

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر بسكرة



كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة
قسم علوم الأرض والكون والحياة

مطبوعة محاضرات في مقياس

قانون العقار الحضري

مطبوعة موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر

شعبة: جغرافيا و تهيئة الاقليم

تخصص: تهيئة عمرانية

من إعداد . د/ بومعروف حسين

السنة الجامعي 2023-2024

الفهرس

الفصل الأول: مفاهيم عامة حول التشريع العمراني

مقدمة

1.1 قانون التعمير

1.2.1 خصائصه

2.2.1 موضوعه:

2.1.3 هدفه:

2.1.4 تقنياته

3.1 أنواع التشريع

4.1 التشريع الأساسي (الدستور)

5.1 النصوص التشريعية

6. أنواع التشريع (النصوص التشريعية)

1.6.1 القانون

2.6.1 الأمر

7.1 أنواع التشريع

1.7.1 المرسوم

2.7.1 القرار

3.7.1 المقرر

4.7.1 المنشور

5.7.1 التعليمات

8.1 تجميد القانون

9.1 إلغاء القانون:

10.1 أهم مشاكل التشريع:

11.1 بعض مشاكل التشريع الجزائري :

الفصل الثاني: الملكية العقارية

مقدمة

1- العقار:

2- الملكية العقارية:

2- 3 نزع الملكية :

2- 4 الترقية العقارية:

2- 5 أنواع العقارات:

2- 5- 1 العقار حسب طبيعته:

2- 5- 2 العقار حسب موضوعه :

2- 6 أصناف الملكية العقارية :

2- 6- 1 الأملاك الوطنية:

2- 6- 2 الأملاك الوطنية العامة "

2- 6- 2- 1 الأملاك الخاصة

2- 6- 2- 2 مجزأة

2- 6- 2- 3 مشاعة

6- 2- 1- 4 مشتركة

2- 7 الأملاك الوقفية

7- 1- 1- 1 عامة

7- 1- 2- 1 خاصة

2- 8 أهمية ملك العقار في ميدان التعمير والسوق العقارية

الفصل الثالث: لمحة تاريخية عن الملكية العقارية من الفترتين العثمانية والفرنسية الى بعد الاستقلال

مقدمة

3- 1 الفترة العثمانية:

3- 1- 1 أراضي البايلك :

3- 1- 2 أراضي العرش:

3- 1- 3 أراضي الحبوس:

3- 1- 4 أراضي الملك:

3- 2 الفترة الاستعمارية:

3- 3 الملكية العقارية منذ الاستقلال إلى غاية 1990

3- 3- 1 التغييرات التي جرت منذ الاستقلال حتى مجيء الثورة الزراعية 1970-26:

3- 4- 4 الثورة الزراعية 1971:

3- 5 سياسة الاحتياطات العقارية 1974:

3- 5-1- مواصفاتها :

3- 5-2- أهدافها:

3- 5-3- سلبياتها:

3- 6- إنعكاساتها:

3- 7- بؤادر فشلها:

الفصل الرابع: قانون التوجيه العقاري

مقدمة

4-1- قانون التوجيه العقاري

4-2- أهدافه

4-3- إيجابياته

4-4- سلبياته

الفصل الخامس : عقد الملكية و شهادة الحيازة

مقدمة

5-1- عقد الملكية:

5- 2 أهداف عقد الملكية

5- 3 شهادة الحيازة:

5-4- سبب وأهمية العمل بشهادة الحيازة:

5-5- أوجه الفرق بين شهادة الحيازة وعقد الملكية

5-5-1- من حيث الجهة المصدرة لها

5-5-2- من حيث شروط الحصول عليها

5-5-3- من حيث ترتيب الأثار القانونية

الفصل السادس: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري

مقدمة

6-1- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري

6-2- علاقة الوكالة العقارية بالبلدية:

6-3- الغرض من إنشاء الوكالة العقارية:

الفصل السابع: تسوية البناءات العشوائية وبداية الإصلاح التشريعي

مقدمة

7-1- توسيع نطاق الملكية الخاصة:

2-7 مراقبة التعمير و البناء (رخصة البناء و رخصة التجزئة)

3-7 تسوية وضعية البنايات العشوائية:

4-7 النهوض بالترقية العقارية:

5-7 أهم سلبيات تسيير البلديات للعقار:

6-7 الإصلاح التشريعي العقاري فترة ما بعد 1990:

الفصل الثامن: الاطار القانوني لمراقبة البناء(عقود و مخالفات)

مقدمة

1-8 مفهوم عملية البناء في التشريع

2-8 البناء الشرعي

3-8 البناء الغير الشرعي

4-8 تعريف البناء في التشريع

5-8 مراقبة عملية البناء

6-8 الهيئات المختصة في مراقبة عملية البناء

7-8 مراقبة أشغال البناء المخالف للتشريع العمراني الجزائري

8-8 جرائم التعمير

1-8-8 جريمة البناء بدون رخصة

9-8 مخالفات البناء دون رخصة بناء

10-8 العقوبات المقررة

11-8 جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء

12-8 العقوبات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة

13-8 تحرير محاضر المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير

الفصل التاسع: عقود التعمير

مقدمة

1-9 عقود التعمير

2-9 الرخص

1-2-9 رخصة التجزئة:

3-9 أجال التسليم

4-9 رخصة البناء:

5-9 رخصة الهدم

6-9 الشهادات

1-6-9 شهادة التعمير:

2-6-9 شهادة المطابقة:

3-6-9 شهادة التقسيم

الفصل العاشر: الاصلاح التشريعي العمراني وفق مبادئ التنمية المستدامة

مقدمة

1-10 تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة:

1-1-10 المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

2-1-10 المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل:

3-1-10 المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر :

4-1-10 المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

5-1-10 المخطط الولائي لتهيئة الإقليم:

6-1-10 المخطط الجهوي لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى:

2-10 المحافظة على العقار بمحاربة البناء العشوائي وتحسين العمران:

3-10 القانون التوجيهي للمدينة:

قائمة المراجع

الفصل الأول : مفاهيم عامة حول التشريع العمراني

مقدمة

شهدت قوانين التهيئة والتعمير خلال السنوات الأخيرة اهتمامًا متزايدًا مقارنة بغيرها من القوانين، بالنظر إلى مكانتها البارزة داخل المجتمع، سواء بالنسبة للمتخصصين في المجال القانوني أو للجهات المكلفة بتطبيقها على مستوى النسيج العمراني للمدينة. لذلك يُعدّ التشريع العمراني من الموضوعات الأساسية التي تستأثر باهتمام الفقه والقضاء، باعتباره من المؤشرات الدالة على طبيعة الدولة ومدى تطورها ومستوى الرقي الحضاري الذي بلغته. ومن ثم، تحرص مختلف الدول على وضع معايير ومقاييس تسمح بالتحكم في الوعاء العقاري والإطار المبني داخل المجال العمراني.¹

والجزائر بدورها لم تخرج عن هذا التوجه، إذ عمدت منذ الاستقلال إلى إصدار العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية الرامية إلى تنظيم العمران وإضفاء الطابع الجمالي عليه، في إطار المحافظة على المنظر العام. وتمثل هذه النصوص آليات وضمانات قانونية تتجسد أساسًا في الرقابة الإدارية. وتظهر هذه الآليات من خلال الرقابة المسبقة التي تفرضها الإدارة على مختلف الأنشطة العمرانية بواسطة وثائق التعمير، وعلى رأسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **PDAU** ومخطط شغل الأراضي **POS**، فضلًا عن مختلف الرخص والشهادات.² ولم يقتصر تدخل قوانين البناء والتعمير على الرقابة القبلية، بل امتد كذلك إلى الرقابة البعدية، أي أثناء الإنجاز وبعد الانتهاء من مشاريع البناء أو التجزئة.

وعليه، يقتضي هذا الفصل الوقوف على ماهية قانون التعمير، من حيث تعريفه وطبيعته القانونية وخصائصه، إلى جانب إبراز أهم التصنيفات التشريعية ذات الصلة به.

¹التيجاني بشير، ص28.

²بوجيدة محمد، ص17.

1.1. قانون التعمير

أدى التطور التكنولوجي الكبير الذي شهده القرن العشرون، وما ترتب عنه من انفجار عمراني متسارع، إلى بروز الحاجة الملحة إلى تقنين المجال العمراني. فقد تزايد عدد السكان بشكل كبير، وظهرت مدن كبرى وحواضر جديدة، مما انعكس في تضاعف الطلب على الموارد الطبيعية مثل الماء والطاقة وغيرها، نتيجة تغير أنماط العيش والسلوكيات الاجتماعية، واختلال التوازن بين الريف والمدينة.

كما أن توسع المدن والتجمعات الريفية تم في كثير من الأحيان على حساب المجالات الطبيعية، خاصة الأراضي ذات الطابع الزراعي. وإذا كان مصطلح العمران قد ظهر في أواخر القرن التاسع عشر، ثم ارتبط لاحقًا بالمفهوم الإيكولوجي خلال ثلاثينيات القرن العشرين، فإن تطوره ارتبط كذلك بجهود الفكر العمراني الحديث، لاسيما ما ارتبط بالمؤتمر العالمي للهندسة المعمارية المعاصرة **CIAM** الذي اختزل وظائف المدينة في أربعة محاور أساسية: السكن، والعمل، والتنقل، والترفيه.¹

وقد عرف قانون العمران تطورًا تدريجيًا يكشف عن أهميته المتزايدة وخصوصيته، باعتباره يقع في نقطة تقاطع بين اعتبارات متعددة، تحتل فيها المصلحة العامة موقعًا مركزيًا في مواجهة المصالح الخاصة، خاصة ما تعلق منها بحق الملكية. ومن الناحية القانونية، يمكن تعريف قانون العمران بأنه:²

مجموعة القواعد والإجراءات والتقنيات والهيئات التي تسهم في تنظيم تخطيط الأرض والمجال ومراقبة استعمالهما وفق مقتضيات المصلحة العامة.

¹بوجيدة محمد، مرجع سابق ص 38.

²حسينة غواس، ص 73

1.2..خصائصه

يتحدد قانون العمران من خلال موضوعه وهدفه وتقنياته.

أ. موضوعه

يتمثل موضوع قانون العمران في ضبط شروط استعمال الأرض والمجال، من خلال تحقيق التوازن بين متطلبات الأنشطة البشرية والتجمعات السكانية من جهة، وضرورة حماية البيئة وضمان التنمية الحضرية من جهة أخرى. ويتم ذلك عبر تحديد مجالات التدخل وكيفيات تنظيم مختلف أنماط استعمال الأرض والمجال، مع ترتيب الجزاءات القانونية عند مخالفة هذه القواعد زماناً أو مكاناً.

ب. هدفه

يعبر قانون العمران عن سياسة عامة تنتهجها السلطات العمومية قصد ضمان الاستعمال الأمثل للأرض والفضاء والموارد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ضمن منظور تنموي مستدام يهدف إلى تحقيق توزيع أفضل للأنشطة البشرية داخل الإقليم، من خلال اعتماد آليات وأدوات تعزز التضامن بين الأقاليم.

