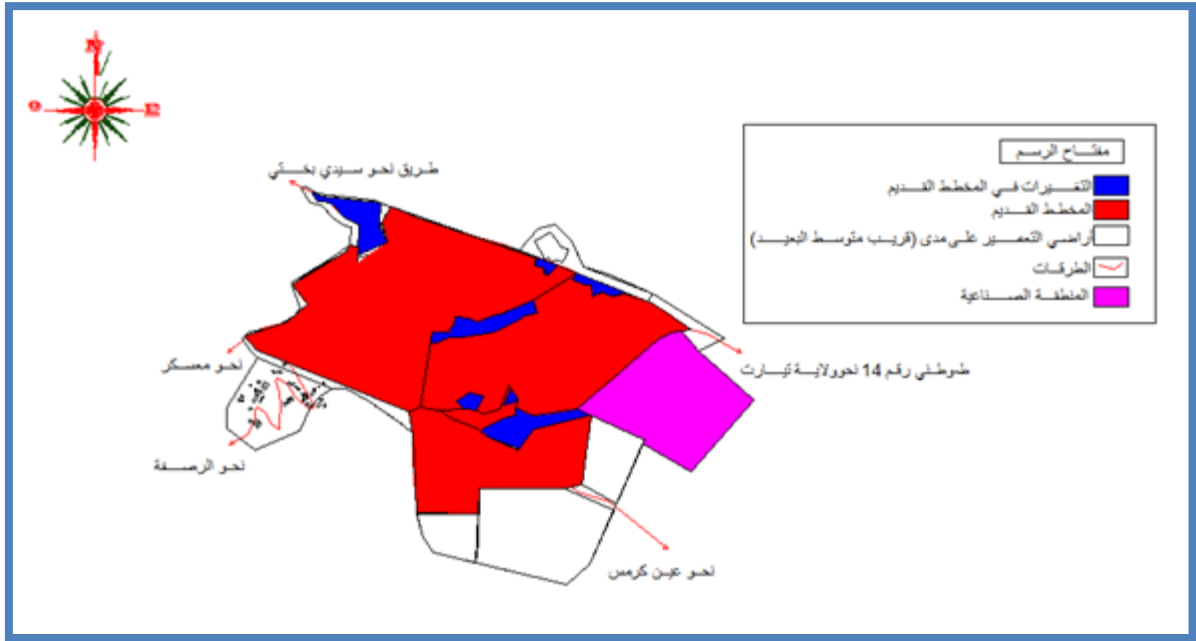


من أهم الأسباب التي أدت إلى ارتفاع أسعار العقار الحضري بمجموعة فرندة ، بشكل مبالغ فيه قد لا يعكس القيمة الحقيقية له ولاسيما خلال السنوات الثلاثة الأخيرة وهي :

- 1/ المضاربة العقارية
- 2/ نقص العرض وزيادة الطلب
- 3/ نقص الانتاج
- 4/ السوق العقارية الموازية
- 5/ ظهور ملاك جدد من خارج فرندة
- 6/ تحول الأسرة من الممتدة إلى النووية
- 7/ النزوح الريفي
- 8/ بيع السكن الاجتماعي
- 9/ ارتفاع أسعار مواد البناء

1-2-6 دراسة التغيرات بين المخطط العمراني الحالي (2015) ومخطط العمراني القديم 2008:

- من خلال المقارنة بين المخططين الحالي وبعد الاطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة فقد برمجت عدة مخططات لشغل الأراضي منها مخططات اهتمت بدراسة النسيج العمراني الموجود ، كإعادة الاعتبار لحي حطاب أحمد وحي الربيع بوشامة أيضا . ومخططات أخرى قدمت دراسة عمرانية لمجالات شاغرة .
- الشكل رقم (19) يوضح التغيرات في المخطط القديم 2008:



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+ معالجة شخصية .



- جدول رقم (18) يوضح مخططات شغل الأراضي المبرمجة سنة 2008:

المساحة بالهكتار	الموقع	مخططات شغل الأراضي المبرمجة
17.63 (خام)	القوارير	م.ش الأراضي C1 (تعمير على مدى قصير)
33	طريق عين كرمس	م.ش الأراضي C2
48	تعمير مستقبلي - التوسع جنوب المدينة	م.ش الأراضي L (تعمير على مدى بعيد)
نمط فردي	734 مسكن	
نمط نصف جماعي	200 مسكن	
نمط جماعي	700 مسكن	
31.60	جنوب منطقة النشاطات	م.ش الأراضي M (تعمير على مدى متوسط)
12.50	شمال الطريق المنحرف	قطاع قابل للتعمير - المدى المتوسط
19	متفرقة	الأراضي الفارغة
161.73	المجموع	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة فريدة 2008

من خلال الجدول رقم (19) ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، نجد أن المساحات التي أدرجت في التعمير هي توسعات جديدة هي في الحقيقة تدخل في إطار المخطط القديم المنجز 1996 والمراجعة لم تدرج إلا مساحة 17 هكتار تابعة لمستثمرة فلاحية "سي يوسف" جنوب منطقة النشاطات ، إضافة إلى إدماج حي قوارير ضمن حدود التجمع الرئيسي من خلال إحصائيات 2008.

أما المساحة المشار إليها شمال الطريق المنحرف ، هي ملكية خاصة قدرها 12.50 هكتار فلحد الساعة لم يفصل فيها إن كانت ستدخل التعمير أم لا .

مخطط شغل الأراضي C2 الموجود بجانب طريق عين كرمس بمساحة 33 هكتار هي غير موجودة على الواقع ، لأن المساحة المتبقية من مخطط شغل الأراضي طريق عين كرمس شمالا وجنوبا لا تتجاوز 13.36 هكتار فقط .

أما الأراضي الفارغة التي أشار لها المخطط رغم أنها موجودة فعلا لكن لا يمكن أخذها بعين الاعتبار لأنها ذات ملكية خاصة ، ومنها ماهي في طور التعمير متمثلا في :



- 1- مساحة 10 هكتار ، طريق سيدي بختي : أرض في طور التعمير
- 2- مساحة 1 هكتار شمال حي خطاب أحمد : أرض اشتراها أحد الخواص وقام بتجزئتها رسميا (تجزئة 22 قطعة)
- 3- مساحة 4 هكتار شمال تجزئة الأمير عبد القادر : ذات ملكية خاصة متنازع عليها .
- 4- مساحة 2 هكتار : شمتا حي الإنتفاضة: ملك خاص جزئت في إطار الترقية العقارية الخاصة للأراضي (تجزئة 24 قطعة + تجزئة 7 قطع)
- 5- مساحة 1 هكتار + 24000م بتجزئة العناصر : هو توسع لتجزئة العناصر ، قامت ببيعه الوكالة العقارية بدون رخصة التجزئة
- 6- مساحة 26000م بحي سوا لم الكبير : عبارة عن قطع صالحة للبناء وهي ملكية خاصة .

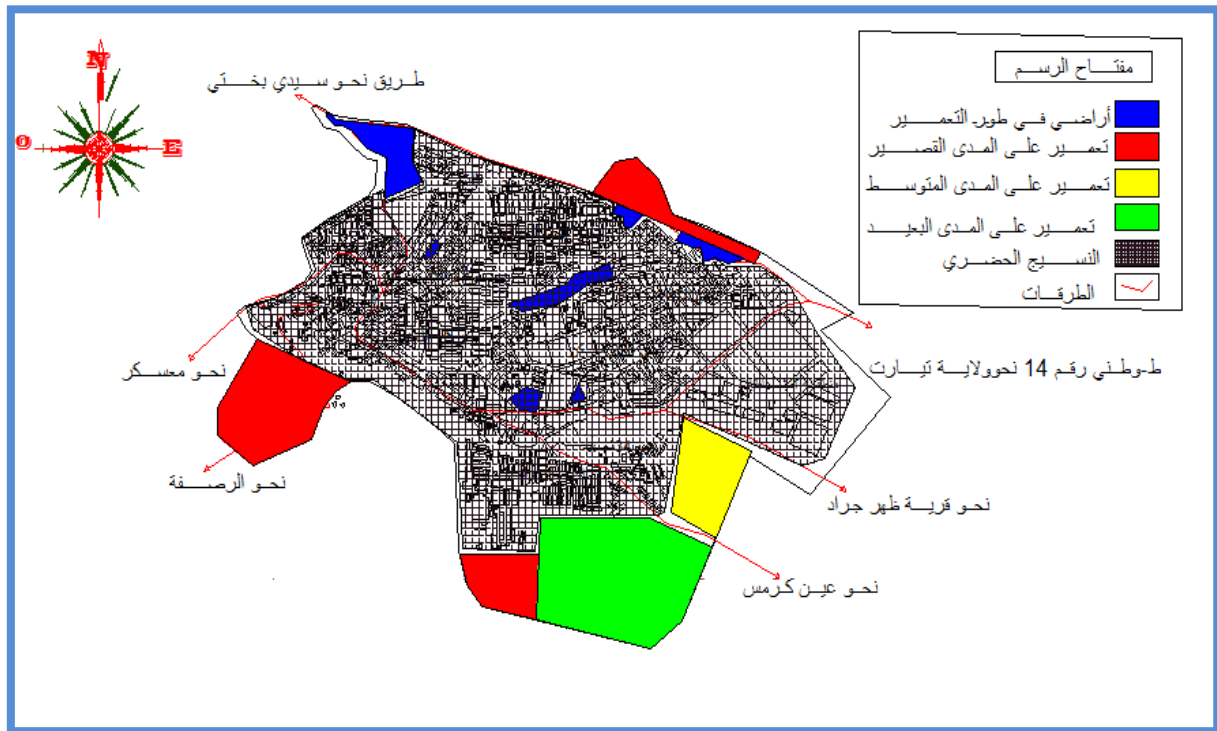
1-6-2-1 جدول رقم (20) يوضح المشاريع المبرمجة إنجازها في مخططات شغل الأراضي المقترحة بمدينة فرندة سنة 2008 :

