تمهيد :

"منذ أن وجد الإنسان وهو ينشد الاستقرار،ويروم إلى التشبث بالأرض التي اعتاد عليها وعلى مناخها ،ووجد فيها كلما يحتاجه من طعام وشراب" [1]، الأمر الذي يفسر قيام الحضارات القديمة على ضفاف البحار والأنهار ، فحينئذ بدأت تتبلور فكرة الملكية العقارية كضرورة ملحة لأجل حماية الأرض من المعتدين ، فأخذ الإنسان يفكر في الملكية ويضع لها القواعد القانونية التي تحميها .

حيث اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على وسائل، وأدوات مختلفة بغرض تنظيم المجال العمراني ،وجاءت هذه الأدوات والوسائل في اغلبها كحلول ظرفية غير طويلة الأمد نظرا للتحولات ،والتغيرات التي طرأت على المدينة، وبظهور قانون التوجيه العقاري وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعميرPDAU ،ومخطط شغل الأرضي POS بغرض إعطاء طفرة جديدة للمدينة وفق هذه الأدوات .

1-) مفهوم العمران :

" العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم ،واللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية، كما تعبر كلمة (العمران) عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن".[2]

2-) تعريف المدينة :

"هي عبارة عن تجمع لأدنى حد من الناس فوق رقعة جغرافية محددة ،تمكن من ضمان كثافة سكانية وتختلف المعايير الإحصائية بعد ذلك من دولة إلى أخرى .

واستنادا للوظيفة يمكن أن نقول أن المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على أهم الوظائف العمرانية خاصة ،وظائف الخدمات المنتسبة للقطاع الثالثي" .[3]

1-2 تعريف الوحدة السكنية :

"هو مبنى أو جزء من مبنى معد أصلا لسكن أسرة واحدة وله باب أو مدخل مستقل أو أكثر يوصل إلى الطريق العام دون المرور في وحدة سكنية أخرى مثل القصر، الفيلا ، البيت العربي، البيت الشعبي، بيت العجزة، المبنى الإضافي، الشقة أو الحجرة المستقلة في عمارة والوحدة السكنية قد تكون مشغولة بأسرة واحدة أو أكثر أو تجمع عمالي أو أكثر ".[4]

[1] - الفاضل خمار. "الجرائم الواقعة على العقار ". الجزائر ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر- 2008 ص. 7.
[2] .خلف الله بوجمعة."العمران والمدينة". ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر -2005، ص9.
[3] خلف الله بوجمعة ، نفس المرجع السابق . ص 68 .
[4] www.qsa.gov.qa/QatarCensus/sensus_2004/Residential-Units-ar/Definitions.htm

3-) التهيئة العمرانية بين المفهوم والأنماط:

1-3 مفهوم التهيئة العمرانية :

"هي نوع من الأساليب وتقنيات التدخل المباشر، سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ،ووسائل التنفيذ والانجاز لتنظيم ،وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني .

وتعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة ،والاستيطان البشري الحضري بصفة خاصة كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حدود المدن ومحاور توسعها واستخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة بالإضافة إلى الطابع الإداري لمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط دون النظرة الشاملة والوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ويتفاعل معه" .[1]

2-3 أنواع التهيئة العمرانية :

1-2-3 تهيئة الوسط الطبيعي :

"ولها ارتباط بتهيئة الأوساط الطبيعية مثل الجبال والغابات والصحاري والغطاء النباتي ، والأحواض المائية، و الشبكة الهيدرولوجية ،والمياه الجوفية والمناخ ومعالجة مختلف الإشكاليات المطروحة في هذا المجال مثل التصحر، والجفاف، والانجراف،وانقراض بعض أنواع النبات والحيوان ، والتلوث البيئي....."[2]

2-2-3 تهيئة الوسط الريفي :

"وتهتم بالأوساط الريفية والقروية بصفة عامة كاستصلاح الأنشطة الريفية الرئيسية بها مثل الزراعة ،وتربية المواشي ،وتهيئة وترقية الاستيطان الريفي ،وتطوير التجهيزات الريفية ،والهياكل الأساسية بها ،والمحافظة على البيئة الريفية وعناصرها..."[3]