ج. تقنياته

يُعد قانون العمران من القوانين الإدارية المتخصصة، لأنه يجسد تطبيقاً خاصاً لقواعد القانون الإداري التقليدية في مجال التهيئة والتعمير. وتتجلى أهم تقنياته فيما يأتي:

- الشهادات والعقود الإدارية.
- التدابير والاحتياطات.
- المنازعات الإدارية.
- المسؤولية الإدارية.

تعريف التشريع

يقصد بالتشريع مجموعة القواعد القانونية المكتوبة التي تصدرها السلطة العامة المختصة في الدولة، وتكون هذه السلطة في الأصل هي السلطة التشريعية، وقد تصدر استثناءً عن السلطة التنفيذية في حالات محددة.

3.1. أنواع التشريع

تتدرج التشريعات من حيث قوتها الإلزامية ضمن هرم قانوني، بحيث لا يجوز لتشريع أدنى مرتبة أن يخالف تشريعاً أعلى منه. كما تختلف هذه التشريعات من حيث أهميتها ومن حيث الجهة المخولة بإصدارها.

4.1. التشريع الأساسي (الدستور)

يُعد الدستور أعلى أنواع التشريع، لأنه يبين نظام الحكم في الدولة، ويحدد السلطات العامة وتنظيمها والعلاقة القائمة بينها، كما ينص على الحقوق والحريات الأساسية للأفراد وواجباتهم العامة. ولهذا يحتل قمة الهرم التشريعي، ولا يجوز لأي نص أدنى منه أن يخالفه.

5.1. النصوص التشريعية

النصوص التشريعية هي مجموعة القواعد القانونية التي تصدرها السلطة التشريعية في الدولة، والمتمثلة أساساً في:²

¹فؤاد كامل، ص44

²مرجع سابق، ص24

- المجلس الشعبي الوطني باعتباره الغرفة الأولى للبرلمان.
- مجلس الأمة باعتباره الغرفة الثانية.
- رئيس الجمهورية في الحالات الاستثنائية.

وتأخذ هذه النصوص صورتين أساسيتين:

- التشريع العادي: ويتمثل في القانون.
- التشريع الأساسي: ويتمثل في الأوامر.

6.1. أنواع التشريع (النصوص التشريعية)

1.6.1 القانون

القانون هو النص الذي يقره المجلس الشعبي الوطني ويصدره رئيس الجمهورية. ويتضمن بصفة عامة القواعد والمبادئ الأساسية في المجالات التي يحددها الدستور، وهو من أهم المصادر النصية بعد الدستور. ولا يجوز إلغاء القانون أو تعديله إلا بقانون آخر، كما يسهر رئيس الجمهورية على تطبيقه بعد المصادقة عليه ونشره في الجريدة الرسمية.

2.6.1 الأمر

الأمر هو نص تشريعي يصدره رئيس الجمهورية في المسائل المستعجلة والضرورية، مثل حالات الطوارئ والكوارث الطبيعية والحروب، أو في حالة شغور البرلمان أو خلال الفترات الفاصلة بين دوراته.

7. 1. أنواع التشريع

تتمثل النصوص التنظيمية في تلك النصوص التي تصدرها السلطات التنفيذية والإدارية المختصة، وفق الإجراءات والأشكال التي يحددها القانون. ومن بين هذه السلطات:

- رئيس الجمهورية.

- رئيس الحكومة.
- الوالي.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وتنقسم النصوص التنظيمية إلى الأنواع الآتية:

1.7.1 المرسوم

المرسوم هو نص تنظيمي يصدره رئيس الجمهورية في شكل مرسوم رئاسي، أو يصدر عن الحكومة في شكل مرسوم تنفيذي، في مسائل تنظيمية. وقد يُتخذ داخل مجلس الوزراء أو خارجه، كما توجد مراسيم فردية خاصة بتعيين كبار الموظفين وإنهاء مهامهم.¹ ولا يُلغى المرسوم أو يُعدّل إلا بمرسوم مماثل له أو بنص تنظيمي أعلى منه درجة.

2.7.1 القرار

القرار هو النص الذي يصدره الوزير أو الوالي أو المدير التنفيذي في حدود اختصاصه، ويتعلق بتسيير شؤون الوزارة أو المديرية أو الولاية، ويستند في مشروعيته إلى مرسوم يحدد إطار تنفيذه. كما توجد قرارات فردية خاصة بتسمية الموظفين أو عزلهم أو تأديبهم، وقد يكون القرار وزارياً مشتركاً إذا صدر عن وزيرين أو أكثر.² ولا يُلغى القرار ولا يُعدّل إلا بقرار مماثل أو بنص تنظيمي أعلى منه.

¹حسينة غواس، ص23.

²فؤاد كامل، ص 35

3.7.1.المقرر

المقرر هو نص تنظيمي يشبه القرار، ويصدر عن الوزير أو عن الشخص المفوض له حق الإمضاء، ويتعلق بقضايا محددة مثل المنح أو العطل الاستثنائية وغيرها من المسائل ذات الطابع الإداري.

4.7.1.المنشور

المنشور وثيقة إدارية توجه إلى عدة جهات من طرف السلطة العليا، بغرض عرض موضوع معين أو تبليغ توجيهات أو بيان كيفية تطبيق نصوص تنظيمية.

5.7.1.التعليمة

التعليمة وثيقة إدارية توجه كذلك إلى عدة جهات، غير أنها تتميز بطابعها الإلزامي، إذ تتضمن أوامر ينبغي التقيد بها. وهي تمثل امتدادًا تطبيقيًا لمرسوم أو قرار. ويعد كل من المنشور والتعليمة من الوثائق الإدارية ذات الطابع التنظيمي، غير أن المنشور يغلب عليه طابع الشرح والتفسير، بينما تتسم التعليمة بطابع عملي وأمر، وتركز غالبًا على المسائل الداخلية.

الفرق بين القرار والمقرر

يتمثل الفرق بين القرار والمقرر في أن القرار يصدر عن سلطة تنفيذية أو إدارية عليا، كوزير أو والٍ أو رئيس مجلس شعبي ولائي أو بلدي، ويهدف في الغالب إلى توضيح كيفية تنفيذ نص تنظيمي أعلى، كمرسوم مثلاً. أما المقرر، فقد يصدر عن هذه الجهات نفسها أو عن أشخاص مفوض لهم حق الإمضاء، ويُستعمل عادة في القضايا الأقل أهمية أو الأكثر بساطة من تلك التي تستوجب إصدار قرار. ومع ذلك، فكلاهما يدخل ضمن فئة النصوص التنظيمية.

8.1. تجسيد القانون

يقصد بتجسيد القانون التوقف عن تطبيق نص تشريعي خلال فترة زمنية معينة. غير أن هذا التوقف لا يعني إلغاء النص، لأن عدم الاستعمال، مهما طال أمده، لا يعدو أن يكون عرفاً سلبياً، والعرف لا يمكنه أن يلغي التشريع.

9.1. إلغاء القانون

يقصد بإلغاء القانون وقف العمل بالقاعدة القانونية وتجريدها من قوتها الإلزامية، بما يؤدي إلى إنهاء سريانها بالنسبة إلى جميع الأشخاص المخاطبين بها، وكذا العلاقات القانونية التي كانت تنظمها. وقد يكون الإلغاء:

- كلياً أو عامًا: إذا شمل جميع أحكام التشريع السابق.
- جزئيًا: إذا اقتصر على بعض الأحكام دون غيرها.

10.1. أهم مشاكل التشريع

تواجه التشريعات جملة من الصعوبات، من أبرزها:

- وجود فجوات في التشريع أو في آليات تطبيقه، مع اعتبار بعض الاتجاهات أن التشريع قد يكون جزءًا من الحل لا سببًا للمشكلة.
- بطء عملية سن القوانين، إذ قد تستغرق أحيانًا سنوات طويلة، بما قد يعرقل اتخاذ التدابير اللازمة في الوقت المناسب.
- تفضيل بعض المختصين إعداد السياسات والخطط بدل التشريعات، نظرًا للتداخل القائم بين المواضيع التي تعالجها القوانين وتلك التي تتناولها السياسات العامة، وإن كانت بعض المسائل لا يمكن تسويتها إلا من خلال قواعد قانونية ملزمة.
- ضرورة ارتباط التشريع بالتزامات دولية في مجال التنفيذ والمشاركة المجتمعية.
- ضعف المساءلة في بعض الحالات.

11.1. بعض مشاكل التشريع الجزائري

من بين الإشكالات التي تعترض التشريع الجزائري ما يأتي:

- افتقار عدد معتبر من أعضاء البرلمان، بغرفتيه، إلى التكوين القانوني أو الخبرة العلمية والعملية الكافية، بما قد ينعكس على جودة القوانين ومدى استجابتها لتطلعات السكان.
- وجود تعارض بين عدد من النصوص القانونية في بعض المواد، مما يخلق صعوبة في تحديد النص الأنسب للتطبيق.
- الاختلاف في ترجمة بعض النصوص من اللغة الفرنسية إلى العربية، وهو ما يسبب لبساً في فهم القاعدة القانونية واعتماد الصيغة الأصح.
- لجوء المشرع أحياناً إلى إلغاء مادة أو تعديلها ثم تعويضها بأكثر من نص، وهو ما قد يربك التطبيق.
- استشارة المهنيين والممارسين في بعض المجالات عند إعداد مسودات القوانين، دون أن يكون لآرائهم أثر فعلي واضح عند صدور النص النهائي.

الفصل الثاني الملكية العقارية

مقدمة

ارتبط التطور الحضاري للإنسان عبر مختلف المراحل التاريخية بدرجة تقدم نمطه العمراني، إذ يُعد العمران أحد أبرز مظاهر الحضارة ومقوماتها الأساسية. ولهذا حظي باهتمام كبير من قبل المجتمعات، باعتباره في الوقت نفسه علماً وفناً يهتم بتنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكانية والعمرانية. ومع تطور هذا المجال، أصبح يخضع لإطار قانوني قائم بذاته، يتضمن مجموعة من القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وضبط إنجاز المباني وفق تسيير عقلاني للأراضي، مع تحقيق التوازن بين مختلف الوظائف والأنشطة، مثل الزراعة والصناعة والسكن، وتفاذي أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، فضلاً عن حماية

البيئة والمحافظة على المناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي. ويتم ذلك كله ضمن أطر استراتيجية عامة تحددها القوانين وتنفذها أدوات التعمير.

ويكتسي العقار أهمية بالغة لكونه قطاعًا استراتيجيًا يرتبط بالجانبين الاجتماعي والاقتصادي للسكان، كما أن أي توسع عمراني لا يمكن أن يتحقق إلا بوجود وعاء عقاري. غير أن هذه العقارات تختلف من حيث طبيعة ملكيتها واستعمالاتها، وقد أدى ارتفاع قيمتها وأهميتها إلى اشتداد المضاربة حولها. ومن ثم، أصبح من الضروري معالجة إشكالية العقارات الموجهة للتوسع العمراني والتحكم فيها، مع التطرق إلى مختلف السياسات والقوانين التي تعاقبت في هذا المجال بالجزائر، وطرق تسيير العقار، والأطراف المتدخلة فيه، ومدى تأثير الملكية العقارية بهذه التحولات وكيفية انتقالها.