مخططات شغل الأراضي	التجهيزات المبرمجة إنجازها	السكنات المبرمجة إنجازها
م.ش الأراضي C1	مدرسة- متوسطة- قاعة علاج 21000م- قطب إداري 22500م- سوق مغطاة 2200م موقف 23000م	
م.ش الأراضي C2	2 موقف للسيارات- ساحة عمومية 21500م قاعة علاج 2750م	سكنات فردية 400 مسكن سكنات جماعية 150
م.ش الأراضي M	مدرسة- متوسطة 22000م- فندق 22000م قاعة سينما 21500م- مركز تجاري 25000م ساحة عمومية 22000م- مسجد+ مدرسة قرآنية- حديقة أطفال 23000م	سكن جماعي 200 عمارة
م.ش الأراضي L	مدرسة 24000م- ثانوية 26000م توسع قطب إداري 21500م- حضانة 21000م مركز ثقافي 21500م- عيادة خاصة 22500م قاعة سينما 21500م- ساحة عمومية 22000م مركز بيطري 21000م- محطة بنزين 21000م سوق 22000م	سكن فردي 734 مسكن سكن نصف جماعي 200 سكن جماعي 700 عمارة

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.

من خلال الجدول رقم (20) نلاحظ أن المشاريع المبرجة في مخططات شغل الأراضي المقترحة لمدينة فرندة سنة 2008 أغلبيتها تجهيزات واقتراح سكنات فردية وسكنات نصف جماعية وجماعية معادا في مخطط شغل الأراضي C1 الذي لم يبرمج فيه أي نوع من السكنات معادا التجهيزات .

- الشكل رقم (19) يوضح أراضي التعمير في جميع الاطوار (قريب ، متوسط ، بعيد):



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+ معالجة شخصية .

ومن أهم الإشكاليات التي تكتنف عملية التعمير بمدينة فرندة هي عدم احترام المخططات المصادق عليها من طرف مكاتب الدراسات المكلفين بدراسة مشاريع السكن والتجهيزات العمومية ، وقبل ذلك من طرف لجنة الولاية المكلفة باختيار الأراضي والتي يشرف عليها الأمين العام للولاية رفقة المدراء التنفيذيين لمختلف القطاعات . حيث تعرف نوع من الارتمالية والتشبيث غير ملائم للمشاريع الحضرية التي تؤدي إلى الاستهلاك التعسفي للوعاء العقاري البلدي، دون أي جهد خاص لتحديد.

العقار الحضري المتاح ، من خلال مخططات شغل الأراضي سارية المفعول استهلك بنسبة تفوق 78% مما يستوجب القيام بدراسات جديدة ولاسيما في قطاع التعمير المستقبلي حتي يتم التحكم في عملية اختيار الأراضي وفقا للدراسات التفصيلية بدلا من اللجوء إلى التعمير العشوائي .



1-2-6-2 المقارنة بين المخطط العمراني الحالي 2015 والمخطط العمراني القديم 2008 :

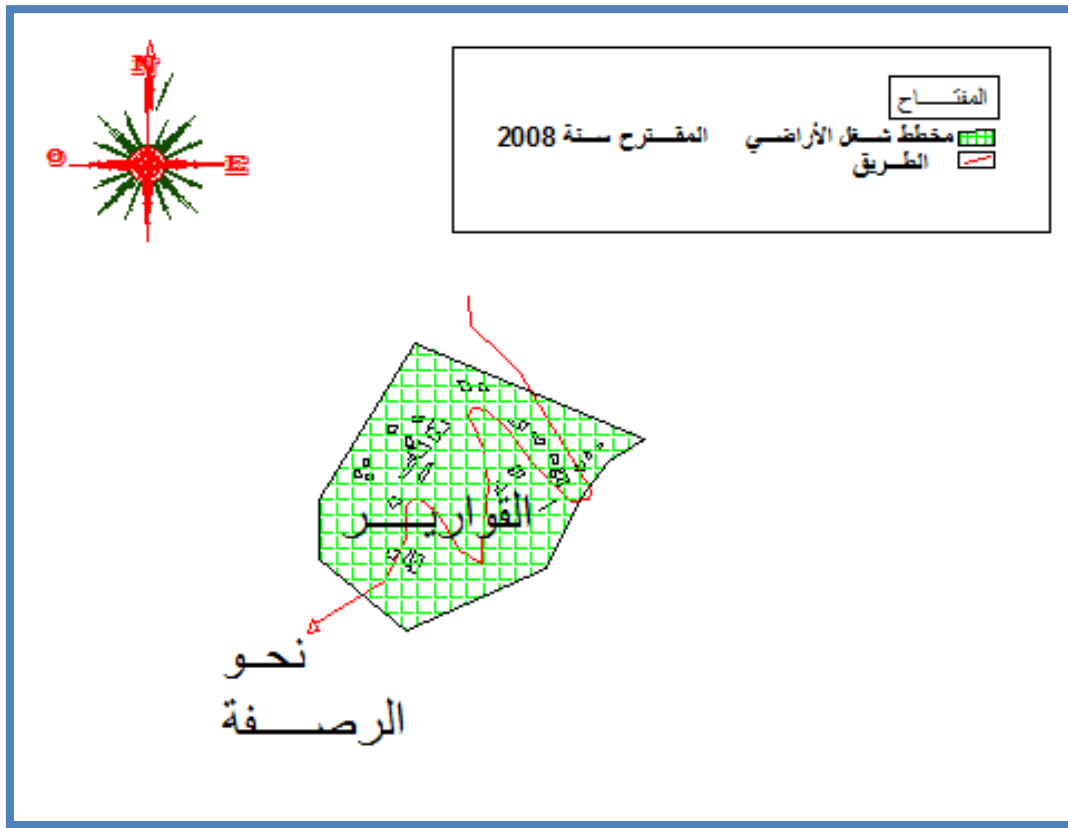
نلاحظ في المخطط العمراني الحالي 2015 أن أغلبية المشاريع المبرجة لسنة 2008 في طور الإنجاز ولم يكتمل منها إلا القليل كالتجهيزات و السكنات في مخطط شغل الأراضي C2 بجانب الطريق الولائي رقم 02 نحو عين كرمس وفي الأراضي الفارغة لأن ملكية الأراضي في مدينة فرنده أغلبيتها ملكية خاصة :

1-2-6-2-1 السكنات والتجهيزات المنجزة في الفترة من 2008-2015:

- مخطط شغل الأراضي C1:

يقع مخطط شغل الأراضي C1 في القوارير ومن خلال الاطلاع على مخطط العمراني الحالي 2015 لم ينجز فيه أي شي من المشاريع المبرمج إنجازها خلال هذه الفترة

- الشكل رقم (20) يوضح موقع مخطط شغل الأراضي C1:

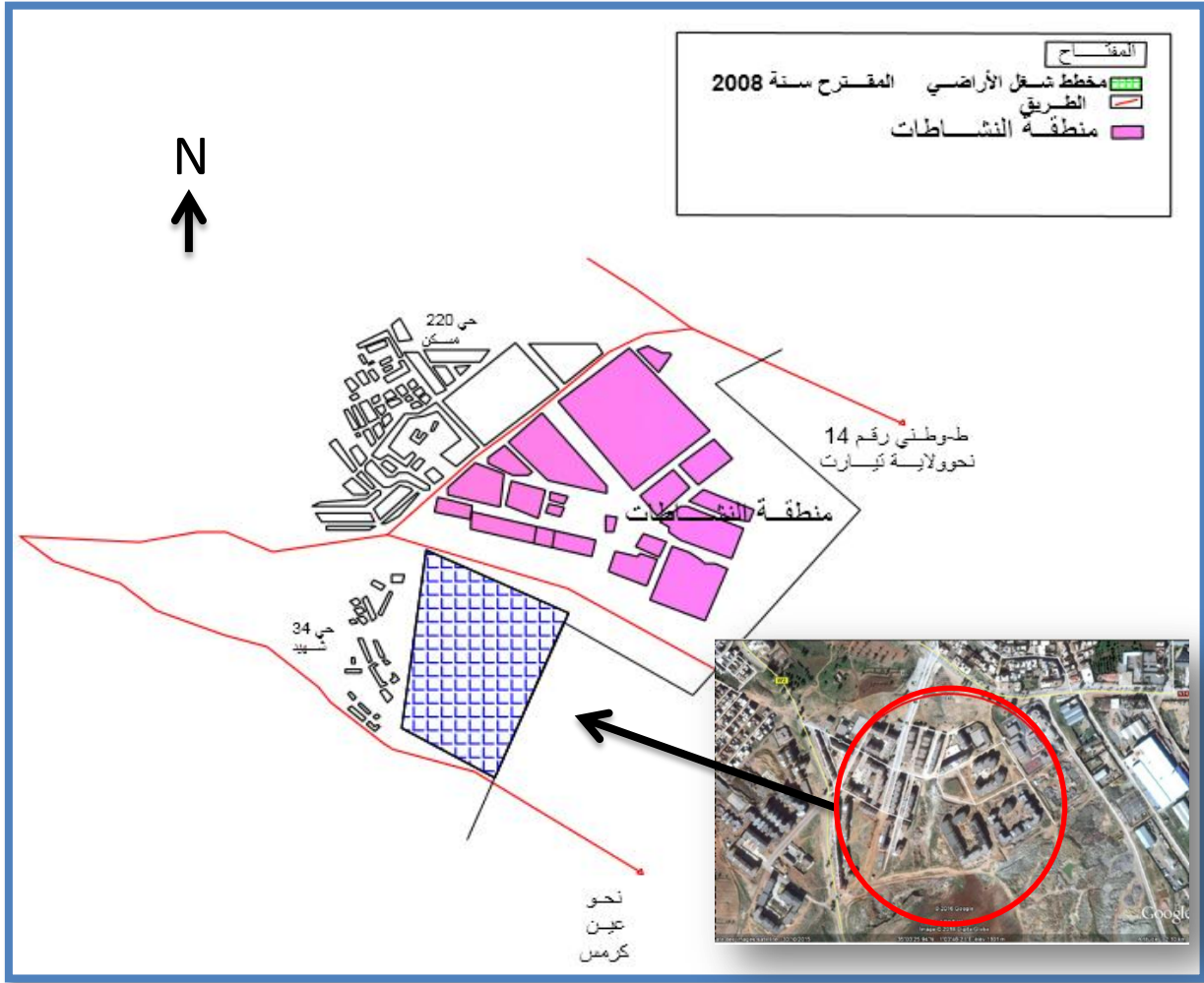


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة شخصية

2- مخطط شغل الأراضي C2:

يقع مخطط شغل الأراضي C2 بجانب طريق عين كرمس بحيث أنجزت فيه مجموعة من السكنات الجماعية والفردية أما التجهيزات فلقد أنجزت فيه قاعة العلاج .

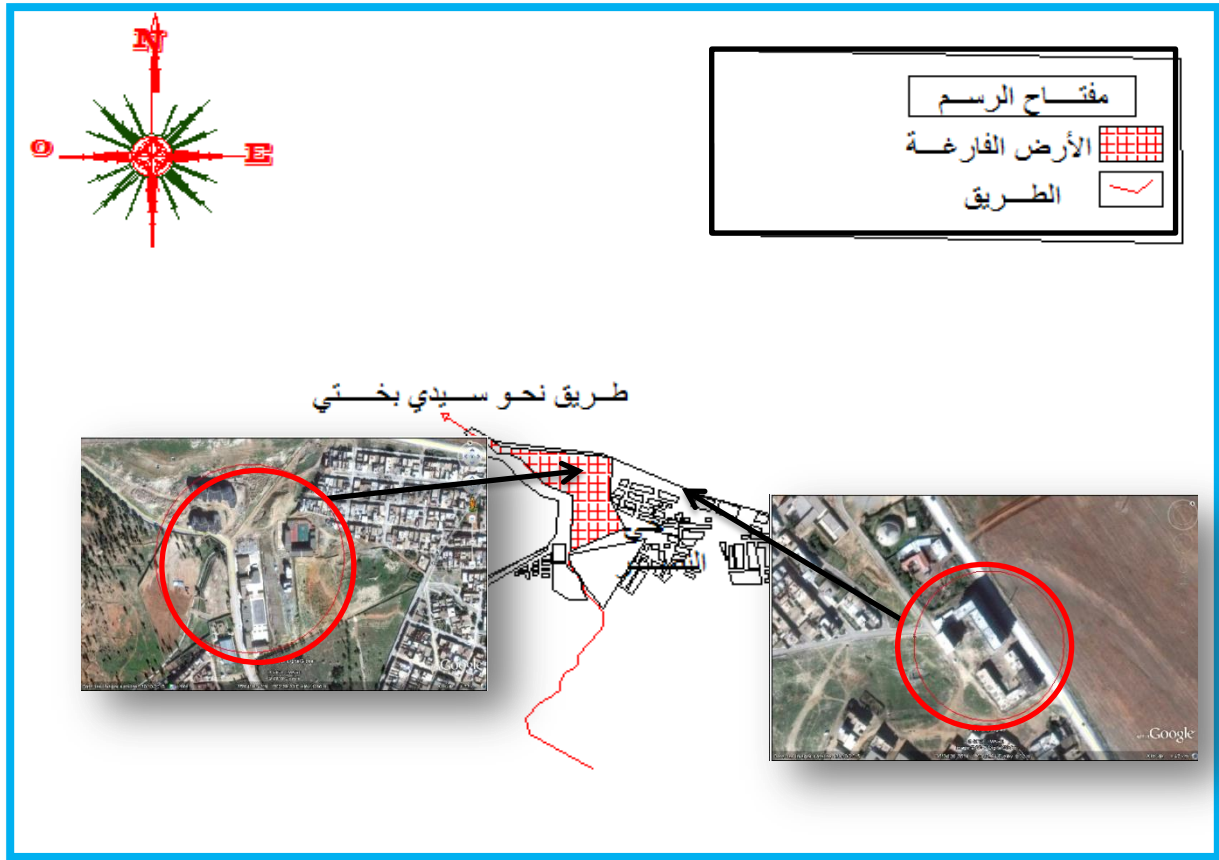
- الشكل رقم (21) موقع مخطط شغل الأراضي C2 :



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة شخصية

- أما بالنسبة لمخطط شغل الأراضي M و مخطط شغل الأراضي L فهما قطاعين على مدى بعيد ومدى متوسط ومن خلال الاطلاع على المخطط الحالي فهي قطاعات لاتزال غير معمورة .
- أما بالنسبة للحيوب الفارغة فقط تم بناء متوسطة ، ثانوية فتحت أبوابها شهر جانفي 2014، مشروع 500 مسكن لوكالة عدل ، مشروع 50 سكن ترقي مدعم الواقعة بجانب طريق سيدي يختي بمساحة تقدر ب 10 هكتارات .

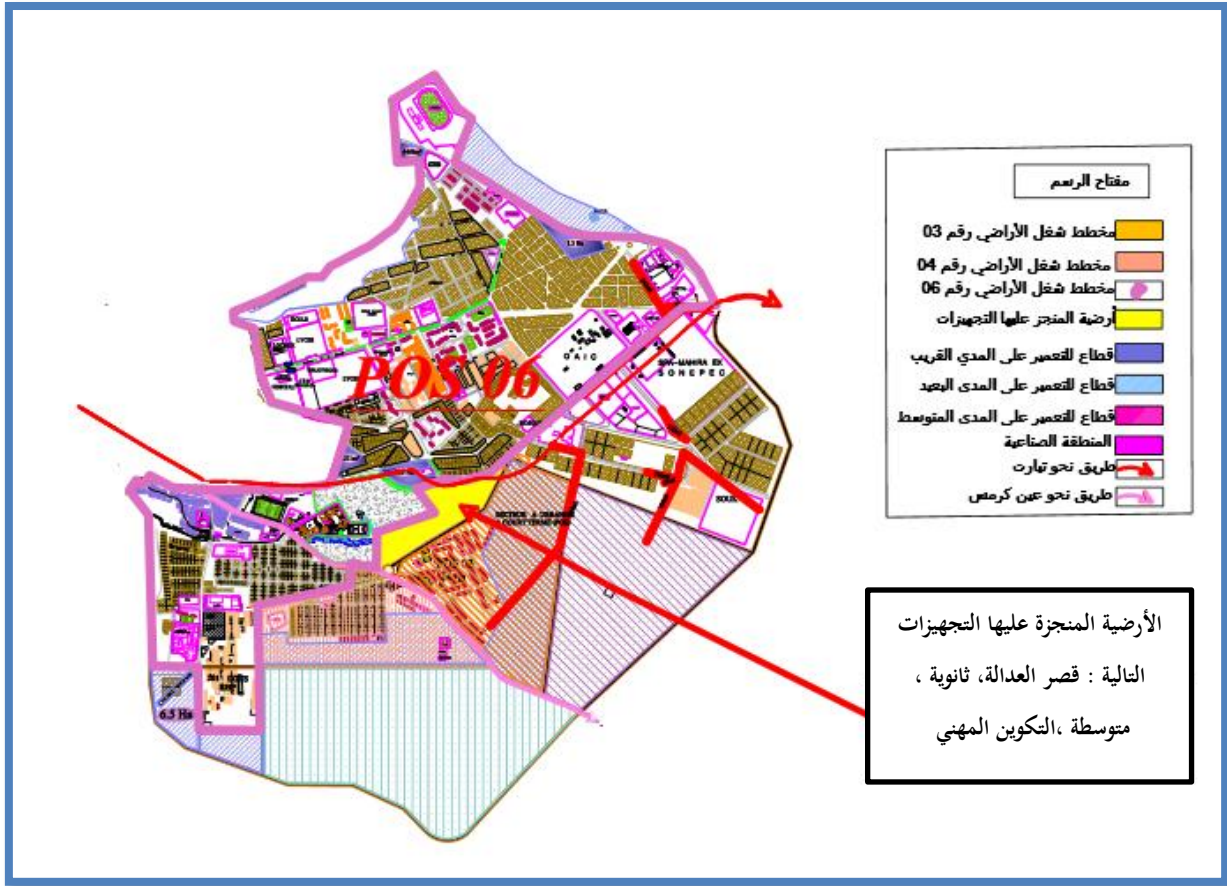
- الشكل رقم (22) يمثل السكنات + التجهيزات المنجزة في الأراضي الفارغة :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة شخصية