3-2-3 تهيئة الوسط الحضري والعمراني:

"يراعي في برامج التهيئة الوسطية الانسجام ،والتكامل بحيث لا ينبغي التركيز على مجال معين وإهمال المجالات الأخرى،ومراعاة التوازن الجهوي أو الإقليمي في توزيع السكان، ووسائل الإنتاج ،والخدمات، والمرافق ...الخ وفي نفس الوقت ينبغي تفادي سياسة تمركز رؤوس الأموال في نقاط معينة من الوسط.."[4]

نستنتج مما سبق أن للتهيئة العمرانية في الجزائر عدة مفاهيم مختلفة ، وذلك حسب الإطار المكاني ، ومجال تطبيقها والأسس التي تقوم عليها.

[1] - بشير التيجاني "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ". ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000/02.ص.83

[2] - بشير التيجاني ، مرجع سابق، ص 83 .

[3] - بشير التيجاني ، مرجع سابق ، ص 84 .

[4] - بشير التيجاني ة ، مرجع سابق ، ص 84 .

4-) أدوات التهيئة و التعمير :

1-4 مخطط العمران الموجه :

"استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990، حيث استبدل بوسيلة عمرانية أخرى، ومخطط العمران الموجه كان يوضع للمدن الكبرى ،والمتوسطة حيث يرسم حدودها ،ويأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط ،ويحدد استخدام الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق ،وهياكل أساسية ،ومساحات خضراء ،وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها ". [1]

وهذه الوسيلة التقنية في مجال العمران ،بالإضافة إلى كونها مخطط عمراني يرسم معالم التهيئة العمرانية داخل المدينة ،فإنها كانت عبارة عن أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني إذ تصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليها من طرف الوزارة الوصية .

2-4 مخطط العمران المؤقت :

"انتهت صلاحيته في سنة 1990 ، وهو يشبه مخطط العمران الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية ،وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو الشبه حضرية ، والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت ، كما أن المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران الموجه ،فمصادقة الوصاية على المستوى المحلي (الولاية) كافية لهذا النوع من المخططات العمرانية المؤقتة." [2]

3-4 مخطط التحديث العمراني :

"هو في الحقيقة مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن، وبالأخص المدن الكبيرة،والمتوسطة الحجم لغرض ترقية ،وصيانة مكتسباتها العمرانية ،والعمومية كالطرق، والأرصفة ،والمساحات الخضراء، والمنتزهات ،والحدائق العمومية، وحدائق الأطفال وغيرها .

ولو أن الإعتمادات المالية المخصصة لمخططات التحديث العمراني اقل أهمية من باقي المخططات الاقتصادية الأخرى، كالمخططات البلدية للتنمية مثلا ، إلا أن الأهداف العمرانية التي وضعت من اجلها هذه المخططات مهمة في مجال صيانة التراث المعماري الذي أصبح معرضا للتدهور من جراء القدم في الأحياء العتيقة ومراكز المدن." [3]

---

[1] بشير التيجاني "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ". ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000/02.ص ، 65 .
[2] بشير التيجاني ، نفس المرجع السابق، ص ، 66.
[3] بشير التيجاني ، نفس المرجع السابق، ص ، 66.

4-4 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

"استبدل المخطط العمراني الموجه سنة1990، بوسيلة جديدة مماثلة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،وهذا المخطط المعماري الجديد يختلف عن مخططات التعمير التي سبق التطرق إليها، في كونه لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي، والبيئي ،ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير لبلدية واحدة، أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عدة عوامل مشتركة ." [1]

5-4 مخطط شغل الأراضي:

"ينظم مخطط شغل الأراضي استخدام الأرض ،أو المجال على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو بالتالي أي مخطط شغل الأراضي إلزامي لكل بلدية عبر التراب الوطني. ويهدف إلى :

- تحديد المناطق العمرانية (المناطق السكنية ، مناطق الخدمات والتجارة ، مناطق الصناعة ، والتخزين ، .....الخ) .
- يحدد لكل منطقة الاستخدام الرئيسي للأرض والمجال .
- يحدد مخطط شبكة الطرق والمواصلات .
- يحدد باقي شبكات الهياكل الأساسية .
- يحدد الأحياء التي تهيكل ،ويجري تحديثها ،وتطويرها.
- يحدد مواقع الأراضي المخصصة للتجهيزات العمومية.
- يحدد الأحياء ،والشوارع ،والنصب التذكارية ،والمواقع ،والمناطق الواجب حمايتها، وتجديدها وترميمها .
- يعين مساحات الأراضي الفلاحية ،والغابات الواجب حمايتها ،وتهيئتها.