ويُعد قانون العمران أحد فروع القانون الإداري، لأنه يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية من خلال تمكين الهيئات العمومية المختصة من التحكم في التطور العمراني وتوجيهه بواسطة أدوات قانونية تحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي، ونوعية البناءات المسموح بإنجازها، وكيفية استغلال المجال العمراني. وبهذا، تستطيع الدولة عبر أجهزتها المختلفة مراقبة المجال العمراني وضبطه، من خلال تحديد مقاييس البناء والتعمير، والأنشطة المسموح بها، والمعايير العامة للاستعمال المتعدد للأراضي، مع الحد من البناءات الفوضوية وغير القانونية.

كما يتجسد قانون العمران في جملة العمليات التي تهدف إلى إقامة البناءات وتجهيزها والتحكم فيها وفق نصوص تشريعية وتنظيمية، بما يسمح للدولة وهيئاتها المحلية بالقيام بالدور المنوط بها في الميدان العمراني، وخاصة ما تعلق بالمراقبة وتنظيم إجراءات التعمير. غير أنه، وقبل تناول قانون العمران بوصفه إطارًا تنظيميًا يضبط استعمال الأراضي وينظم الفضاء الوطني داخل المجال الحضري، يجدر التذكير بأن المدن الجزائرية ليست ظاهرة حديثة، بل هي نتاج تراكمات تاريخية وثقافية متعددة تركت آثارها في التراث العمراني الجزائري.

1.2. العقار

عرّف المشرع الجزائري العقار في المادة 386 من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

ويقصد بالعقار الحضري مجموعة العقارات الواقعة داخل النطاقات العمرانية المعمرة أو المبرمجة للتعمير، وفق ما تحدده أدوات التهيئة والتعمير. ويُعبّر عن العقار في اللغة اللاتينية بمصطلح **Foncier**، ويقصد به الأرض المخصصة للاستعمال الحضري، في حين يدل مصطلح **Immobilier** على العقار المبني، أي الأرض مضافاً إليها الإطار المبني.

2.2. الملكية العقارية

تتمثل الملكية العقارية في كل ملكية ثابتة وغير منقولة، كالأراضي والعمارات والمتاجر والسفن وغيرها. كما يقصد بها حق التمتع بالعقار والتصرف فيه وفقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

3.2. نزع الملكية

عرّف المشرع الجزائري نزع الملكية بموجب الأمر رقم 63/88 على أنه وسيلة استثنائية لاكتساب الملكية والحقوق العقارية، ولا يتم اللجوء إليها إلا بعد فشل جميع الوسائل الأخرى. ويمكن هذا الإجراء الجماعات المحلية من الحصول على قطع أرضية من السوق العقارية من أجل إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة أو عمومية، حتى ولو لم يوافق المالك على البيع.

وانطلاقاً من ذلك، يمكن اعتبار نزع الملكية بمثابة بيع إجباري، مقابل تعويض عادل ومنصف. وقد أكدت المادة 65 من القانون 52/74 التمييز بين التعويض النقدي والتعويض العيني، مع ترك حرية الاختيار للمالك الذي يشمل هذا الإجراء.

4.2. الترقية العقارية

عرّف المشرع الجزائري الترقية العقارية في المادة 45 من المرسوم التشريعي 93-03 بأنها مجموعة العمليات التي تهدف إلى إنجاز أو تجديد أملاك عقارية موجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة.

5.2. أنواع العقارات

توجد ثلاثة أنواع من العقارات، تتمثل فيما يأتي:

1.5.2. العقار حسب طبيعته

وهو الشيء المادي الثابت والمستقر والمتصل بالأرض، ويشمل مختلف أنواع المباني والمنشآت والنباتات.

2.5.2. العقار حسب موضوعه

ويقصد به مجموع الأموال والحقوق المرتبطة بالعقار، مثل حق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكن، والامتياز، والتخصيص، والرهن.

3.5.2. العقار حسب التخصيص

يقصد به المنقول الذي يضعه مالكه في خدمة أو استغلال العقار الأصلي، بشرط أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول. وقد نصت المادة 386 من القانون المدني على أن: "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله" يُعد عقارًا بالتخصيص.

6.2. أصناف الملكية العقارية

تتعدد أصناف الملكية العقارية، ويمكن حصرها في الأصناف الآتية:

1.6.2. الأملاك الوطنية

تشمل الأملاك التابعة للدولة والولاية والبلدية، وتنقسم إلى أملاك عامة وأملاك خاصة.

2.6.2. الأملاك الوطنية العامة

هي الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع، والتي توضع تحت تصرف الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام. ونظرًا لطبيعتها والغرض المخصصة له، فإنها لا تقبل التملك من قبل الخواص.

3.6.2. الأملاك الوطنية الخاصة

هي جميع الأملاك الوطنية التي لا تدخل ضمن صنف الأملاك الوطنية العامة.

4.6.2. الأملاك الخاصة

هي الأملاك التي يتمتع صاحبها فيها بجملة من الحقوق، تتمثل في:

- حق الاستعمال.
- حق التصرف.
- حق الاستغلال الكامل.

وتأخذ هذه الأملاك عدة صور، منها:

تامة

وهي الملكية التي تخول لصاحبها سلطة مباشرة وكاملة على الملك.

مجزأة

وتتحقق عندما يتم التنازل عن بعض الحقوق المرتبطة بالملكية، مثل التنازل عن حق الاستعمال أو حق الاستغلال.

مشاع:

وهي عكس الملكية المجزأة، إذ يشترك عدة أشخاص في ملك واحد دون تحديد نصيب كل واحد منهم على وجه الدقة.

مشتركة

وتكون فيها الملكية مقسمة من حيث الاستعمال والاستغلال بين المالكين.

7.2. الأملاك الوقفية

الأملاك الوقفية هي أموال ذات طابع معنوي، لا تملكها أشخاص بعينهم، وإنما تخصص لفائدة المؤسسات الدينية والخيرية. وتنقسم إلى نوعين:

عامة

وهي التي تُحبس لفائدة مؤسسات أو جهات ذات طابع خيري.

خاصة

وهي التي يوقفها الواقف لفائدة أشخاص معينين، وبعد انقطاع الموقوف عليهم تنتقل إلى وجه آخر بحسب الأحكام المنظمة لذلك.

وقبل تطبيق نظم الشريعة الإسلامية، ثم بعد إدماج الأملاك الوقفية ضمن صندوق الثروة الزراعية واعتبارها أملاكاً وطنية، عرف الوقف عدة تحولات. وقد نص المشرع الجزائري في المادة 48 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد، والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

8.2. أهمية ملك العقار في ميدان التعمير والسوق العقارية

تتجلى أهمية ملكية العقار في ميدان التعمير في كونها ضرورية لكل عمليات التهيئة والبناء، سواء تعلق الأمر بالبناء أو التجزئة أو التخصيص، كما ترتبط بها أيضًا عمليات أخرى لا تقل أهمية، مثل التحويل والهدم.

ويؤدي العقار دورًا مهمًا كذلك في السوق العقارية، من خلال مختلف العمليات المرتبطة ببيع الأراضي وشرائها وتأجيرها. وفي حالات المضاربة العقارية، يسعى المحتكر إلى استغلال الفرص المتاحة من خلال إدخال تغييرات على المجال الحضري ترفع من قيمة العقار بمرور الزمن، وخاصة مع تزايد عدد السكان وارتفاع حاجاتهم. وكلما ازدادت ندرة الأرض ارتفعت قيمتها الاقتصادية.

الفصل الثالث: لمحة تاريخية عن الملكية العقارية من الفترتين العثمانية والفرنسية إلى بعد الاستقلال

مقدمة

اتسم وضع العقار خلال الفترة العثمانية بطابع عقائدي، إذ كانت الأرض تُعد في الأصل ملكًا للمجتمع الإسلامي، باعتبارها مملوكة لله، بينما يمثل الباي المالك الأعلى لجميع الأراضي. ومن ثم، كانت الملكية الجماعية للأرض هي الشكل الغالب، كما اتسمت الأراضي بنوع من الجمود من حيث التصرف فيها.

أما خلال الفترة الاستعمارية الفرنسية، فقد تميزت السياسة العقارية بالاستيلاء على الأراضي الجماعية بالقوة، من خلال المصادرة التعسفية، مع العمل في الوقت نفسه على حماية الملكية العقارية الخاصة وإخضاعها للقانون الفرنسي. وقد رافق ذلك تفكيك للروابط الاجتماعية التي كانت توطن الملكية التقليدية، ومحاولة القضاء على جمود الأراضي.

وبعد الاستقلال، استمرت القوانين الفرنسية القديمة سارية المفعول إلى غاية سنة 1970، مع اتخاذ بعض التدابير المحدودة. ثم جاء الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-73 المؤرخ

في 08 نوفمبر 1971، ليحدث تحولاً عميقاً في تنظيم الملكية العقارية، تبعته مراسيم تطبيقية كان لها أثر واضح في إعادة النظر في السياسة العقارية والمنهج السياسي العام في الجزائر.

3.1. الفترة العثمانية

تميزت الملكية العقارية في العهد العثماني بقدر من الاستقرار والتنظيم المستمد من أحكام الشريعة الإسلامية. وكانت أغلب الأراضي تنتسب إلى السلطة ممثلة في البايك، كما ساد خلالها مبدأ الشيوع وعدم تقسيم الملكية. ومن أهم أشكال الملكية العقارية في تلك المرحلة ما يأتي:

3.1.1. أراضي البايك

هي أراضٍ تابعة للدولة العثمانية، وتضم في الغالب أخصب الأراضي. وكانت تمنح للسكان الخاضعين للسلطة أو التابعين لها، وتشكل ملكيات واسعة خاصة في السهول. وتتقسم هذه الأراضي إلى عدة أصناف، منها:

- دار السلطان التي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها.
- أراضي بايك الشرق وعاصمتها قسنطينة.
- أراضي بايك الغرب وعاصمتها معسكر، قبل انتقالها إلى وهران التي كانت محتلة من طرف الإسبان.
- أراضي بايك التيطري وعاصمتها المدينة.

وقد كانت جميع هذه الأراضي خاضعة للإدارة المركزية في الجزائر العاصمة، ممثلة في شخص الداوي.

3.1.2. أراضي العرش

هي الأراضي التي كانت تمتلكها القبائل، ويتولى زعمائها توزيعها بين الأفراد، ويطبق عليها حق الشفعة، أي أولوية أفراد العائلة أو الجماعة في الشراء عند البيع. وغالبًا ما كانت هذه الأراضي تقع في المناطق الداخلية وعلى هوامش الأقاليم شبه الصحراوية، وتخضع للاستغلال الجماعي من طرف القبائل والعائلات المكونة للأعراش، وفق أعراف متوارثة منذ قرون.

3. 1.3. أراضي الحبوس

تعرف أيضًا بالأراضي الوقفية، وهي من الأنواع التي انفرد بها الفقه الإسلامي، إذ تتسم طبيعتها القانونية بالجمود، فلا يجوز تغيير صفتها. وتتمثل هذه الأراضي في أملاك يهبها الأفراد أو القبائل للمساجد أو الجمعيات الدينية والخيرية قصد استغلالها في أعمال البر. وغالبًا ما كانت توجد في محيط المدن، خاصة في المناطق شبه الحضرية والريفية، وكان من أبرز خصائصها تجميد العقار.