- أما بالنسبة للأرضية التي كانت مخصصة لإنجاز حضيرة التسلية وهي أراضي فلاحية ، فلقد أُنجزت عليها بعض التجهيزات التعليمية (متوسطة، ثانوية) ومركز صحي و(قصر العدالة في طور الإنجاز) ، إضافة إلى مشروع المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني .

- الشكل رقم (23) توضح الارضية المنجز عليها التجهيزات :



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة شخصية

- شهدت مدينة فرندة في الفترة الأخيرة توسعا عمرانيا مميزا خصوصا في محورها الجنوبي الشرقي ، وتسارع في وتيرة انتاج السكن الاجتماعي المنجزة من طرف الدولة في اطار السكن الاجتماعي أو السكن الفردي ولاسيما التساهمي المنجز من الأفراد على الأرضية المهيأة من طرف البلدية ، والسكن الموجه للقضاء على السكن الهش، وكذا التجهيزات مما يتطلب استهلاك كبير للعقار وتزايد الطلب عليه .

- استفادة مدينة فرندة من خلال مشروع بناء مليون وحدة سكنية "البرامج الخماسية الأول والثاني" ، فلقد برمج في مالا يقل عن 500 مسكن خلال برنامج الخماسي الأول يضم السكن جماعي ونصف جماعي ، ابرزها السكن الاجتماعي الإيجاري لذوي الدخل المحدود .

عرفت مدينة فرندة خلال الخماسي الثاني قفزة نوعية في إنتاج السكن العمومي فحسب الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري - وحدة فرندة قدر حجم الانتاج فيه بحوالي 2400 وحدة سكنية بمختلف الصيغ كالسكن الاجتماعي الإيجاري المخصص للقضاء على السكن الهش فلقد تم انجاز 577 مسكن سلمت و 250 مسكن منتهية الأشغال لكنها لم تسلم بعد ومشروع 227 مسكن فهو في طور الإنجاز .



1-2-7 تحليل المقابلة :

بما أن موضوع الدراسة يتعلق بدور الملكية العقارية في استهلاك المجال الحضري قمنا بإجراء مقابلة مع البلدية فقد تم الترحيب بينا من طرف موظف في مكتب البناء والتعمير والذي قام بالإجابة لنا على الأسئلة التالية :

الاسئلة	الاجابة البلدية	ملاحظات
1- هل الوضعية القانونية للعقار محددة في مدينة فرنده؟	محددة	وهي تتمثل في املاك خاصة وأملاك تابعة للدولة وأملاك البلدية
2- ماهي أسباب استهلاك المفرط أو لا عقلائي للمجال الحضري؟	عدم احترام المخططات	ظهور الاحياء العشوائية والبنيات الفوضوية مما أدي إلى عدم احترام المخططات
3- ماهي إجراءات التسوية اللازمة لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة ؟	التعويض عن طريق الشراء أو التعويض عن طريق الاستفادة من السكنات	التعويض عن طريق الشراء أو التعويض عن طريق الاستفادة من السكنات
4- ماهي أسباب تأخر إنجاز المشاريع المقرر أنجزها بالمدينة؟	راجع إلى عدم احترام المخططات وكذا تكلفة إنجاز المشاريع لان المدينة منطقة جبلية	الاستهلاك التعسفي للعقار البلدي
5- هل الملكية العقارية الخاصة مفتاح للتوسع العمراني ؟	نعم	لان الملكية العقارية بمدينة فرندها أغلبيتها ملكية خاصة
6- لاحظنا ارتفاع اسعار العقار في الأونة الأخيرة بالمدينة هل هي مبررة أم غير مبررة؟	مبررة	يرجع ذلك إلى عدة اسباب وعوامل
7- ماهي طبيعة الملكية العقارية التي أنجزت عليها المشاريع والسكنات في الاونة الاخيرة؟	ملك خاص + املاك تابع للبلدية	ملك خاص + املاك تابع للبلدية
8- كيف يمكن التحكم في استهلاك العقار مع مراعاة الأجيال القادمة؟	باحترام مخططات التهيئة والتعمير	ضمان احترام قواعد العمران مما يمكن الافراد تلبية حاجياتهم في البناء و المحافظة على البيئة والاستغلال العقلاني للعقار
9- ماهو أثر المراقبة الادارية القبلية والبعدية على استهلاك العقار ؟	الاستغلال الامثل للعقار	المراقبة الادارية الدائمة
10- هل التطور المجالي للمدينة مرتبط باستهلاك العقار؟	نعم	كلما تطور المجال زاد في استهلاك العقار



1-7-2-1 ملخص استمارة المقابلة :

- من خلال تحليلنا لاستمارة المقابلة التي أجريناها مع موظف البلدية في مكتب البناء والتعمير والملاحظات الميدانية للمدينة المرفقة بالصور يمكننا التوصل إلى الآتي:
- عدم احترام مخططات التهيئة والتعمير .
 - الاستهلاك التعسفي للوعاء العقاري الاحتياطي وعدم مراعاة التنمية المستدامة أثناء التخطيط.
 - إهمال من طرف المسيرين في مجال التهيئة والتعمير .
 - لا يوجد مراقبة إدارية على استهلاك العقار مما أدى إلى استنزافه بشكل مفرط .
 - تذبذب السوق العقارية وارتفاع أسعار العقار كنتيجة حتمية لسوء التسيير وغياب الدولة عن معادلة السوق العقارية.
 - ظهور السكن العشوائي وعدم محاربه مما أدى إلى عدم استعادة العقار المأخوذ.

-تحليل الفرضيات :

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة "مدينة فرندة" في الفصل الثالث والرابع وتحليل استمارة المقابلة التي قمنا بها في بلدية فرندة ، نستنتج أن الملكية العقارية تؤثر بأنواعها سواء الخاص أو تابع للدولة أو تابع للبلدية لها تأثير مباشر في استهلاك المجالات العمرانية في المدينة، سواء سلباً أو إيجاباً ، وكذا الاستهلاك المفرط للعقار الحضري في مدينة فرندة يعزل غياب التطبيقات الصارمة لمخططات التهيئة والتعمير مما يمس مبادئ التنمية المستدامة .

وبذلك نكون قد تأكدنا من صحة الفرضيتين التي انطلقنا منهما وبالتالي:

تلعب الملكية العقارية دوراً كبيراً في استهلاك المجال الحضري سواء بالإيجاب أو بالسلب



خلاصة الفصل:

توصلنا من خلال هذا الفصل الذي تناولنا فيه الدراسة العقارية بشقيها المبني والغير المبني ، قصد الامام بجميع الجوانب ذات الصلة بموضوع الدراسة لما لها صلة وطيدة بنجاح أو فشل أي مشروع وكذا التحولات التي عرفت طبيعة الملكية العقارية.

فمدينة فرندة لم تحترم المخططات المصادق عليها لمختلف القطاعات حيث تعرف نوع من الارتجالية والتشيت غير ملائم للمشاريع الحضرية التي تؤدي إلى الاستهلاك التعسفي للوعاء العقاري وكذا ظهور الأحياء العشوائية في المنطقة ومن خلال المقارنة بين المخطط الحالي 2015 والمخطط السابق 2008 لم تشهد المدينة تغيرات كبيرة خلال هذه الفترة ماعدا الطلب الكبير على السكنات الاجتماعية وعدم وضع التقديرات الصحيحة للمشاريع خصوصا من الجانب المالي نظرا لتموضع المدينة في الموقع الجبلي.