- محتواه : المخططات التي يتكون منها مخطط شغل الأرضي هي :

- مخطط الموقع (1/2000 , 1/5000) .
- مخطط الطبوغرافيا (1/500 , 1/200) .
- مخطط جيوتقني (1/500 , 1/1000) .
- مخطط الوضعية الحالية (1/500 , 1/1000) .
- مخطط التهيئة (1/500 , 1/1000) .

[1] بشير التيجاني "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ". ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000/02.ص ، 66

5-) مراحل انجاز مخطط شغل الأراضي وكيفية المصادقة عليه:

يتم انجاز مخطط شغل الأراضي عبر ثلاثة مراحل :

1-5 المرحلة الأولى : في هذه المرحلة يتم تحديد :

- الدراسات الفيزيائية ، والمعطيات المرفولوجية ، والجغرافية ،و البيئية للتجمع السكني للبلدية أو لعدة بلديات .
- الدراسة المناخية ، والاقتصادية ،مثل نمو السكان ، والتوزيع السكاني ،....الخ
- دراسة ما هو موجود من مساكن ، أنواع المباني ،وحالتها .

2-5 المرحلة الثانية :

كل المعطيات السابقة تسمح لنا بالبرمجة، كتحديد المساحات الخضراء ،تحديد السكنات وترجمة ما كتب على رسيمات .

3-5 المرحلة الثالثة :

مرحلة القوانين أو ما يسمى بالمخطط ، هذا الأخير يتبع بالضرورة كل المخططات المعدة للتهيئة والتعمير.

6-) المصادقة على مخطط شغل الأراضي :

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

- يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ا ورؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين (60) يوما .
- يعدل مخطط شغل الأراضي 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 الأراضي للمصادق عليه ،تحت تصرف الجمهور ،ويصبح فاقد المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرفه."[1]

بعد سنة 1990 أصبح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،هو الأداة الرئيسية المعتمدة في الجزائر لتنظيم المجال الحضري ،والذي بدوره يحتوي على مجموعة من مخططات شغل الأراضي، فمدينة المسيلة مقسمة إلى 15 مخطط لشغل الأراضي ويمثل مخطط رقم 05 مخطط شغل الأراضي لحي سيدي عمارة الذي هو موضوع دراستنا واحدة منها .

1 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية /العدد 52 / قانون رقم 29/90 مؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 .

7-) العقار مفهومه وأهميته :

1-7 تعريف العقار :

هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل من مكان إلى آخر دون تلف .*

أ- حسب المشرع الجزائري :

" كل شيء مستقر وثابت وكل ما عدى ذلك من الشيء فهو منقول".[1]

ب- حسب الإمام مالك:

" الشيء الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى أخر مع بقاء هيئته.[2]

"حسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المادة 02 منه :

الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية.

8-) أهمية العقار :

1-8 الأهمية الاجتماعية :

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضع الاجتماعي للأفراد .

2-8 الأهمية الاقتصادية :

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ،ولذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث ،وجعلته أساسا في تقدمها ورقيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية ، فلاحية ، عمرانية) أي انه عنصر مهم في الاستثمار.

3-8 الأهمية السياسية :

إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية ،كما كان الحال عليه في أنظمة الإقطاع ،والعرق ،والرأس مالية ،والاشتراكية

*لغة : هو متاع البيت أو الضيعة أو كل ماله أصل وقرار كالأرض والدار .
[1] القانون المدني للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، المادة 674 سنة 2007 .
[2] الإمام مالك بن انس رضي الله عنه "الموطأ" مكتبة المطبوعات الإسلامية مكة المكرمة .باب كراء الأرض ص 811

وفي هذا المضمار فان الجزائر من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها ، تجد العلاقة الإلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك .

ومما لاشك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولا واحدا ،وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي ،والتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي، والاقتصادي ،والديني للأهالي .

4-8 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 والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار" . [1]

9-) أنواع العقارات:

العقارات هي على ثلاث أنواع :

1-9 العقارات بطبيعتها :

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل ،فتشمل بذلك الأرض ،وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ،ونباتات وأشجار .

أ- **الأرض :** لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء ،وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار .

ب- **المباني :** هي عقارات بطبيعتها ، وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها .كالمساكن ،والمصانع ،والجسور والمخابئ ،والأنفاق والآبار ،وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبت في الأرض تتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها.

ت- **النباتات المتأصلة في الأرض :** كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته ،ما دام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة ، إلى الأشجار الكبيرة ،فجميع النباتات المتصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها .

[1] أبو عابد وزملائه : تسيير العقار في ظل تطور القوانين مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ،تحت إشراف :حجاب مخلوفي ،معهد تسيير التقنيات الحضرية ،تخصص تسيير مدينة ،جامعة المسيلة ، دفعة جوان 2002 ،ص14.

2-9 العقارات بحسب موضعها :

عرفتها 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).

3-9 العقارات بالتخصيص :

إن 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 683 من القانون المدني تعريفا لها (غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ،رصدا على خدمة هذا العقار ،أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص)". [1]

10-) الملكية العقارية مفهومها وأصنافها القانونية:

- اصطلاحا :

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة رقم 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري (هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها ،أو غرضها) . فالملكية العقارية لا تعدوا سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار ،الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها *.

11-) الأصناف القانونية للملكية العقارية :

حسب المشرع الجزائري تنقسم الملكية إلى ثلاث أصناف:

1-11 الملكية الخاصة :

ورد مفهوم الملكية الخاصة قواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27 – 28 -29- 30 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت علي أحكام القانون المدني .

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني فان الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها "التي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة" . [2]

1 حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر 2004 ص 6 ،7 ،8.
*لغة: جاء في القاموس العربي المنبع(لدكتور.أنطوان حويس) « الملك جمع ملوك وأملاك :السلطة، الحكم – ما يمتلكه الإنسان، الامتلاك».
الملكية هي « حق الاستعمال والتصرف بما يملكه المرء في إطار القانون».
2 زروقي ليلى، حمدي باشا عمر المنازعات العقارية دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004.ص12 -13 – 14- 15 -16-

2-11 الملكية الوقفية :

بالإضافة إلى أحكام المادة 52 من الدستور نصت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على(أن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية ،أو جمعية ذات منفعة عامة، أو مسجد ،أو مدرسة قرءا نية سواء كان هذا التمتع فوريا ،أو عند وفات الموصي لهم ،أو الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور).

"واحتالت المادة 32 منه على صدور قانون خاص تخضع لأحكامه الأملاك الوقفية وفعلا صدر هذا القانون تحت رقم 10/91 بتاريخ 27 أفريل 1991 والذي عدل بموجب القانون رقم 07/2001 المؤرخ في 22ماي 2001 ونلاحظ أن الأملاك الوقفية من حيث نظامها القانوني :وقف عام ووقف خاص" .[1]

3-11 الملكية الوطنية :

حدده الدستور في المادتين 17-18 منه فعينت المادة 17 بعض الثروات الطبيعية وبعض النشاطات على أنها ملكية عامة .

في حين "نصت المادة 18 على أن الملكية الوطنية يحددها القانون ،وأنها تتكون من أملاك عمومية وأملاك خاصة ،ونصت على أن الملاك لهذه الأملاك هم الدولة الولاية البلدية" .[2]

من خلال الغوص في مفهوم العقار ،وأصنافه ،وأنواعه نلاحظ أن المشرع الجزائري يولي اهتماما بالغا للطرق القانونية والإدارية المتبعة لحيازة عقار ما أو الحصول على ملكيته وذلك لتفادي الوقوع في المنازعات العقارية ،ومحاولة تجنبها وبإسقاط ما تم ذكره حول مفهوم الملكية العقارية على مجال الدراسة « حي سيدي عمارة » فهو ملك خاص .