3. 1.4. أراضي الملك

توجد هذه الأراضي داخل المدن الكبرى وضواحيها، وكذلك في المناطق الجبلية، مثل منطقة القبائل. وكان استغلالها يجري وفق الأعراف السائدة داخل المجتمع، خاصة ما تعلق بوحدة العائلة، التي كانت تتخذ مفهومًا واسعًا يشمل جميع الأفراد المنحدرين من أصل واحد تحت سلطة أكبرهم سنًا. ومن ثم، كانت الأرض تمثل ثروة العائلة، ويسعى كل فرد، في حدود دوره وتحت إشراف رب الأسرة، إلى المحافظة عليها وتنميتها.

3.2. الفترة الاستعمارية

تميزت هذه المرحلة باستيلاء الإدارة الاستعمارية الفرنسية على أراضي الجزائريين بمختلف الوسائل، سواء المادية أو القانونية. ومن بين النصوص التي صدرت في هذا الإطار:

- أمر يتعلق برفع كل اعتراض عن أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية.

• أمر يعتبر الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين أراضي بلا مالك، فتؤول ملكيتها إلى الدولة الفرنسية.

وكان الهدف من هذه النصوص وضع اليد على أراضي الحبوس، وعلى الأراضي التي لم يكن أصحابها يملكون بشأنها عقود ملكية رسمية، رغم أن استغلالها كان يتم في الغالب بصورة جماعية من طرف سكان القرية أو القبيلة أو العرش.

ومن أهم القوانين التي كان لها أثر بالغ في تنظيم الملكية العقارية، والتي أصبحت لاحقاً مصدراً لسندات الملكية العقارية التي يمكن الاستناد إليها في إثباتها، ما يأتي:

• **قانون السيناتوس كونسلت**: استلهم من سياسة الإمبراطور نابليون الثالث، وكان يهدف إلى تقسيم أراضي العرش بين أفراد القبائل حتى تتحول إلى ملكيات فردية، بما يسهل انتقالها إلى المعمرين الأوروبيين عن طريق التنازلات الفردية، سواء بالضغط أو التهديد أو التحايل. وقد شكّل هذا القانون مساساً مباشراً بالملكية الجماعية.

• **قانون فارنييه**: قضى بفرنسة الأراضي الجزائرية وألغى بذلك القواعد الإسلامية التي كانت تحكم العقار في الجزائر، ومهد للاستيلاء على الملكية الفردية التي نشأت بعد تقسيم أراضي العروش.

• **مرسوم يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي**: وقد كان الهدف الظاهر منه تنظيم وتجميع الملكية، لكن مضمونه العملي كان يؤدي إلى تركيزها في يد الأوروبيين.

3.3. الملكية العقارية منذ الاستقلال إلى غاية 1990

3.3.1. التغيرات التي جرت منذ الاستقلال حتى مجيء الثورة الزراعية

بعد الاستقلال، استمرت القوانين الفرنسية القديمة سارية المفعول، باستثناء بعض التدابير الجديدة، من بينها:

- الأمر المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة، والذي منح مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم للعودة إليها، وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها إلى الدولة.
- المرسوم المؤرخ في 9 أكتوبر 1962 الذي منع بيع الأملاك الشاغرة، وأخضع المعاملات التي تمت بعد الاستقلال للرقابة، بحيث اعتبرت العقود المبرمة بعد 5 جويلية 1962 كأن لم تكن.

كما يعد المرسومان المؤرخان في 18 و22 مارس 1963 من النصوص الأساسية في تنظيم الأملاك الشاغرة، حيث:

- عرّف مرسوم 18 مارس 1963 المؤسسات التي تعد شاغرة، لاسيما تلك ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو المالي أو المنجمي أو الحرفي أو الفلاحي، والتي ثبت أنها غير مستغلة أو متوقفة عن النشاط دون مبرر شرعي.
- نظم مرسوم 22 مارس 1963 كيفية تسيير الاستغلالات الفلاحية الشاغرة.
- كما جاء المرسوم 63-388 المؤرخ في 1 أكتوبر 1963 ليقر تأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يحملون الجنسية الجزائرية.

3. 4. الثورة الزراعية 1971

شكّل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 منعطفًا حاسمًا في تنظيم الملكية العقارية، إذ أحدث تغييرًا جذريًا من خلال:

- إلغاء جميع الأنظمة الزراعية والقوانين السابقة.
- تقسيم الأراضي الزراعية أو القابلة للزراعة إلى قسمين رئيسيين:

1. التراث العقاري للدولة

ويشمل:

- المستثمرات المسيرة ذاتيًا.
- تعاونيات المجاهدين القداماء.
- الأراضي المفرغة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

2. الملكية الخاصة

وتشمل المساحات التي تكون محل استغلال مباشر وشخصي، والأراضي ذات طبيعة "ملك"، سواء كانت فردية أو عائلية، متى تم إثباتها بسند أو بعد تحقيق لصالح المعنيين.

وقد مثل هذا الأمر نقطة انطلاق لصدور نصوص لاحقة تتعلق بتنظيم الملكية العقارية على أسس حديثة. وتنص المادة 19 منه على أن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من:

- الأراضي الفلاحية البلدية.
- الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الولاية أو الدولة، بما فيها الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية.
- أراضي العرش الفلاحية.
- الأراضي الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد انتهاء عمليات الثورة الزراعية.

وتجدر الإشارة إلى أن عمليات الثورة الزراعية وما نجم عنها من تأميم وتخصيص للأراضي الفلاحية المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية إلى غاية سنة 1979، قد نُظمت في شكل تعاونيات فلاحية متعددة.

وقد كان هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي معارضًا تمامًا للأهداف التي سعى قانون السيناتوس كونسلت إلى تحقيقها، والمتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض. فالثورة الزراعية هدفت، على العكس، إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكًا للمجموعة الوطنية، أي للدولة، مع استغلالها جماعيًا من طرف المواطنين في إطار التعاونيات الفلاحية، باستثناء القطع الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيًا فتستغل بصورة فردية.

5.3. سياسة الاحتياطات العقارية 1974

تجسدت سياسة الاحتياطات العقارية في الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، والمراسيم التطبيقية له المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية. وقد شكلت هذه السياسة وسيلة قانونية أحدثت تغييرات عميقة في العقار الحضري، حيث أوجبت:

- تحويل الأراضي الواقعة داخل المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات.
- منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات.
- تحديد الإجراءات التي تقوم بها البلديات من أجل إدماج هذه الأراضي ضمن احتياطاتها العقارية، مقابل تعويض يمنح للمالك.

وتتمثل هذه الإجراءات في:

1. مسح العقارات وتقييمها من طرف مصلحة أملاك الدولة، مع تقدير مبالغ التعويض عن الأراضي المراد إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية.
2. مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها.
3. مصادقة الوالي على هذه المداولة باعتباره السلطة الوصية.
4. إصدار قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري.

1.5.3. مواصفاتها

تتميز سياسة الاحتياطات العقارية بما يأتي:

- **إجبارية ووطنية:** فهي تشمل جميع البلديات، وتلتزم هذه الأخيرة بتطبيقها.
- **عامة وموحدة:** إذ تضم مختلف أنواع الملكيات العقارية، سواء كانت عامة أو خاصة أو وقفية وغيرها.

- تقوم على شفافية المعاملات :حيث لا يتم تحويل أي ملكية إلا تحت سلطة البلدية وضمن حدود محيط التعمير المحدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

2.5.3. أهدافها

من بين الأهداف التي سعت إليها هذه السياسة:

- التحكم في النمو الحضري للمدن.
- حماية الأراضي الزراعية من خلال مكافحة المضاربة.
- تمكين الجماعات المحلية من الاستحواذ على الأراضي بغرض انتهاج سياسة تخطيطية.
- منح الجماعات المحلية صلاحيات تكوين سجل للممتلكات بعد نزع الملكية وتعويض المالكين بمبالغ رمزية.
- إنشاء احتياطات عقارية تساهم في تطوير البلديات.
- تسهيل الحصول على السكن.
- تحقيق نوع من العقلانية في استغلال الأراضي.
- وضع حد للملكية الخاصة، ومن مظاهر ذلك:
 - تحديد 800 م² للعائلة كحد أقصى للملكية الفردية.
 - إخضاع شراء الأراضي من قبل الخواص لمداولة المجلس البلدي.
 - تعويض المالك بقطعة أرض أخرى أو بتعويض مناسب إذا كانت الأرض محل مشروع ذي منفعة عامة.

وتشمل الاحتياطات العقارية بصفة عامة جميع المناطق العمرانية والتجمعات البلدية، باستثناء المناطق المبعثرة والأراضي البور، وتعد البلدية المستفيد الوحيد من هذه الاحتياطات.

3.5.3. سلبياتها

رغم الأهداف المعلنة لهذه السياسة، إلا أنها أفرزت عدة سلبيات، من أهمها:

1. التبذير الكبير للأراضي.
2. التعمير الفوضوي داخل المحيطات العمرانية.
3. الاستعمال غير العقلاني للأراضي.
4. غياب المراقبة الفعلية للعمران.
5. الإفراط في استهلاك العقار.
6. خضوع الأراضي لتسيير إداري محض.
7. فرض نمط معماري مستورد لا ينسجم مع الواقع الاجتماعي والخصوصية الجزائرية.

6.3. انعكاساتها

انعكست سياسة الاحتياطات العقارية على الحضيرة السكنية من خلال ظهور أشكال عمرانية متعددة أفرزت نسيجًا عمرانيًا غير متجانس، ومن أهم هذه الأشكال:

المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN

يبدأ التخطيط لها انطلاقًا من 1000 مسكن، وتجهز بشبكة نظرية من التجهيزات. ومن أبرز أهدافها:

- استغلال أراضي الاحتياطات العقارية ومخطط التعمير PUD.
- تنمية قدرات استيعاب المدن.
- تلبية الطلب المتزايد على السكن.
- برمجة التجهيزات والشبكات وأشغال التهيئة.

التحصيلات

ساهمت التحصيلات بشكل كبير في تشكيل المحيط الحضري والنسيج العمراني، وظهرت لتحقيق جملة من الأهداف، من بينها:

- المساهمة في حل أزمة السكن.
- استقبال الفئات التي لم تستوعبها السكنات الجماعية الاجتماعية.
- تمكين الأفراد من إنجاز مساكنهم الخاصة، خاصة بعد أن بيّنت التجربة انتشار البناء الفوضوي باعتباره تعبيرًا عن الرغبة في السكن الفردي والمبادرة الخاصة لحل الأزمة.

7.3. بوادر فشلها

بدأت مؤشرات فشل سياسة الاحتياطات العقارية تظهر خلال الثمانينيات، وذلك بفعل عدة أسباب إدارية وتنظيمية، من أهمها:

- تعقيد مراحل الإدماج والحصول على الأراضي.
- ضعف كفاءة المتكفلين بالعمليات المرتبطة بالاحتياطات العقارية.
- تعدد سلطات الوصاية على البلدية، بما غير من طبيعة السلطة الممنوحة لها.
- نقص التمويل المخصص للبرامج السكنية والتجهيزية.
- انتشار المخالفات، مثل المضاربة والتمييز بين الأشخاص.
- تجميد السوق العقارية والقضاء على القيم والأسعار الحقيقية للعقارات المعمورة والقبالة للتعمير.