وكذا ارتباط الملكية العقارية بالسعر والانتاج العقاري ودورهم في تشكيل البيئة العمرانية ، و أثرها الواضح على استهلاك العقار ، الذي أصبح يستنزف بطريقة غير عقلانية في الوقت الذي يسعى فيه العالم إلى تحقيق الاستدامة .



- الاقتراحات والتوصيات :

- 1- المراقبة القبلية والعدية للتعمير في المجال الحضري.
- 2- التحكم في العقار من خلال معاينة وضبط البناءات الفوضوية .
- 3- استرجاع العقار من خلال بالتدخل على الأنسجة القديمة الهشة ز
- 4- التسيير الجيد للعقار الحضري من خلال التطبيق الفعال لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير .
- 5- إنشاء هيئة رقابية لمراقبة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة والتعمير POS أو BDAU
- 6- التنسيق بين مختلف المتدخلين في المجال الحضري .
- 7- تفعيل القوانين الخاصة بالعقار وتسوية وتنظيم عقود الملكية للحد من السكن العشوي.
- 8- رد الاعتبار للبلديات على الخصوص في تسيير العقار والتحكم فيه .
- 9- توفير الاحتياطات العقارية تحسبا لزيادة نمو مدينة مستقبلا .
- 10- تشجيع الملاك العقاريين على الاستغلال الأحسن لممتلكاتهم العقارية .
- 11- تلبية الحاجيات الاسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا .
- 12- الاستفادة من الخبرات الأجنبية في دراسة حل مشكل العقار.
- 13- إدماج التوسعات العمرانية للمدينة لضمان الترابط بين النسيج العمراني القديم والحديث لتخفيف الحد من مشكل الحصول على العقار.
- 14- المسح الشامل للأراضي العقارية .
- 15- العمل على وضع الآليات الكفيلة للاستغلال الامثل للأراضي الشاغرة .



- 16- ارفاق القيمة المالية لأرضية المشروع مع الغلاف المالي للمشروع.
- 17- التركيز على نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وتفعيل مقتضياتها من لدن الجماعات المحلية قصد توفير رصيد عقاري جماعي.
- 18- وضع بنك معلومات للمعطيات العقارية أو ما يسمى بالإعلام العقاري على مستوى كل جهة .



خاتمة عامة

ان دور الملكية العقارية في استهلاك المجال الحضري في المدن الجزائرية بدأت تعرف ارتفاعا ملفتا للانتباه في السنوات الأخيرة وخاصة في مدينة تيارت بفعل تعدد العمليات التعميرية من برامج سكنية واستثمارية و تجهيزات ما جعلها ظاهرة جديرة بالدراسة و الاهتمام .

شهدت مدينة تيارت تطور سكاني كبير صاحبه انتاج عقاري حضري متنوع ادى الى توسع عمراي منتشر عبر مختلف محاور المدينة ، الا ان انتاج العقار الحضري عبر مختلف مراحل توسع المدينة ووفقا لمختلف السياسات الحضرية رافقه مشاكل منها الاستنزاف الغير العقلاني للعقار وكذا التوسع على حساب الاراضي الفلاحية ، وكذا ارتفاع أسعار العقار الراجع الى زيادة العرض والطلب و المضاربة العقارية .

اتسمت عملية انتاج وتسيير العقار الحضري سواء السكني أو الصناعي و التي تأثرت بشكل مباشر بمختلف السياسات العقارية التي عرفتھا المنطقة انتجت فوضى عارمة في التعمير الذي اتسم بالانتهازية و محدودية التدابير الحضرية و المخططات القيادية المشرفة على عمليات التهيئة و التعمير من جهة أخرى ، و الفوضى في استهلاك العقار الحضري سواء من طرف الدولة و مؤسساتها أو من طرف الأفراد .

وحتى تكتمل عملية التعمير بنجاح لابد ان نعمل على إيجاد أدوات قيادية وتقديم مخططات جريئة وذات كفاءة تأخذ المجال الحضري كمشروع متكامل ، بتقديم حلول وبدائل لتحسين البيئة العمرانية و استرجاع العقارات عن طريق مختلف التدخلات على النسيج العمراني ولاسيما بالمواقع القديمة و الهشة عن طريق التأهيل و اعادة الاعتبار مع ضرورة تفعيل التعمير التشاركي عن طريق اشتراك السكان ومختلف الفاعلين في عملية التعمير بدأت بالرقابة الادارية من خلال نظام الرخص و الشهادات لضمان احترام قواعد العمران و تمكين الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة في البناء ، وضمان في ذات الوقت الاستغلال العقلاني للعقار من خلال المعاينة و ضبط البناءات الفوضوية بودع المخالفين بتنفيذ عمليات الهدم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

**استمارة مقابلة موجهة لموظفين في البلدية
في إطار التحضير لنيل شهادة مكملة ماستر - تسيير المدن -**

من إعداد الطالبة :

قشيدون مختارية

السنة الجامعية 2015/2016

موظف في البلدية مكتب البناء والتعمير

1 - هل الوضعية القانونية للعقار محددة في مدينة فرنده ؟

.....

2- ماهي أسباب استهلاك المفرط أو لا عقلائي للمجال الحضري ؟

.....

3- ماهي إجراءات التسوية اللازمة لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة ؟

.....

4- ماهي أسباب تأخر إنجاز المشاريع المقرر إنجازها بالمدينة ؟

.....

5- هل الملكية العقارية الخاصة مفتاح للتوسع العمراني؟

.....

6- لا حظنا ارتفاع اسعار العقار في الآونة الاخيرة بالمدينة هل هي مبررة أم غير مبررة ؟

.....

7- ماهي طبيعة الملكية العقارية التي انجزت عليها المشاريع والسكنات في الآونة الاخيرة ؟

.....

8- كيف يمكن التحكم في استهلاك العقار مع مراعاة الأجيال القادمة ؟

.....

9- ما هو أثر المراقبة الادارية القبلية والبعدية على استهلاك العقار؟

.....

10- هل التطور المجالي للمدينة مرتبط باستهلاك العقار ؟

.....

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الثاني		
01	التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار	26
الفصل الثالث		
02	متوسط التساقطات الشهرية	54
03	متوسط درجة الحرارة الشهرية بالدرجة المئوية	56
04	التجهيزات الموجودة في كل قطاع	58
05	مراحل النمو السكاني	59
06	يمثل أنواع التجهيزات الموجودة بالمدينة	71
الفصل الرابع		
07	الملكية العقارية الخاصة والتابعة للدولة	81-80
08	التجزئة المنجزة من طرف الوكالة العقارية	83
09	الملكية العقارية التابعة للبلدية	84
10	معدل استهلاك العقار حسب فترات التعمير	85
11	الحاجة للعقار المدى (القصير - المتوسط - الطويل)	85
12	ييين رخص البناء المسلمة في السنوات العشرة الأخيرة	87
13	الحصول على رخصة البناء حسب سند إثبات الملكية	88
14	شهادة المطابقة	88
15	رخصة الهدم	90
16	المخالفات المرتكبة حسب نوع العقار وكيفية التعامل معها	93
17	استغلال العقار الصناعي (الوحدات المنتجة)	95
18	السعر المرجعي للعقار المبني والغير المبني بمجموعة فرندة سنة 2014	97
19	تقييم أسعار العقار وأهم أسباب ارتفاعه بمدينة فرندة سنة 2013	99

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	لرقم
الفصل التمهيدي		
ب	هيكلة المذكرة	01
الفصل الاول		
15	أنواع العقارات	02
18	الخواص المميزة للعقار	03
20	أهمية العقار	04
الفصل الثالث		
52	الموقع الجغرافي	05
54	متوسط التساقطات الشهرية	06
56	متوسط درجة الحرارة الشهرية بالدرجة المئوية	07
57	توزيع مدينة فرندة إلى قطاعات	08
60	مراحل النمو السكاني	09
71	منحي أعمدة بيانية للتجهيزات	10
الفصل الرابع		
86	دائرة نسبية توضح الحاجة للعقار المدى (قريب ، متوسط ، بعيد)	11
87	منحني يوضح رخص البناء المسلمة في سنوات العشرية الاخيرة	12
89	منحني يوضح شهادة المطابقة	13
90	منحني يوضح رخص الهدم	14
91	أعمدة بيانية توضح المخالفات المرتكبة حسب نوع العقار وكيفية التعامل معها	15
94	العقار الصناعي بمدينة فرندة	16
97	أعمد بيانية أعمدة بيانية تقييم أسعار العقار و أهم أسباب ارتفاعه	17

98	مخططات شغل الأراضي المبرمجة سنة 2008	18
101	أراضي التعمير في جميع الاطوار(قريب ، متوسط ، بعيد)	19
102	موقع مخطط شغل الأراضي C1	20
103	موقع مخطط شغل الأراضي C2	21
104	السكنات + التجهيزات المنجزة في الأراضي الفارغة	22
105	الارضية المنجز عليها التجهيزات	23