12-) طرق اكتساب العقار في الجزائر :

1-12 نقل الملكية العقارية بالطرق القانونية :

"هو اتجاه الإرادة المحضة إلى أحداث نتائج قانونية ،معينة بفعل هذه الحركة دون حاجة إلى اقتران بفعل مادي ،إلا بالطريقة التي يتم بها التعبير عن حركة هذه الإرادة.

والتصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية منها ما يصدر عن إرادتين ولا يتم تكوينه إلا باتفاقها ، كعقدة البيع والهبة والمبادلة ،ومنها ما يصدر من جانب واحد كالوصية والوقف" .[3]

[1] زروقي ليلى، حمدي باشا عمر المنازعات العقارية دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004.ص12 -13 – 14- 15 -16-
[2] زروقي ليلى، حمدي باشا عمر المنازعات العقارية دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004.ص12 -13 – 14- 15 -16- 17
[3] حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004 ص19

1-1-12 عقد البيع:

عرفه الأستاذ إسماعيل غانم ": هو عقد يقصد به الطرفان أن يلتزما أحدهما ،وهو البائع بنقل ملكية الشيء أو حق مالي في مقابل التزام الطرف الثاني ،وهو المشتري بثمن نقدي.

كما عرفه الأستاذ السنهوري بأنه " أو هو عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر ويلزم المشتري أن يدفع مقابلا لذلك ثمنا نقديا.[1]

2-1-12 عقد الهبة:

الهبة عبارة عن عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل.

" وطبقا للمادة 206 من قانون الأسرة تعقد الهبة بالإيجاب ،والقبول وتتم بالحيازة ، مع مراعاة أحكام التوثيق بالنسبة للعقارات، والإجراءات الإدارية الخاصة ببعض المنقولات".[2]

3-1-12 عقد المبادلة:

"هي عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود ، والكثير من العقود التي تقدم للمناقشة أمام المحاكم ترد في شكل عرفي خاصة بالنسبة لعقارات الزراعية الريفية ، والمحاكم تتصدى لها بالرفض أي رفض إخضاعها لعملية التوثيق ،وإفراغها في قالب رسمي.

لكن تأسيسا لنص المادة من مواد القانون المدني التي أكدت على أن أحكام عقد البيع تسري على عقد المبادلة فانه يجب أن تتم كل عقود المبادلة في شكل رسمي ،عن طريق الكتابة الرسمية".[3]

4-1-12 عقد الوصية:

"هي تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت ،ويلحق هذا التصرف عدة شكليات وتتمثل في:

-تحرير عقد الوصية بحضور شاهدي عدل يتمتعان بالأهلية الكاملة ،ولا صالح لهما في الوصية ولا تربطهما بالموثق ، أو المتعاقدين صلة، لأن الحكمة من الشهادة هو فهم ما يدور في مجلس العقد من كلام ،وشروط حتى يمكن أداء الشهادة عند الاختلاف".[4]

5-1-12 الوقف :

"هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد ،والتصدق بالمنفعة العامة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".[5]

---

[1] حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر2004 ص19

[2] حمدي باشا عمر نفس المرجع السابق، ص22

[3] حمدي باشا عمر نفس المرجع السابق، ص26

[4] حمدي باشا عمر نفس المرجع السابق، ص27

[5] حمدي باشا عمر نفس المرجع السابق، ص30

6-1-12 الشفعة:

"هـي رخصـة تجيـز فـي بيـع العقـار الحلـول محـل المشـتري فـي أحـوال معينـة نصـت عليهـا إحـدى مـواد القـانون المـدني الجزائـري ،وهـي فـي حقيقـة الأمـر تعتبـر واقعـة مركبـة لأن فيهـا تصـرف إرادي مـن جانـب التشـييع، وان كـان المبـرر لهـا سـببا ماديـا أي واقعـة طبيعيـة، وهـي الشـيوع ، غيـر أنهـا (الواقعـة الطبيعيـة) لا تكسـب الملكيـة بـذاتها، وإنمـا الـذي يكسـب الملكيـة فـي الشـفعة هـو إعـلان رغبـة الشـفيع وهـذا تصرف قانوني"[1].