وقد أسهمت هذه الوضعية بصورة مباشرة في إعادة النظر في المنهج السياسي العام، وفي السياسة العقارية على وجه الخصوص.

الفصل الرابع: قانون التوجيه العقاري

مقدمة

كرّس دستور سنة 1990 توجهًا جديدًا في المجال العقاري، تمثل في إلغاء الإطار القانوني لكل من الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية، مع إعادة الاعتبار للملكية الخاصة، وتنظيم العقار وفق منطق اقتصاد السوق، وضمان حق الملكية، وضبط قواعد الاستغلال الأمثل لها. غير أن هذا التحول فتح في المقابل المجال أمام تنامي المضاربة العقارية.

1.4. قانون التوجيه العقاري

صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، بهدف إلغاء كل من قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية. ويمكن تقسيم مضمون هذا القانون إلى ستة عناصر أساسية، هي:¹

1. تحديد مجال تدخل القانون والتعريف بالأماكن العقارية محل التنظيم.
2. ضبط القوام التقني للأماكن العقارية.
3. بيان النظام القانوني والقيود الخاصة بها.
4. وضع أسس الجرد العام.
5. تحديد طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية.
6. تسوية الوضعية العقارية بعد إلغاء نظام الاحتياطات العقارية.

2.4. أهدافه

يهدف قانون التوجيه العقاري إلى تحقيق جملة من المقاصد، من أهمها:²

¹ بوبكر بزغيش، ص 7

² صافية إقلولي، ص 12

1. تحديد العلاقة القانونية بين المالك العام والمالك الخاص والملكية العقارية، مع بيان كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والمتعاملين العموميين والخواص، وكذا المواطنين، في المجال العقاري.
2. توضيح مختلف الأصناف التقنية للأرض، بما يسمح بتحديد قيمتها وإبراز فائض القيمة الناتج عن نقلها أو تحويلها من صنف إلى آخر.
3. وضع توجيهات خاصة بحق استعمال الأرض، ترمي إلى حماية القدرة الفلاحية للأراضي ومكافحة تدهورها.
4. تنظيم شروط وكيفيات التصفية العقارية، وضمان حق الملكية، خاصة من خلال تسليم شهادة الحيازة.
5. تحديد شروط وكيفيات تسوية المنازعات الناجمة عن تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 والمتعلق بالثورة الزراعية.
6. تسوية وضعية الأراضي المدمجة داخل المحيط العمراني والتي لم تُدمج بعد في الاحتياطات العقارية.

3.4. إيجابياته

أبرز هذا القانون عدة جوانب إيجابية، من أبرزها:

1. إعادة هيكلة المجال العقاري وتوضيح أسس وقواعد التسيير العقاري.
2. إنهاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية، وفتح المجال أمام سوق عقارية حرة ومنظمة.
3. منع البلديات من التسيير المباشر للعقار، بحيث أصبح بإمكان الأشخاص إجراء المعاملات العقارية وفق سعر السوق وإرادة الأطراف، في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها.
4. إلزام البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية تتولى تسيير محافظتها العقارية، مع القيام بجرد عام للأماكن العقارية. وفي هذا السياق، أنشئت الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، ونظم إنشاؤها وتسييرها بنصوص خاصة.

5. تكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي إلى مالكيها الأصليين، وإلغاء قانون الثورة الزراعية، مع تحديد وسائل وسندات إثبات الملكية العقارية أو على الأقل إثبات الحياة.

6. إقرار شهادة الحياة في المناطق غير الممسوحة.

7. تمكين البلدية من ممارسة حق الشفعة لتكوين محفظة عقارية خاصة بها، أو اللجوء إلى نزع الملكية عند الضرورة، شريطة تقديم مبرر مشروع وتعويض مسبق للأشخاص المنزوعة ملكيتهم.

8. المحافظة على الأراضي الفلاحية وفرض ضريبة على كل تحويل للأرض الفلاحية القابلة للتعمير.

9. استحداث أدوات جديدة للتخطيط العمراني، تتمثل في:¹

○ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

○ مخطط شغل الأراضي POS

وقد كان لهذه الأدوات، وما يزال، دور فعال في تنظيم استعمال العقار الحضري والحد من الاستغلال العشوائي لحق الملكية، رغم أن تطبيقها قد يؤدي في بعض الحالات إلى تقييد الملكية العقارية إلى درجة تجعلها غير قابلة للبناء.

4.4. سلبياته

رغم ما حمله القانون من إصلاحات، إلا أنه أفرز أيضًا عددًا من السلبيات، من أهمها:

1. فتح المجال أمام المضاربات العقارية الحادة.

2. انتشار البنائات الفوضوية، خاصة في ظل ضعف المراقبة.

3. بروز مشكلات ناتجة عن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفقًا للقانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، لاسيما أن هذه العمليات لم تُتبع في كثير من الحالات بإجراءات التسوية والتعويض القبلي.

مرجع سابق ص 12

4. المشاكل المرتبطة بعملية إرجاع الأراضي، والتي تمثلت أساسًا في:

- الاكتفاء بفئة المؤممين، مع تزايد احتجاج ملاك آخرين بشأن ملكياتهم.
- تجاهل طلبات الأعراش وعدم الفصل في إرجاع أراضيها، مع الاكتفاء بإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.
- اشتراط أن يكون طلب الاسترجاع صادرًا عن شخص طبيعي يحمل الجنسية الجزائرية، مما أدى إلى إقصاء الأشخاص الاعتبارية، مثل الزوايا، وأثار مطالب باسترجاع الأراضي الوقفية.
- وجود صعوبات عملية كبيرة في تنفيذ عمليات الاسترجاع، وهو ما يفسر التعديل الذي جاء به القانون المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري.

5. عدم تعويض بعض الملاك نقدًا، ومحاولة تعويضهم بقطع أرضية مماثلة، وهو ما أدى إلى عدم رضا بعض المعنيين بسبب طبيعة المواقع أو خصائص الأراضي الممنوحة لهم.

الفصل الخامس : عقد الملكية و شهادة الحياة

مقدمة

أنشئت الوكالة العقارية المحلية في إطار قانون التوجيه العقاري، حيث أوكلت إليها مهمة حيازة الأراضي المخصصة للتعمير ونقل ملكيتها من البلدية إلى صالحها. وفي السياق نفسه، سعى المشرع الجزائري إلى وضع منظومة قانونية تهدف إلى تنظيم الأملاك العقارية وحمايتها، خاصة بعد حالة الاضطراب التي خلفها الاستعمار الفرنسي في المجال العقاري.¹

¹ بوبكر بزغيش، ص 37

ومن بين أهم الآليات التي اعتمدها المشرع في هذا المجال نظام الشهر العيني، الذي كرسه الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.¹ غير أن عدم امتلاك عدد كبير من أصحاب الأراضي لعقود رسمية تثبت ملكيتهم، دفع المشرع إلى اعتماد آلية أخرى تتمثل في شهادة الحيازة. ومن هنا تبرز أهمية التمييز بين عقد الملكية وشهادة الحيازة من حيث طبيعتهما، وأهدافهما، وآثارهما القانونية.

1.5. عقد الملكية

عقد الملكية هو السند القانوني الذي يخول لمالك العقار الحق الكامل في التصرف فيه واستغلاله، وذلك بعد استكمال إجراءات المسح العقاري. ويعد هذا الموضوع من أكثر المواضيع تعقيداً وأهمية، بالنظر إلى كثرة النصوص التشريعية والتنظيمية التي تناولته منذ الاستقلال.

وقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 2 من القانون رقم 90-25 بأنها: "كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية".²

كما يمكن تعريف الملكية العقارية بأنها سلطة مباشرة لصاحب العقار، تخوله استغلاله وشغله والتصرف فيه في حدود ما يسمح به القانون. وقد نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".

-ديرم عايدة، ص.62

-صافية إقلولي، ص.32 .

2.5. أهداف عقد الملكية

إن اعتماد المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني لم يكن اعتباطياً، بل جاء استجابة لمقتضيات المصلحة العامة والخاصة معاً. فهذا النظام يهدف إلى حماية الملكية العقارية وتثبيتها قانوناً من خلال منح عقود الملكية لذوي الشأن، بما يحقق جملة من الأهداف، من أهمها:

- حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب.
- الحد من فوضى العقار.
- تكريس مبدأ عدم الاحتجاج بالحقوق غير المقيدة في عقد الملكية.
- إقرار مبدأ افتراض مشروعية القيد الوارد في عقد الملكية.
- تكريس مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في عقد الملكية.

3.5. شهادة الحيازة

وفقاً للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري، يمكن لكل شخص، حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75، يمارس حيازة مستمرة وغير منقطعة وعلنية وخالية من الشبهة على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر بشأنها عقود، أن يتحصل على سند حيازي يسمى **شهادة الحيازة**. وتخضع هذه الشهادة لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

وتُعد شهادة الحيازة وثيقة يقر بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي أن شخصاً طبيعياً أو معنوياً يحوز عقاراً أو مبنى بصورة مستمرة، سليمة، وبدون لبس أو انقطاع. كما تستعمل لإثبات الملكية عند التسجيل الأول للعقار في السجل العقاري.

وفي بعض الحالات، لا يُشترط للاستفادة من الدعم المالي الذي تمنحه الدولة في مجال السكن الريفي تقديم عقد ملكية الأرض المراد البناء عليها أو التي يقع فيها السكن المراد

ترميمه أو توسيعه، إذ تحل شهادة الحيازة محل سند الملكية متى كانت البلدية مختصة قانونًا بتسليمها.

4.5. سبب وأهمية العمل بشهادة الحيازة

تحتاج الملكية الخاصة إلى سندات تثبتها حتى تتجسد على أرض الواقع. وباستثناء الوثائق القانونية المثبتة لها، لا يُعترف قانونًا بممارسة الحقوق الواقعة على الأرض المعنية.¹ غير أن انتقال الملكية في كثير من المناطق الريفية يتم غالبًا بصورة شفوية، لذلك سعى المشرع إلى جعل الوضعية القانونية منسجمة مع الواقع العملي، وهو ما يفسر اعتماد شهادة الحيازة.

وتسمح هذه الشهادة للحائز بممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية، كما تدعم حقه في الحصول لاحقًا على سند الملكية. وتكمن أسباب وأهمية العمل بها فيما يأتي:

- تعد شهادة الحيازة أداة فعالة للنهوض بالتنمية الفلاحية والسكن.
- تسهم في تسريع وتيرة المسح العام للأراضي.

5.5. أوجه الفرق بين شهادة الحيازة وعقد الملكية

5.5.1. من حيث الجهة المصدرة لها

- شهادة الحيازة: تُعد وتُسَلَّم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا.
- عقد الملكية: يحرره الموثق.

¹مرجع سابق ص 21

2.5.5. من حيث شروط الحصول عليها

شهادة الحيازة تمنح:

- للشخص الذي وضع يده على العقار لمدة سنة على الأقل.
- في أراضي الملكية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح العقاري ولم تحرر بشأنها عقود.

أما عقد الملكية:

- فيحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم يشملها المسح بعد، حتى وإن كانت لها عقود.
- ويشترط فيه أن تكون يد الحائز على العقار قد استمرت مدة خمس عشرة سنة على الأقل.