فهرس الصور

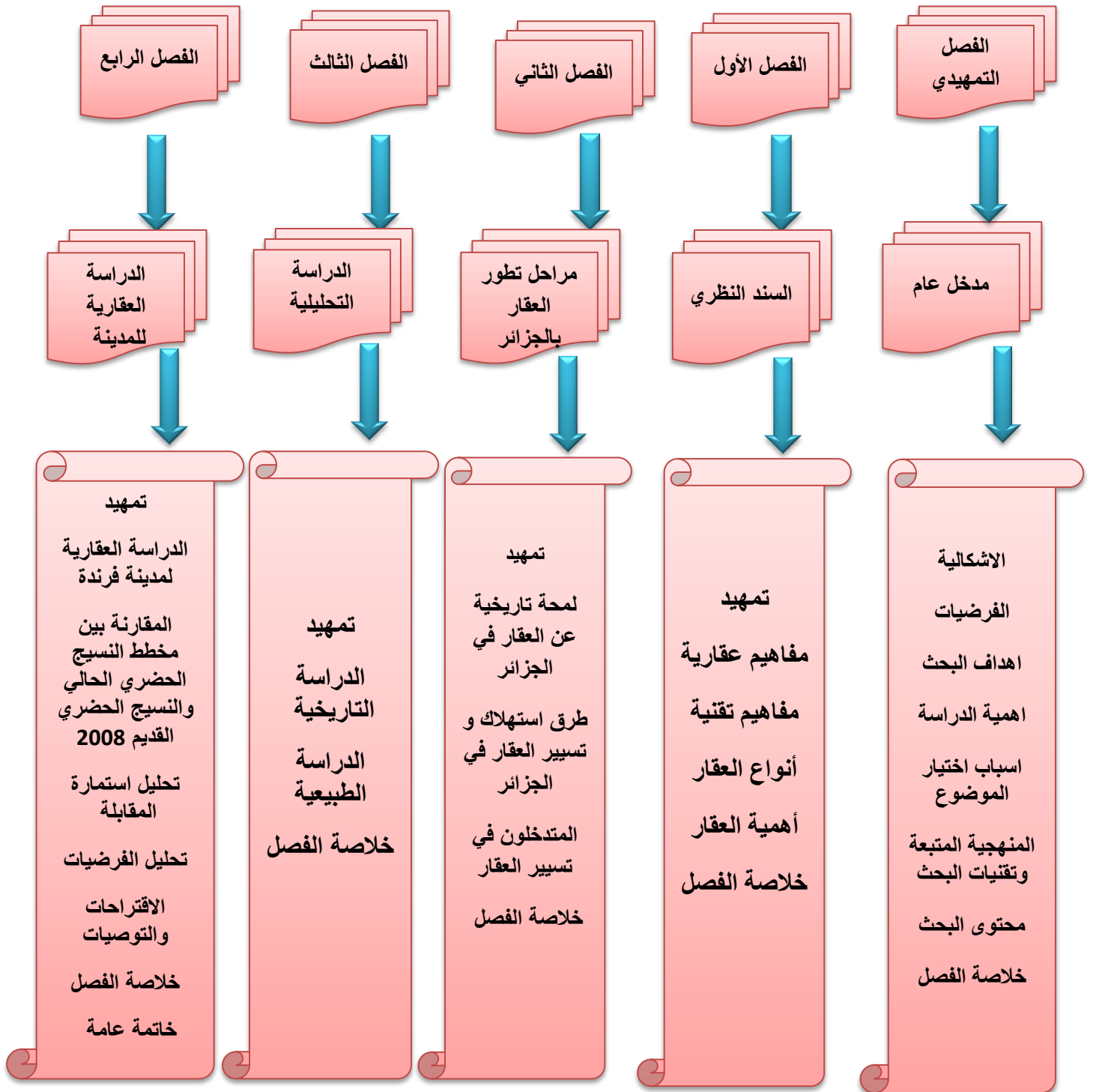
الصفحة	العنوان	لرقم
الفصل الثالث		
42	شكل القصبة قديما سنة 1910	01
42	منظر جنوبي لقلعة فرندة (القصبة)	02
46	قصبة فرندة (المدينة القديمة)	03
48	منظر للمدينة الأوروبية	04
49	تعاونية الحبوب والبقول الجافة حاليا	05
49	فندق "RAMOS" 1956	06
50	الأحياء القديمة بمدينة فرندة	07
53	صورة جوية يوضح تموضع مدينة فرندة	08
61	منحدرات صخرية غير قابلة للتعمير جنوب مدينة فرندة	09
64	مغارة ابن خلدون	10
64	واد فرجة	11
65	نمط الفيلات للسكن الأوروبي	12
65	النمط الأوروبي (طابق سفلي)	13

14	النمط القديم غير معدل	66
15	النمط القديم المهيأ	66
16	النمط الفردي التقليدي	66
17	النمط الفردي الحديث	67
18	نمط السكن الجماعي	68
19	نمط السكن الجماعي	68
20	نمط السكن النصف جماعي	68
21	نمط السكن الهش	69
22	توضيح تجهيز ديني (مسجد)	73
23	توضيح تجهيز اداري (دار القضاء)	73
24	توضيح تجهيز صحي (مستشفى)	73

فهرس الخرائط

لرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الثالث		
01	توضيح الكثافة السكانية	60
02	الوسط الطبيعي لمدينة فرندة	63
03	توزيع السكنات بمدينة فرندة	70
04	التجهيزات الموجودة بالمدينة	72
05	الطرق الموجودة بالمدينة	74
الفصل الرابع		
06	مراحل التوسع العمراني لمدينة فرندة (أفاقه وعوائقه)	79

هيكلية المذكرة



قائمة المراجع والمصادر

- المراجع باللغة العربية :

- الكتب والمجلات باللغة العربية :

1- د. خلف الله بوجمعة ، العمران والمدينة ، ص 67 ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع - عين مليلة 2005.

2- بن يوسف إبراهيم: التحليل العمراني، ص 15. 16. 17 سنة 1999.

4- م. عبد الستار عثمان المدينة الإسلامية "عالم المعرفة" رقم 188 الكويت ا.ب ص 8.

6- ادجت قرية القوارير ضمن حدود التجمع الرئيسي لبلدية فرندة خلال احصاء 2008.

10- باحث في علم الاجتماع وهو مستشرق ولد بمدينة فرندة في 04 جوان 1910 ودرس مرحلته الابتدائية بالمدرسة المسماة حاليا بن خلدون

11- عن مخطوط الطالب الخضر

12- تسجيل العقد بتلك الفترة يدل على النظام العقاري القائم آنذاك كما يدل أن الأرضيات

كانت ذات ملكية خاصة ولها سندات ملكية ذات حجية قانونية

13- محمد الهادي لعروق ص12

- قائمة المراجع باللغة الفرنسية :

1-albirto zuchelli .introduction à l'urbanisme opérationnel et à

la composition urbaine epau .vol 2 -3 p

1993 p 50

1-albirto zuchelli .introduction à l'urbanisme opérationnel et à

la composition urbaine epau .vol 2 -3 p 1993 p 50

1 Tableau général ... des communes de plein exercice, mixtes et indigènes des trois provinces (territoire civil pp29

القوانين والمراسيم التنفيذية :

1- القانون 25/90 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27
الجريدة الرسمية رقم 49

2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق
بالتهيئة والتعمير، العدد 52، ص 1654 و ص 1656

3- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق
بالتهيئة والتعمير، العدد 52، ص 1654 و ص 1656.

6- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990
6- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة فرنده 1987. بلدية فرنده.

- المذكرات والمحاضرات :

1- بن خالد الحاج دراسة اضطرابات السوق العقاري والحضري والعوامل المتحركة فيه جامعة المسيلة
2009 ص 41

2- عائشة مزباني 2014 "استراتيجيات الانتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرنده"
مذكرة لنيل شهادة ماجستير صفحة 78

3- مزباني فريدة . دور العقار في التنمية المحلية . دفتر السياسة والقانون . جامعة الحاج لخضر باتنة
الجزائر. العدد 6 جانفي 2012 ص 50

4- المادة 85 مكرر تنص على إعادة الأراضي لملاكها الأصليين

5- بن زيان زهير و زملاؤه: دراسة نقدية لمخطط شغل الأرض، معهد تسيير التقنيات الحضرية،
دفعة جوان 2009.

6- أحمد هرموش ، الاشكاليات التي يطرحها قانون التعمير ندوة المحكمة الادارية بوجدة
2007/12/06 .