7-1-12 الاستيلاء:

"وهو سبب لكسب ملكية شيء لا مالك له، وذلك بمجرد حيازته بنية تملكه ،كما أنه لا يرد إلا على الأشياء التي لا مالك لها حسب ما جاء في نص مادة من مواد القانون المدني تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليست لها مالك ،وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم" .[2]

8-1-12 الحيازة:

"وهي وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم ،المكسب للملكية فيؤدي إلى امتلاك واضع اليد له ،ووضع اليد هنا واقعة يرتب عليها القانون أثرا هو كسب الملكية العقارية طبقا لما نص عليه المشرع الجزائري".[3]

9-1-12 الالتصاق:

"يعتبر الالتصاق طريق لاكتساب الملكية العقارية، عندما يتحدد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية، وطبقا لقاعدة الأصل يتبع الفرع، فان ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الذي التصق به على أن يعوض مالك الأصل مالك الفرع طبقا للمادة 788 من القانون المدني" .[4]

مما سبق ذكره يمكن القول أن العقار شيء ثابت تختلف طرق اكتسابه في الجزائر. حيث يعتبر عقد البيع وعقد المبادلة والوقف هي المبادلات السائدة لنقل الملكية بمنطقة الدراسة (سيدي عمارة)التي تتميز بملكية خاصة وهذا بعد البحث الميداني .

[1] حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004 ص33
[2] حمدي باشا عمر نفس المرجع السابق، ص38
[3] حمدي باشا عمر نفس المرجع السابق، ص38
[4] حمدي باشا عمر نفس المرجع السابق، ص37

13-) طرق نزع الملكية :

13-1 نطاق نزع الملكية العقارية :

13-1-1 شروط نزع الملكية العقارية :

تقتضي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضرورة احترام الشروط ،وإتباع الإجراءات القانونية وفق القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ويمكن تصنيفها إلى :

- الشروط الخاصة بطبيعة ونوعية الملكية
- الشروط الخاصة بالمنفعة العمومية [1]

14-) المتدخلون في تسيير العقار الحضري :

1 -البلدية .
2 - الوكالة العقارية.
3 - إدارة أملاك الدولة .
4 - مديرية الحفظ العقاري .
5 - الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

15-)رخص التدخل المباشر في تغيير النسيج العمراني :

يتم التغيير في النسيج العمراني من طرف الأشخاص ،والهيئات في القطاعين الخاص والعام من اجل المنفعة العامة ،أو الخاصة عبر التراب الوطني الجزائري بواسطة وثائق إدارية ،وقانونية حسب القانون 29/90 ، وهي على النحو التالي :

15-1 رخصة البناء :

يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص، أو الهيئات في القطاعين الخاص، والعام لغرض تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها واستعمالها ،أو لأجراء تغيير في واجهات البنايات .[2]

15-2 رخصة الهدم :

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد التأكد أن صاحب البناية (طالب الرخصة) يملك عقد الملكية للعقار المراد هدمه ،وان العقار المقصود هدمه غير متنازع عليه، وان عملية الهدم لا تمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي ،أو تشكل خطرا على الأشخاص والممتلكات ،أو تعيق حركات المرور ،أو ما شابه ذلك .[3]

[1] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة
[2] بشير التيجاني التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر . ديوان المطبوعات الجامعية 2000/02 .ص76.
[3] بشير التيجاني ، نفس المرجع السابق، ص 76

3-15 رخصة التجزئة :

تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين ،أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، ولا تطلب رخصة التجزئة في العقارات الفلاحية .

تطبيقا لأحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 176/19 المؤرخ في 05/28/ 1991[1]

15- 4 شهادة المطابقة :

تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية .

لهذا السبب ألزمت المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91 /176 المؤرخ في 1991/05/28 علي المستفيد من رخصة البناء ،أن تسلم له عند إتمام أشغال البناء شهادة مطابقة الأشغال المنجزة بأحكام رخصة البناء .[2]

5-15 شهادة التقسيم :

هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام .

وهي تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي .[3]

16-) أنواع التدخلات العمرانية :

1-16 إعادة الهيكلة :

هي مجموعة العمليات ،والترتيبات المتخذة من طرف الهيئات المختصة من اجل تغيير فضاء عمراني معين بمكوناته ،أي إعطاء تنظيم مغاير للتنظيم العمراني الحالي.[4]

2-16 التهيئة العمرانية:

هي جميع العمليات التي تقوم بها الهيئات العمومية ،والخاصة من اجل تحقيق الاحتياجات السكانية في مرحلة معينة، وهذا بتنظيم فضاء عمراني معين ،وجعله يتماشى مع متطلبات الأفراد على المدى القصير والمتوسط والطويل .[5]

---

[1] بشير التيجاني التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر . ديوان المطبوعات الجامعية 2000/02 .ص76

[2] بشير التيجاني ، مرجع سابق، ص ، ص.77

[3] حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر 2004 ص93

[4] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص92

[5] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص92

3-16 إعادة الاعتبار:

"هو الهدف الذي تسعى السلطات المعنية إليه ،وذلك من خلال مجموعة من الأعمال والترتيبات الإدارية القانونية ،التقنية ،الاقتصادية الموجهة لتغيير مجال أو بناء نسيج عمراني، من خلال حالته المتدهورة إلى ما كان عليه في السابق، وهذا باسترجاع خصائصه العمرانية والمعمارية" .[1]

4-16 التجديد :

"هو مجموعة من العمليات ،والترتيبات الإدارية ،القانونية والتقنية من اجل الوصول إلى إعادة تهيئة مجال عمراني معين لمنطقة قديمة ،وهذا بهدم جزء أو كل النسيج، وخلق نسيج أخر يحتفظ بالخصائص المعمارية ،والعمرانية الأولية" .[2]

5-16 الترميم :

"هو عملية عمرانية يقصد منها إعادة إدماج عنصر ،أو مجموعة من العناصر في الوسط الذي توجد فيه ،وهذا باسترجاع الخصائص المفقودة عبر الزمن ،دون المساس بالجانب المعمار والعمراني" .[3]

6-16 إعادة التهيئة :

"هي مجموعة العمليات ،والترتيبات المختلفة الموجهة لمجال عمراني معين على المدى القصير ،وهذا من اجل تحسين وتوزيع استعمال المجال العمراني الحالي ،وهذا بتهديم بعض المباني أو بناءات أخرى ،وتهيئة بعض الأراضي ،وتصحيح للبنية التحتية" .[4]

[1] حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر 2004 ص92
[2] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص93
[3] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص93
[4] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص94

خلاصة الفصل :

لا يمكـن إجـراء دراسـة سـليمة دون معرفـة المفـاهيم والمصـطلحات المتعلقـة بموضـوع الدراسـة لـذا وجـب الإلمـام بـالأدوات التـي تسـير وتـنظم المجـال الحضـري مـن خـلال القـوانين والمراسـيم التنفيذيـة التـي لهـا علاقـة مباشـرة بالملكيـة العقاريـة والتهيئة العمرانية .

إذ تعتبـر الملكيـة العقاريـة مـن أهـم المواضـيع وأعقـدها علـى الإطـلاق ويظهـر ذلـك مـن خـلال تعـدد المراسـيم والقـوانين والأوامـر التـي صـدرت منـذ الاسـتقلال حيـث وضـع المشـرع الجزائـري مجموعـة مـن الحلـول والبـدائل لنقـل الملكيـة العقاريـة وفـق الشريعة الإسلامية و لم يخفي الجانب القانوني والإداري لاكتساب العقار .

وفـي الآونـة الأخيـرة ونظـرا للطلـب المتزايـد علـى العقـار أصـبحت الملكيـة العقارية من العراقيل التي تقف في وجه التنمية العمرانية المتوازنة .