3.5.5. من حيث ترتيب الآثار القانونية

- عقد الملكية يعد سبباً لكسب الملكية، ومن ثم يمكن لصاحبه التصرف في العقار بالبيع، كما تنتقل الملكية العقارية إلى الورثة عند وفاته.
- أما شهادة الحيازة، فلا تخول لصاحبها التصرف في العقار بالبيع. وفي حال وفاة الحائز، يكون للورثة أجل سنة ابتداءً من تاريخ الوفاة لطلب شهادة حيازة جديدة باسمهم، وإذا تجاوزوا هذه المدة ألغيت شهادة الحيازة بقوة القانون.

الفصل السادس: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري

مقدمة

شهدت فترة الثمانينيات صدور عدد من النصوص القانونية التي أحدثت تحولات مهمة في المجال العقاري، من أبرزها:

- التنازل عن العقارات التابعة للأموال الوطنية لفائدة الأشخاص، بما شجع على توسيع نطاق الملكية الخاصة.
- إشراك الخواص في التسيير العقاري، خاصة بعد صدور القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 والمتعلق بالترقية العقارية.
- السعي إلى تسوية البنايات الفوضوية.¹

وفي هذا السياق، برزت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري كآلية جديدة تهدف إلى إعادة تنظيم التسيير العقاري داخل المجال الحضري.

1.6. الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري

تم إنشاء الوكالة العقارية المحلية في إطار قانون التوجيه العقاري، حيث أوكلت إليها مهمة حيازة جميع الأراضي المخصصة للتعمير ونقل ملكيتها من البلدية إلى صالحها. كما أسندت إليها مجموعة من المهام الأساسية، من بينها:²

- تحضير أدوات التعمير والتهيئة العمرانية وإعدادها وتنفيذها.
- تسيير المحافظة العقارية البلدية.
- ترقية الأراضي المجزأة والمناطق متعددة الأنشطة وفقاً لأدوات التعمير.
- حيازة الأراضي والتنازل عنها.

¹ كلثوم حجوج، ص 33.

² محمد العشاش، ص 43

كما كلفت الوكالة كذلك بما يأتي:

- بيع الأراضي الواقعة داخل المحيط العمراني لصالح الأفراد، من أجل وضع حد لاحتكار البلديات لسوق العقار.
- المساهمة في إنشاء سوق عقارية تشرف البلدية على تنظيمها ومراقبتها.
- تسوية البناءات غير الشرعية والحيازة غير القانونية للأراضي، خاصة الملفات العالقة قبل تاريخ 1985/08/13، وذلك في إطار ما نصت عليه الأحكام التي أوجبت الإدماج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية البلدية للأراضي المبنية الواقعة داخل محيط عمليات التهيئة والتعمير، سواء في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، وذلك قبل صدور قانون التوجيه العقاري.
- السهر على الحد من انتشار البناءات الفوضوية ومنع الاستيلاء على الجيوب الشاغرة داخل المدينة.

2.6. علاقة الوكالة العقارية بالبلدية

- لم يؤد إنشاء الوكالة العقارية إلى حرمان البلدية من حق تكوين وتسيير ممتلكاتها العقارية، بل تم وضع عدة وسائل قانونية تسمح لها بتكوين رصيد عقاري خاص بها، من بينها:
- ممارسة الوكالة العقارية حق الشفعة لفائدة البلدية، من أجل تلبية الحاجيات ذات الطابع العام.
 - الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف الوكالة العقارية.
 - اكتساب الأراضي العمومية من مصالح أملاك الدولة قصد إنجاز تجهيزات ومرافق عمومية عليها عند الحاجة، وبأسعار منخفضة.
 - اكتساب الأراضي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

3.6. الغرض من إنشاء الوكالة العقارية

تمثل الهدف من إنشاء الوكالة العقارية في إعادة تنظيم التسيير العقاري الحضري وإبعاد البلدية عن التسيير المباشر للعقار، بما يعني إنهاء الهيمنة العقارية التي كانت تمارسها سابقاً.

كما يبرز الغرض من إنشائها في جملة من الاعتبارات، أهمها:¹

- تراجع إنشاء التخصيصات السكنية، خاصة الاجتماعية منها، نتيجة انسحاب الدولة من تهيئة الأوعية العقارية المجزأة.
- عجز البلدية عن تهيئة الأراضي، الأمر الذي جعل الوكالة العقارية تتولى هذه المهمة بهدف رفع قيمة الأراضي عند بيعها، بحكم طابعها التجاري.
- ترسخ تصور لدى المواطن مفاده أن البلدية هي الجهة المسؤولة عن توفير الأراضي والسكن وبيعها.
- اتساع الفجوة بين العرض والطلب في قطاعي السكن والعقار.
- اتساع المسافة بين الإدارة والمواطنين في المجال العقاري من الناحية الإدارية.
- تقادم البناء الفوضوي بسبب صعوبة أو استحالة الحصول على العقار.
- رغم أن قانون التوجيه العقاري جاء لمحاربة المضاربة العقارية وتحرير السوق، فإن الواقع الميداني أظهر نتائج معاكسة، خاصة مع بروز التفاوت الاجتماعي في امتلاك العقار الحضري.

¹ محمد العشاش، ص 39.

الفصل السابع: تسوية البناءات العشوائية وبداية الإصلاح التشريعي

مقدمة

شهدت فترة الثمانينيات صدور مجموعة من النصوص القانونية التي كان لها أثر مباشر في المجال العقاري والعمراني، ومن أبرز ما ميز هذه المرحلة:

- التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الوطنية لفائدة الأشخاص، بما ساهم في تشجيع الملكية الخاصة.
- إشراك الخواص في التسيير العقاري من خلال صدور القانون 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 والمتعلق بالترقية العقارية.
- اتخاذ تدابير لتسوية البناءات الفوضوية.

وقد شكلت هذه المرحلة بداية لتحولات تشريعية مهمة مهدت للإصلاح العقاري والعمراني لاحقاً.

1.7. توسيع نطاق الملكية الخاصة

تم توسيع مجال الملكية الخاصة من خلال صدور جملة من النصوص القانونية، من بينها:

- القانون 81/76 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية لفائدة الخواص، وكان الهدف منه:
 - تجديد وتحسين الإطار المبني والمجال الحضري.
 - تنظيم النشاط العقاري الحضري والتهيئة العمرانية.
 - مساندة منطوق السوق وحرية المعاملات المختلفة.
- المرسوم رقم 83/344 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بحرية المعاملات العقارية، حيث نصت المادة الأولى منه على أن جميع العمليات التي تتم بين

الأحياء، ويقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون من جنسية أجنبية، وكان هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية، تعد عمليات حرة، مع مراعاة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات العمومية طبقاً للتشريع المعمول به.

2.7. مراقبة التعمير والبناء (رخصة البناء ورخصة التجزئة)

عرفت هذه المرحلة أيضاً صدور نصوص قانونية هدفت إلى تعزيز رقابة التعمير والبناء، ومن بينها:

- **قانون البلدية لسنة 1981، الذي تضمن:**
 - إعداد المخططات التوجيهية للتعمير، ولو بصفة مؤقتة، للبلديات في إطار مخططات التنمية الخاصة بها.
 - ممارسة الرقابة والتوجيه والتنسيق في مجال العمران.
 - إنشاء المقاولات الذاتية للبلديات.
- **القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06، الذي نص على:**
 - إلزامية الحصول على رخصتي التجزئة والبناء.
 - تكليف أعوان الشرطة وأعوان مصالح الدولة والجماعات المحلية بمعاينة المخالفات.
 - تمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي من السهر على مطابقة البناء للرخص المسلمة، أو توقيف الأشغال، أو حجز مواد البناء عند الاقتضاء.

ورغم صدور هذين القانونين، فإن المدن استمرت في المعاناة من انتشار البناء العشوائية، الأمر الذي دفع السلطات العمومية إلى إعادة النظر في السياسة العقارية والعمرانية المتبعة.

3.7. تسوية وضعية البناء العشوائية

جاء القانون 08/85 المؤرخ في 11/12/1985 والمتعلق بتسوية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية، ليكرس إجراءات صارمة في مواجهة البناء العشوائي. وقد نص هذا القانون على أنه لا يجوز لأي شخص أن يقوم ببناء مسكن جديد، أو توسيعه، أو إضافة طوابق إليه، أو حتى تغيير واجهته، دون الحصول مسبقاً على الرخصة القانونية اللازمة.¹

4.7. النهوض بالترقية العقارية

صدر القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، بهدف تطوير الأملاك العقارية الوطنية. وقد سمح هذا القانون بإنشاء مجتمعات سكنية على شكل عمارات تضم محلات مهنية، كما فتح المجال أمام بيع الأراضي للأفراد عن طريق:²

- البلدية والولاية.
- المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية.
- الخواص، سواء كانوا أفراداً أو تعاونيات عقارية.

وفي سنة 1988، تم إنشاء الوكالات العقارية ما بين البلديات، ثم جاء قانون التوجيه العقاري لسنة 1990 ليغير تسميتها إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

¹ محمد العشاش، ص 55 .

² محي الدين بربيع، ص 17.

5.7. أهم سلبيات تسيير البلديات للعقار

أبرز تسيير البلديات للعقار مجموعة من السلبيات، من أهمها:

- التنازل عن عدة أوعية عقارية بأسعار إدارية لا تستند إلى التقييم الحقيقي لسعر العقار، وهو ما شجع على انتشار المضاربة.
- الإفراط في إدماج الأراضي الفلاحية ضمن عمليات حيازة الأراضي الواقعة داخل حدود مخططات التعمير.

6.7. الإصلاح التشريعي العقاري في فترة ما بعد 1990

شهدت فترة ما بعد سنة 1990 انطلاق إصلاحات تشريعية مهمة في المجال العقاري والعمراني، من أبرزها:

- القانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 والمتعلق بالبلدية، الذي منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدة صلاحيات، من بينها:
 - ممارسة الاختصاص في مجال التعمير والبناء.
 - مراقبة ومتابعة المشاريع المنجزة داخل إقليم البلدية.
 - إنشاء لجان مكلفة بالبرمجة والاقتراح ومتابعة المشاريع التنموية العمرانية المحلية والقطاعية.
 - إشراك السكان واستشارتهم في مجالات العمران والبيئة.
- القانون 31/90 المؤرخ في 1990/12/04 المنظم لعمل الجمعيات.
- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، والذي شكل إحدى أهم المحطات في مسار الإصلاح العقاري بالجزائر.

الفصل الثامن: الاطار القانوني لمراقبة البناء(عقود و مخالفات)

مقدمة

يُعدّ العمران مرآة تعكس صورة الدولة، كما يكشف عن مستوى تطورها وراقيها الحضاري. لذلك تحرص مختلف الدول على وضع ضوابط ومعايير يجب أن تستجيب لها البنايات، بهدف تحقيق تنظيم عمراني متناسق ومنضبط. فكلما كانت الدولة أكثر تقدمًا، كان عمرانها أكثر انتظامًا وتطورًا، بينما يرتبط التخلف غالبًا بحالة من الفوضى داخل المجال العمراني.