7- خنفار الحبيب، مداخلة غير منشورة حول مسجد سيدي الناصر بالملتقى الوطني " فرنده ثقافة
وتاريخ "أفريل 20

- الانترنت:

2016/02/28 www.startimes.com/f.aspx?t=33882689

2016/02/28 www.startimes.com/f.aspx?t=33882689

العقار في الجزائر — منتديات ستار تايمز

2016/02/28 www.startimes.com/f.aspx?t=33882689 *العقار في الجزائر

— منتديات ستار تايمز

www.startimes.com¹

الوثائق :

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية فرندة 19

2- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

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

الإدارة والتحرير الأمانة العامة للحكومة الطبع والاشتراكات المطبعة الرسمية	الجزائر تونس المغرب موريتانيا	الاشتراك سنوي
	خارج الجزائر	
	سنة	سنة
7 و 9 و 13 شارع عبد القادر بن مبارك - الجزائر الهاتف 65.18.15 إلى 17 ح ج ب 50 - 3200 الجزائر Télex : 65 180 IMPOF DZ	300 د.ج 550 د.ج تزداد عليها نفقات الارسال	100 د.ج 200 د.ج
النسخة الاصلية..... النسخة الاصلية وترجمتها		
ثمن النسخة الاصلية 2,50 د.ج ثمن النسخة الاصلية وترجمتها 5,00 د.ج ثمن العدل للسنين السابقة : حسب التسعيرة. وتسلم الفهارس مجاناً للمشاركين. المطلوب منهم ارسال لفائف الورق الأخيرة عند تجديد اشتراكاتهم والاعلام بمطالبهم. يؤدي عن تغيير العنوان 3,00 د.ج ثمن النشر على أساس 20 د.ج للسطر.		

فهرس

قوانين

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

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

قوانين

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

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

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :

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

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

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

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادئ عامة

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

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

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

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

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

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

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

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

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

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

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

- يحدد توسع المباني السكنية وتركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

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

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

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

أحكام عامة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تضبط كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

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

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المبرمجة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

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

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

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

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

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

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

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

غير أنه يرخّص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

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

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

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

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

القسم الثالث

مخطط شغل الاراضي

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

ولهذا فان مخطط شغل الاراضي :

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

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

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

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

- يحدد الارتفاقات،

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

- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

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

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

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

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

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

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

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

المادة 37 : لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي إلا بالشروط التالية :

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

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

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

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

القسم الأول

الساحل

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

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

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

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

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

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

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

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

يحدد التنظيم كفايات تطبيق هذه المادة.

القسم الثاني

الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

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

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

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

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

القسم الرابع

قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

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

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

يخضع تسيير هذه المحفظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحفظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة في السوق العقارية.

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

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

الفصل الرابع

أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني

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

قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990

قانون التوجيه العقاري

المادة الأولى: يحدد هذا القانون القوام التقني و النظام القانوني للأماكن العقارية و أدوات تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية

الباب الأول

الأماكن العقارية

المادة 2: الأماكن العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية

الفصل الأول

القوام التقني في الأماكن العقارية

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

- الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية،

- الأراضي الرعوية و الأراضي ذات الوجهة الرعوية،

- الأراضي الغابية و الأراضي ذات الوجهة الغابية،

- الأراضي الحلقائية،

- الأراضي الصحراوية،

- الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير،

- المساحات والمواقع المحمية .

القسم الأول

الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية

المادة 4: الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل

الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً

مباشراً أو بعد تحويله.

المادة 5: تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جداً، و أراض خصبة و متوسطة الخصب و ضعيفة

الخصب، تبعاً لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ، والسقي .

المادة 6: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً، أي طاقاتها الإنتاجية عالية، هي الأراضي العميقة، الحسنة

التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

المادة 7: الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي

الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق

طبوغرافي.

المادة 8: تشتمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب على ما يلي :

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق،

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة، و لا تحتوي على عوائق

طبوغرافية،

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق و رسوخها كبير

و نسبة الأمطار فيها متغيرة،

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة

في الطبوغرافية .

المادة 9: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب، هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة،

و عوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف .

المادة 10: تعتمد أدوات تقنية ملائمة في ترتيب الأراضي ضمن مختلف الأصناف السابق بيانها حسب

كيفية تحدد عن طريق التنظيم .

القسم الثاني

الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية

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

المادة 12: الأرض ذات الوجهة الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم، وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت، أو التي يمكن إحيائها و بعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة .
و تدخل في الأراضي ذات الوجهة الرعوية جميع الأراضي التي يحسن استعمالها في تخصيص المراعي، الدائمة أو إعادة تخصيصها لأسباب علمية بيئية و اقتصادية بغية المحافظة على الأراضي و مثل ذلك أراضي الأحراش، و أراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم و الناتجة عن إصلاح المراعي الهضبية أو المساحات الحلفائية القديمة، و حرثها .

القسم الثالث

الأراضي الغابية و الأراضي ذات الوجهة الغابية

المادة 13: الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد و في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة.

المادة 14: الأرض ذات الوجهة الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها و في كثافتها و تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار، أو الحرائق أو الرعي، و تشمل هذه الأراضي الأحراش و الخمائل و تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية و التكوينات المخشوشية أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية .

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

القسم الرابع

المساحات الحلفائية

المادة 16: المساحة الحلفائية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة و غير منظمة تمثل فيها الحلفاء النوع السائد.

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

القسم الخامس

الأراضي الصحراوية

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

المادة 19: يحدد قانون خاص قواعد و أدوات و كفاءات تدخل الدولة و الجماعات المحلية، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أراض فلاحية .

القسم السادس

الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير

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

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

القسم السابع

المساحات و المواقع المحمية

المادة 22: نظرا إلى اعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو معمارية، أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر و ذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة.

الفصل الثاني

النظام القانوني و القيود الخاصة

القسم الأول

الأصناف القانونية العامة

المادة 23: تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

-الأملاك الوطنية،

-أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،

-الأملاك الوقفية .

الفقرة الأولى

الأملاك الوطنية

المادة 24: تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعتها المحلية في

عداد الأملاك الوطنية. تتكون الأملاك الوطنية من:

-الأملاك العمومية و الخاصة للدولة،

-الأملاك العمومية و الخاصة للولاية،

-الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية،

المادة 25: تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها

أو الغرض المسطر لها . إما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة .

المادة 26: تحدد عن طريق تشريع خاص ، جميع القواعد المتعلقة بقوام الأملاك العقارية التابعة للأملاك

الوطنية وتكوينها و تسييرها، و ذلك ضمن الإطار العام لأحكام هذا القانون .

الفقرة الثانية

أملاك الملكية الخاصة

المادة 27: الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية

من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

المادة 28: الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للأمر

رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه .

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

المادة 29: يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار

العقاري.

المادة 30: يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو

هذا الشغل .

الفقرة الثالثة

الأملاك الوقفية

المادة 31: الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما

تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين

الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور.

المادة 32: يخضع تكوين الأملاك الوقفية و تسييرها لقانون خاص .

القسم الثاني

القيود الخاصة

المادة 33: يجب أن يساهم كل نشاط، أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات

الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.

المادة 34: لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض

خصبة جدا و/أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال و

الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء .
المادة 35: البنائيات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا و/ أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء .
ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية .

المادة 36: القانون هو الذي يرخص بتحويل أي ارض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، و يحدد القانون القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل حتما .

وتحدد كفايات التحويل و إجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الإطار نفسه و في الأصناف الأخرى .

المادة 37: يجب أن يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة و الجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه .
تحدد كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

الفصل الثاني

الجرد العام

القسم الأول

الفهرس العقاري البلدي

المادة 38: يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على ترابها، بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية، يشتمل الجرد على تعيين الأملاك و التعريف بملакها أو حائزها و / أو شاغلها .

و لهذا الغرض، يتعين على كل مالك أو حائز أو شاغل أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه أو يحوزه و / أو يشغله، أو الأملاك العقارية التي يملكها أو يحوزها و / أو يشغلها .
تحدد كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

المادة 39: يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي .
ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه .

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

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

المادة 41: يخضع طلب تسليم شهادة الحيازة لإجراء الإشهار الذي تحدد كفاياته عن طريق التنظيم .

المادة 42: شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها، و إذا توفى الحاصل على شهادة الحيازة أو توفى احد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة أن اقتضى الأمر مدة سنة (1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم و يشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة .

وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة .

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

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

المادة 44: يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة و يكون ذلك ضمنا للقروض المتوسطة و الطويلة الأمد .

المادة 45: لا يمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة بنقص رهن العقار، لإعادة النظر في الترتيب

الأخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته .

المادة 46: يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات و بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهدا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة، أو افسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره
بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة .
و يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي .

القسم الثاني

التصفية العقارية

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

الباب الثاني

طرق و أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية

الفصل الأول

أحكام تتعلق بالأراضي

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

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

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

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

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

-وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف .

-أو عرض الأرض للتأجير،

-أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة .

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

ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، و في جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع .

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

المادة 53: تكيف الأحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحت على استثمار الأراضي لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة و تحسين هيكل المستثمر العقاري .

ويجب أن تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف السالفة الذكر و يمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية .

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

وفي جميع الحالات الأخرى غير المبينة أعلاه، يكون العقد باطلا و عديم الأثر .

المادة 55: تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية و يجب إلا

تلتحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار و لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، و لا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجها، و يتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه و ممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه .

المادة 56: بكل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلّة و عديمة الأثر .
ويمكن في هذه الحالة، الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل .

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

المادة 58: تشجع الدولة و الجماعات المحلية، و تطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة و سائل تقنية و مالية تساعد على عصرنه المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الأرضية بالتراضي، كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه و عمليات إعادة توزيع الأراضي بغية تجميعها .
تحدد كفايات تطبيق هذه المادة بقانون خاص .

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

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .
المادة 60: تساهم الدولة في عملية استصلاح أراض جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الأراضي الفلاحية

تحدد كفايات هذه المساهمة في إطار قوانين المالية .
المادة 61: تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية و على قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفي حتما إلى تجزئة الملكية .

المادة 62: تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه
وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه .

المادة 63: يجب أن يكون لأجهزة إدارة الهيئات العمومية للتنظيم العقاري تمثيل متوازن يمكنها من المحافظة على مصالح الدولة، و الجماعات المحلية، و المستثمرين الفلاحين

المادة 64: يخول المعنيون جماعيا حسب الكيفيات التي يحددها قانون خاص حقوق التمتع التقليدية التي تمارس في الأراضي الرعوية و الحلقائية و كذلك حقوق ملكية الاستثمارات المحققة .
ويحدد القانون في الإطار المذكور نفسه كيفيات منح حقوق التمتع الدائم فرديا أو جماعيا في الأراضي الرعوية و الحلقائية .

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

الفصل الثاني

أحكام تتعلق بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير

المادة 66: تحدد أدوات الهيئة و التعمير قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير .
ويجب أن تعبر الأدوات المذكورة عن شغل الأراضي شغلا راشدا و كثيفا في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية و ترقية و استصلاح المساحات و المواقع المذكورة في المادة 22 أعلاه .

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

المادة 68: تخضع أدوات التهيئة و التعمير لأوسع إشهار، و توضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور الذين يحتج بها عليهم، مع مراعاة الطرق القانونية المشروعة المنصوص عليها .

و في هذا الإطار يتعين على كل مالك و / أو حائز أن يستعمل و يهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير .

المادة 69 : تسهر أدوات التهيئة و التعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة .

المادة 70 : يجب أن تضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة و التعمير التشاور الفعلي بين جميع المتدخلين بما فيهم ممثلي المستعملين .

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

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

ويمارس هذا الحق في الرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه .

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

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

المادة 73 : تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير و التنظيم العقاريين المتميزة و المستقبلية الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها .

و كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة و لا يكون لقائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر .

المادة 74 : لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم و تعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به، وتستثنى من ذلك أحكام المادة 71 أعلاه

الباب الثالث
أحكام ختامية

المادة 75 : تلغى أحكام الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 .

وتخضع الأراضي التي بقيت لأحكام المادة 83 أدناه .

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

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

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

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

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

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

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

6- أن لا يترتب على العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء و أن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك

الأصلي، باستثناء ما نصت الفقرة الخامسة أعلاه .
-7 أن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعلياً في إطار القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح .

المادة 77 : المنشآت الأساسية و الأغراس ذات القيمة الحينية و التجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 أعلاه مكتسبة لصاحبها .
ويمكنه أن يتنازل عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي، تبعاً لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة. توثق العمليات المذكورة في الفقرة السابقة بعقد رسمي، و تكون بثمن يتفق عليه الأطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة.
المادة 78 : تضمن الدولة الحقوق القانونية للمستفيدين الذين تعني قطعهم أحكام المادة 75 أعلاه شريطة أن تتوفر في المعنيين المقاييس المحددة في المادة 10 من القانون رقم 87 - 19 في 8 ديسمبر سنة 1987 السالف الذكر، و يستوفوا الالتزامات التي يجعلها القانون المذكور على عاتقهم.
و في هذا الإطار، يجب أن يحظى المستفيدون أولوياً إما بإدماجهم في المستثمرات الفلاحية لأملاك الوطنية التي تكونت تطبيقاً للقانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 السالف الذكر، كلما سمحت الظروف بذلك، و إما أن يستفيدوا تخصيصاً آخر.

المادة 79 : يجب أن يكون التعويض في جميع الحالات عادلاً و منصفاً قبل إجراء عمليات التسوية الفعلية المنصوص عليها في المادتين 77 و 78 أعلاه .

المادة 80 : لا يمكن أن تطرأ حيازة الملاك الأصليين إلا بعد رفع المستثمرين المحاصلين العالقة و تطبيق أحكام الفقرة 2 من المادة 77 أعلاه .

المادة 81 : يقدم المالك الأصلي لتطبيق أحكام المادة 75 أعلاه طلباً صريحاً و يكون ملفاً يرسله إلى الوالي المختص إقليمياً خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون .

المادة 82 : تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تضم ممثلين للإدارة، و عدداً متساوياً من المنتخبين المحليين و ممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحين و تجمعاتهم المعتمدة قانونياً .
و قرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة .
المادة 83 : بعد انتهاء من تسوية العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 المذكور أعلاه، تظل الأراضي التي بقيت ملكاً للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية و القوانين الخاصة بطريقة استغلالها و حقوق من تخصص لهم و التزاماتهم .
المادة 84 : لا يجوز التنازل عن الحصص المكتسبة في إطار القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 إلا في حالة الوفاة أو خلال السنوات العشر الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمر الفلاحية الجماعية أو الفردية .

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

المادة 86 : تسوى على النحو الآتي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقاً لأحكام المواد 2 و 3 و 4 و 6 من الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه، و لم تدمج نهائياً في الاحتياطات العقارية البلدية.
1- تندمج نهائياً في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال و برامج سكنية و تجهيزية أخرى

انطلقت قبل إصدار هذا القانون و كانت حسب الحالات موضوع مداوالات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء و/ أو أعمال إنسانية.

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

يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة .

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

تظل القطع الأخرى غير المبنية تحت تصرف ملاكها و تخضع لأحكام هذا القانون وأحكام التشريع المعمول به .

المادة 87 : يستمر خضوع المعاملات التجارية التي طرأت قبل إصدار هذا القانون للقانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985 الموافق عليه بالأمر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها كما يستمر خضوعها للنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه، بغض النظر عن أحكام القانون المتعلق بالتهينة و التعمير .

المادة 88 : تلغى أحكام الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 ابتداء من تاريخ انتهاء عمليات تطبيق المادة 86 أعلاه .

كما تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون .

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

حرر بالجزائر في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990

يرتبط العقار ارتباطا عضويا بعمليات التعمير في المناطق الحضرية , و يعتبر عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجميع مركباته المادية و المعنوية , و الوعاء الذي يستقبل كل البرامج التنموية في المناطق الحضرية من مختلف الأنشطة و الوظائف الحضرية, و ذلك لأهميته في إنعاش و تطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات. وهذا ما أدى الى ازدياد حدة إشكالية العقار في الجزائر من سنة إلى أخرى

و في ظل انحسار وندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية نتيجة لاستهلاك الاحتياطات العقارية التابعة للدولة (ملك للدولة) , المخصصة لمشاريع تنموية على المستوى القريب و المتوسط و البعيد , بطريقة سريعة و بصورة غير عقلانية , و الميل نحو تعمير الأراضي الفلاحية , مما يخل بأحد مبادئ التنمية المستدامة (تحقيق احتياجات المجتمع في الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تحقيق احتياجاتهم) . وضع السلطات العمومية في حرج , و أمام تحدي كبير لإيجاد الطرق الكفيلة للخروج من هذه الوضعية .

الكلمات المفتاحية : الملكية العقارية . العقار . توسع المجال . استهلاك العقار

Le foncier est lié d'une relation organique avec l'opération de l'urbanisme dans les zone urbanistiques. et il est considéré comme élément nécessaires dans la production dans l'espace urbain dans tout composants dans tout ses complexes financier .

Et l'unité qui reçoit tout les programmes du développement dans les zone urbanistique et dans les zone urbanistique et dans différents activités et les activités fonciers et ça pour l'importance et pour réanimer et développer les milieu urbain dans tout les domaines et cela le problème du foncier en Algérie d'une au à l'autre.

Et dans le contexte et la pénurie les terrains a urbanisés que connaissent la plus part des villes algériennes a cause de la conservation des réserves du foncier de l'état (propriété de l'état) spécialisé pour les équipements du développement au niveau du cours moyen et long termes avec un système rapide et façons non raisonnables et la dérivations vers l'urbanisation des terres agricoles négligent les règles du développement durable (obtenir des besoin de la société dans le cours thème sans toucher à la capacité de la futur génération pour concrétiser leur besoins) et mettre les autorités et devant un grand défi pour trouver beaucoup de solutions et sortir de cette position.

Mot clés : le bien foncier – le foncier –l'élargissement d'espace – la consommation du foncier .