1.8. مفهوم عملية البناء في التشريع

يتبين أن البناء حق يتولد في الأصل عن حق الملكية على الأرض، ذلك أن القانون يقر عناصر هذا الحق، بحيث يملك صاحب الأرض ما فوقها وما تحتها، ويحق له استغلالها في حدود ما يسمح به القانون. غير أن الحقوق والحريات، وعلى رأسها حق الملكية وحق البناء، لم تعد في التشريعات الحديثة حقوقًا مطلقة، بل أصبحت خاضعة لقيود ترتبط بطبيعة محلها ووظيفته الاجتماعية والعمرانية.¹

ورغم أن المشرع لا يميل عادة إلى الإكثار من التعريفات القانونية، إلا أنه، بالنظر إلى خصوصية عملية البناء، تدخل لتحديد معناها ضمن قوانين خاصة بالعمران، بهدف ضبط سياسة التعمير، وربط كل عملية تشييد بحق الملكية واحترام قواعد استعمال الأرض، وفرض رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال.

مرجع سابق ص 29

2.8. البناء الشرعي

يقصد بالبناء الشرعي كل بناء أو سكن يستوفي التراخيص الإدارية المطلوبة وفق قوانين التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، وخاصة الحصول على:

- عقد الملكية،
- رخصة البناء،
- شهادة المطابقة.

وبالتالي، فإن شرعية البناء تقوم على احترام الإجراءات القانونية والضوابط التنظيمية التي تحكم إنجازها.

3.8. البناء غير الشرعي

يقوم وصف البناء غير الشرعي على معيار قانوني أساسه مدى احترام النصوص المنظمة للبناء والتعمير. والمقصود هنا مجموع القوانين ذات الصلة بالبناء، والتي تفرض شروطاً وإجراءات يتعين التقيد بها. وفي هذا الإطار، نظم القانون 90-29 المعدل والمتمم مجال التهيئة والتعمير بصورة شاملة، وأكد أن كل تشييد أو تحويل للبناء يقتضي الحصول على رخصة، طبقاً للمواد 49 و52 و55 منه.¹

كما جاء المرسوم التنفيذي 91/176 ليحدد كفاءات تحضير رخصة البناء وتسليمها.

¹بوجيدة محمد، ص 92.

4.8. تعريف البناء في التشريع

يعد التشريع الصادر سنة 1987 من أوائل النصوص التي كرست تنظيمًا قانونيًا للبناء وفق تصور جديد للتهيئة العمرانية. وقد عكس هذا النص بداية تحول تدريجي في سياسة التعمير، إذ أصبح التحكم في عملية البناء أكثر تنظيمًا مما كان عليه سابقًا، كما عرفت السوق العقارية نوعًا من الانتعاش في المعاملات السكنية.¹

غير أن محدودية تطبيق هذا القانون ظهرت لاحقًا، خاصة مع دخول الدولة في منطق اقتصاد السوق الحر، وهو ما فرض تبني نظام جديد للتعمير والبناء، يعتمد على آليات ووسائل أكثر ملاءمة للتوجه الاقتصادي الجديد. وقد تجسد ذلك في صدور القانون رقم 90-29، الذي منح عملية البناء إطارًا استراتيجيًا جديدًا ينسجم مع الإصلاحات العقارية والعمرانية.

5.8. مراقبة عملية البناء

بعد أن وضع المشرع الجزائري القواعد العامة للتعمير، وأدوات التهيئة، وكذا التراخيص والشهادات العمرانية اللازمة لضبط عملية البناء، اتجه إلى فرض رقابة تقنية وقانونية على الأشغال منذ بدايتها إلى غاية انتهائها، للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة.

وتتم هذه الرقابة بواسطة أجهزة قانونية وتقنية مختصة، تمارس رقابة ميدانية على مواقع الأشغال، وتعاين المخالفات المرتكبة، وتثبتها في محاضر تُحال إلى الجهات المختصة للنظر فيها واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها.²

-حسينة غواس، ص 9.

- فؤاد كامل، ص 11.

6.8. الهيئات المختصة في مراقبة عملية البناء

من خلال أحكام قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية الصادرة لتطبيقه، يتضح أن المشرع الجزائري خول، بموجب المادة 73 من القانون 90-29، لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وللأعوان المؤهلين قانوناً، حق زيارة البنايات وهي في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات الضرورية، وطلب الوثائق التقنية المتعلقة بالبناء والاطلاع عليها.

7.8. مراقبة أشغال البناء المخالف للتشريع العمراني الجزائري

في إطار ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، وتفاذي الآثار السلبية للتوسع العمراني العشوائي، أقر المشرع الجزائري مجموعة من العقوبات لمواجهة الإخلال بالتعليمات والمقاييس العمرانية. كما منح بعض الهيئات المختصة صلاحية متابعة هذه المخالفات، ومن بينها:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- الأعوان المؤهلون قانوناً،
- الجمعيات في بعض الحالات.

وتؤدي العقوبات الجزائية هنا دوراً ردعياً يهدف إلى فرض احترام تشريع العمران، سواء تعلق الأمر بالبناء دون رخصة أو بعدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة. كما حدد القانون إجراءات معاينة هذه المخالفات، وكيفية إثباتها، والعقوبات المترتبة عنها.

8.8. مخالفات التعمير

وضع المشرع الجزائري مجموعة من القواعد القانونية لإحكام الرقابة على مجال التهيئة العمرانية، وقرر جزاءات في حالة مخالفة ما تفرضه الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير، خاصة ما يتعلق برخصة البناء، التي تعد من أهم الرخص في المجال العمراني.

ومن خلال قراءة قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية له، يتبين أن المشرع حدد نوعين رئيسيين من مخالفات البناء:

- مخالفة البناء دون رخصة،
- مخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة.

1.8.8. مخالفة البناء بدون رخصة

تنقسم ال من حيث جسامتها إلى جنایات وجنح ومخالفات، وتطبق عليها العقوبات المقررة قانوناً. وفي هذا الإطار، فإن جريمة التعمير بدون رخصة، بالنظر إلى العقوبات المقررة لها في المادة 77 من القانون 90-29، تُكفي على أنها جنحة.

ولم يقدم قانون التهيئة والتعمير تعريفاً تفصيلياً لهذه الجريمة أو يحدد أركانها بشكل صريح، بل اكتفى ببيان إجراءات معابنتها. ويمكن تعريفها بأنها:

إنشاء مبانٍ جديدة، أو القيام بأعمال مثل التعلية أو التوسعة أو التعديل أو التدعيم أو إدخال تغييرات على الواجهة، قبل الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة.

كما تعرف أيضاً بأنها:

تنفيذ أشغال أو استعمال أرض في نطاق يفرض القانون فيه الحصول المسبق على رخصة بناء.

9.8. مخالفات البناء دون رخصة بناء

تتمثل أهم صور البناء دون رخصة في:

- إنشاء وتشيد مبانٍ جديدة.
- توسيع المباني القائمة أو تعليتها.
- تغيير الواجهات المظلة على المساحات العمومية أو تعديلها.

10.8. العقوبات المقررة

نصت المادة 76 على إجراءات المتابعة الإدارية، حيث يتم تحرير محضر إثبات مخالفة البناء دون رخصة من طرف العون المؤهل قانوناً، ثم يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإلى الوالي، وإلى الجهات المختصة، وذلك خلال أجل لا يتجاوز 72 ساعة. وبعد ذلك تبدأ إجراءات المتابعة الجزائية، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداءً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

أما من حيث الجزاء، فقد نصت المادة 77 من القانون 90-29 على عقوبة الغرامة من 3.000 دج إلى 300.000 دج ضد كل من ينفذ أشغالاً أو يستعمل أرضاً دون احترام الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المطبقة له أو الرخص المسلمة وفقاً لأحكامه. ويمكن كذلك الحكم بالحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود، وهو ما يؤكد الطابع الجنحي لهذه المخالفة.

ويظهر من خلال هذه المادة وجود نوع من التفاوت في مضمون العقوبة، لأن الحد الأدنى للغرامة يقترب من عقوبات المخالفات، بينما يدخل الحد الأقصى في نطاق الجرح، مما يثير إشكالاً في التكييف القانوني الدقيق لهذه الجريمة. كما أن صياغة النص باستعمال عبارة "يمكن" في مسألة الحبس عند العود، تفتح باب التساؤل حول مدى إلزامية تطبيق هذه العقوبة.

وقد جاء القانون 08-15 ليشدد العقوبة، فنص في المادة 79 على أنه: يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار إلى مئة ألف دينار كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس من ستة أشهر إلى سنة، وتضاعف الغرامة.

11.8. مخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء

اشترط المشرع الجزائري عند تشييد البناء احترام المواصفات المحددة في رخصة البناء المسلمة، باعتبار أن هذه الرخصة تصدر بعد دراسة تقوم بها المصالح التقنية المختصة للتحقق من طبيعة المشروع وأرضيته وشروط إنجازه. ومن ثم، فإن أي خروج عن مضمون الرخصة الممنوحة يشكل مخالفة قائمة بذاتها.

وقد حددت المادة 71 من قانون 90-29 هذه المخالفة بالنص على حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة.

12.8. العقوبات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة

حددت المادة 76 إجراءات المعاينة الإدارية لهذه المخالفة، حيث يقوم العون المؤهل بتحرير محضر يرسله مباشرة إلى الجهات القضائية، مع إرسال نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والجهات المختصة. وتملك الجهة القضائية في هذه الحالة أن تأمر إما بمطابقة البناء أو بهدمه كلياً أو جزئياً، بوصف ذلك إجراءً إدارياً رديعاً.

وفي حال عدم الامتثال لأمر القاضي بالمطابقة، يمكن للوالي أو لرئيس المجلس الشعبي البلدي تنفيذ الأشغال المقررة تلقائياً وعلى نفقة المخالف. كما تطرح هذه الوضعية تساؤلاً حول الحالات التي يتدخل فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة ويتخذ بشأنها إجراءات خاصة.

وقد نصت المادة 81 من القانون 08-15 على أنه:

يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد.

وبذلك أصبح عدم إنجاز المطابقة داخل الأجال القانونية يشكل جريمة مستقلة تستوجب المساءلة.

13.8. تحرير محاضر المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير

بعد القيام بالمراقبة من طرف الأعوان المؤهلين، وعند معاينة أي مخالفة، يلتزم العون المؤهل قانونًا بتحرير محضر يثبت فيه الوقائع المرتبطة بالمخالفة. ويعد هذا المحضر الأساس الإجرائي الذي تنطلق منه المتابعة الإدارية أو القضائية في مجال مخالفات البناء والتعمير. ويكتسي هذا الإجراء أهمية كبيرة، لأنه يمثل الوسيلة القانونية لإثبات المخالفة وتحديد طبيعتها والجهات المعنية بها.

الفصل التاسع: عقود التعمير

مقدمة

تُعد عقود التعمير من أهم الآليات القانونية التي يعتمد عليها التشريع العمراني في تجسيد سياسة التهيئة والتعمير على أرض الواقع. فهي تمثل الإطار العملي الذي تنتقل من خلاله التوجيهات النظرية الواردة في أدوات التهيئة والتعمير إلى مرحلة الإنجاز الميداني، بما يسمح بضبط شروط البناء واستعمال الأرض وتقسيم العقار، في إطار يهدف إلى التحكم في نمو التجمعات السكانية وتنظيم المجال العمراني.

1.9. عقود التعمير

عقود التعمير هي عقود إدارية تجسد التطبيق الفعلي لأدوات التهيئة والتعمير وفقًا للتوجيهات التي تتضمنها، كما تسهر على ضمان احترام مبادئ العمران. وهي تدخل ضمن مجال التعمير العملي والميداني، وتمثل الحلقة الأخيرة في تجسيد سياسة التعمير والعقار الجديدة.

وتستمد هذه العقود مضمونها من أدوات التهيئة والتعمير، وتعتبر عنها بصورة مباشرة، كما تشكل حلقة وصل بين التخطيط النظري والإنجاز الميداني، لأنها تحدد شروط البناء والتعمير وقسمة العقار. وهي بذلك تكتسي طابعًا إجرائيًا وتسييريًا خاصًا، يؤثر مباشرة في نوعية العمران وفي كيفية التحكم في نمو التجمعات السكنية وتسييرها.

2.9. الرخص

أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للمجال العمراني، خاصة من خلال الرخص العمرانية التي يفترض أن تشكل أداة لضبط البناء والتعمير. غير أن التطبيق الميداني ظل في كثير من الحالات محدودًا، رغم صرامة النصوص القانونية، إذ استمر تزايد عدد المباني المخالفة للقانون على مرأى من السلطات البلدية دون تدخل فعال.

كما أن مختلف القوانين والآليات التي استحدثت لتنظيم العمران الجزائري لم تحقق دائمًا النتائج المرجوة بالشكل الكامل، ويرجع ذلك إلى خصوصية المجتمع والعمران، وإلى أن إعداد المخططات العمرانية يتم أحيانًا دون الاعتماد الكافي على الخصائص والمقومات المعمارية المحلية والوطنية، مما يجعل تطبيقها في الواقع أمرًا صعبًا.

1.2.9. رخصة التجزئة

نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير على اشتراط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر، متى كان الهدف من إحدى القطع الناتجة أو أكثر هو تشييد بناية.

كما جاء في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أن رخصة التجزئة تشترط في كل عملية تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع، إذا كان من المنتظر أن تستعمل واحدة أو أكثر من هذه القطع لأغراض البناء.

وبذلك، لا يمكن مباشرة البناء أو تشييد أي بناية إلا بعد الحصول على تجزئة قانونية للملكية العقارية المعنية. كما عرف القانون 02-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في مادته الثانية، التجزئة بأنها:

القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء، على أن يكون الاستعمال مطابقًا لأحكام مخطط التعمير.

وعليه، فإن رخصة التجزئة تعد وثيقة إدارية إجبارية وضرورية، يطلبها صاحب الملكية من الجهة المختصة، وتسمح له بتقسيم ملكيته العقارية غير المبنية إلى قطعة أو عدة قطع أرضية، سواء بهدف تشييد بنايات أو لأغراض البيع أو الإيجار.

3.9. آجال التسليم

ترتبط رخص التعمير، ومن بينها رخصة التجزئة، بآجال قانونية محددة للتسليم، بما يضمن عدم بقاء طلبات المواطنين والمتعاملين العقاريين دون فصل، ويحقق نوعاً من الاستقرار في المعاملات المرتبطة بالتعمير. ويكتسي احترام هذه الآجال أهمية كبيرة، لأنه يوازن بين حق الإدارة في الدراسة والمراقبة، وحق الأفراد في الحصول على رد داخل مدة معقولة.

4.9. رخصة البناء

تعد رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية، لأنها الأداة القانونية التي تسمح للشخص بإنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات جوهرية على بناء قائم، في إطار احترام أحكام التهيئة والتعمير. ولا يمكن الشروع في البناء قبل الحصول عليها من الجهة المختصة، باعتبارها وسيلة للتأكد من مطابقة المشروع لقواعد التنظيم العمراني، ولمضمون أدوات التهيئة والتعمير، ولمختلف الشروط التقنية والقانونية المعمول بها.

5.9. رخصة الهدم

رخصة الهدم هي ترخيص إداري مسبق يشترط عند الرغبة في إزالة بناء قائم، سواء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا الهدم من شأنه أن يؤثر في التنظيم العمراني أو في سلامة المحيط المبني. وتهدف هذه الرخصة إلى ضمان ألا تتم عمليات الهدم بصورة عشوائية، مع مراعاة الاعتبارات المرتبطة بالأمن، والسلامة، والنسيج العمراني، والمحافظة على الطابع المعماري عند الاقتضاء.

6.9. الشهادات

إلى جانب الرخص، اعتمد التشريع العمراني مجموعة من الشهادات التي تؤدي دوراً مكماً في تنظيم المجال العمراني، وتتمثل أساساً في شهادة التعمير، وشهادة المطابقة، وشهادة التقسيم.

1.6.9. شهادة التعمير

شهادة التعمير هي وثيقة إدارية تمكن طالبا من التعرف على الوضعية القانونية والتعميرية لقطعة أرض معينة، من حيث قابليتها للبناء، والقيود المفروضة عليها، وطبيعة الارتفاقات أو الأحكام التنظيمية التي تخضع لها. وتسمح هذه الشهادة للأفراد والمتعاملين بالحصول على تصور واضح عن الإمكانيات العمرانية للعقار قبل الشروع في أي مشروع.

2.6.9. شهادة المطابقة

تحتل شهادة المطابقة مكانة مهمة ضمن الشهادات العمرانية، لأنها تثبت أن الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء. وقد نص المرسوم التنفيذي 91-176 في المادة 56 على أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستفيدين.

كما نصت المادة 54 من المرسوم نفسه على أن الحصول على هذه الشهادة أمر إلزامي، حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء، عند انتهاء أشغال البناء، وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يكون مكلفاً بها عند الاقتضاء، أن يطلب استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وتبدأ إجراءات منح شهادة المطابقة بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنحها، وهي الجهة نفسها التي سلمت رخصة البناء، سواء كانت:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- أو الوالي.

ويعد تقديم هذا الطلب إجراءً ضروريًا، إذ لا يمكن الحصول على شهادة المطابقة دون مباشرته وفق ما تقرره قوانين التعمير في الجزائر.

3.6.9. شهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي إحدى الوثائق العمرانية المرتبطة بعمليات تقسيم العقار، وتستعمل لإثبات احترام عملية التقسيم للقواعد والشروط المحددة قانونًا. كما تسمح بتوضيح الوضعية الناتجة عن تقسيم الملكية العقارية، بما يضمن انسجامها مع أدوات التهيئة والتعمير، ويضفي على العملية طابعًا قانونيًا وتنظيميًا واضحًا.

الفصل العاشر: الإصلاح التشريعي العمراني وفق مبادئ التنمية المستدامة

مقدمة

أصبح الإصلاح التشريعي العمراني في الوقت الراهن مرتبطًا ارتباطًا وثيقًا بمبادئ التنمية المستدامة، باعتبار أن التوسع العمراني لم يعد يقتصر على مجرد تلبية الحاجات السكنية أو الوظيفية للسكان، بل أصبح يتطلب أيضًا المحافظة على الموارد الطبيعية، وحماية الأراضي، وتحقيق التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. ومن هذا المنطلق، اتجهت السياسة العمرانية إلى إدماج البعد المستدام ضمن أدوات التهيئة والتعمير، بما يسمح بتنظيم المجال بصورة عقلانية تحفظ حقوق الأجيال الحالية والمستقبلية.

1.10. تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة

تشكل تهيئة الإقليم أحد المرتكزات الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة، لأنها تهدف إلى تنظيم توزيع السكان والأنشطة والتجهيزات على المجال الوطني، بما يضمن التوازن بين مختلف الأقاليم، ويحسن استغلال الموارد، ويحد من الاختلالات المجالية. ومن ثم، فإن

تهيئة الإقليم ليست مجرد عملية تقنية، بل هي إطار استراتيجي يرتبط بالتنمية الشاملة والمستدامة.

2.10. المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يمثل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الأداة الاستراتيجية العليا التي ترسم التوجهات الكبرى لتنظيم المجال الوطني. ويهدف إلى تحقيق توزيع متوازن للسكان والأنشطة، والحد من التفاوت بين الأقاليم، وترشيد استغلال الموارد الطبيعية، مع مراعاة متطلبات التنمية المستدامة.

3.10. المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

يعد هذا المخطط أداة خاصة تهدف إلى حماية المناطق الساحلية وتنظيم استغلالها، بالنظر إلى حساسيتها البيئية والاقتصادية والعمرانية. ويقوم على ضبط التوسع العمراني في الساحل، والمحافظة على موارده الطبيعية، ومنع أشكال الاستغلال غير العقلاني التي من شأنها الإضرار بالتوازنات البيئية.

4.10. المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر

يرمي هذا المخطط إلى حماية الأراضي من مختلف مظاهر التدهور، خاصة في المناطق المعرضة للتصحر. كما يهدف إلى ترشيد استعمال الأراضي، والمحافظة على قدراتها الإنتاجية، ومواجهة الأخطار البيئية التي تهدد التوازن الطبيعي والمجالي.

5.10. المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

يترجم هذا المخطط التوجهات الوطنية إلى مستوى جهوي، حيث يعمل على ضبط أولويات التنمية داخل كل جهة، وفق خصوصياتها الطبيعية والبشرية والاقتصادية. ويسمح بتحقيق قدر أكبر من الانسجام بين السياسات الوطنية والاحتياجات الجهوية.

6.10. المخطط الولائي لتهيئة الإقليم

يشكل المخطط الولائي أداة لتنظيم المجال على مستوى الولاية، ويهدف إلى تنسيق مختلف المشاريع والبرامج التنموية داخلها، بما يضمن انسجامها مع أهداف التهيئة المستدامة، ويحسن توزيع التجهيزات والأنشطة وفق خصوصيات كل ولاية.

7.10. المخطط الجهوي لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى

يهدف هذا المخطط إلى تنظيم فضاءات الحواضر الكبرى التي تشهد ضغطاً عمرانياً ووظيفياً متزايداً، وذلك من خلال التحكم في توسعها، وضبط استعمالات الأرض داخلها، وتحسين ترابطها الوظيفي، بما يضمن الحد من الاختلالات الحضرية وتحقيق تنمية أكثر توازناً واستدامة.¹

8.10. المحافظة على العقار بمحاربة البناء العشوائي وتحسين العمران

تقتضي المحافظة على العقار اعتماد سياسة فعالة لمحاربة البناء العشوائي، باعتباره من أبرز مظاهر الاستغلال غير المنظم للأرض، وما ينجر عنه من تذبذب للعقار، واختلال في النسيج العمراني، وإضعاف لمردودية أدوات التهيئة والتعمير.² لذلك، أصبح تحسين العمران مرتبطاً بضرورة فرض احترام القواعد القانونية المتعلقة بالبناء، وتعزيز الرقابة على الأشغال، وتسوية الوضعيات غير القانونية في إطار منظم، مع الحرص على ترقية الإطار المبني وتحسين نوعية المجال الحضري.³

¹ محمد العشاش، ص 3.

² محي الدين بربيع، ص 7.

³ التيجاني بشير، ص 88.

9.10. القانون التوجيهي للمدينة

يأتي القانون التوجيهي للمدينة باعتباره إطارًا قانونيًا يهدف إلى تحسين تسيير المدن وضبط تطورها في ضوء مبادئ التنمية المستدامة. فهو يسعى إلى ترقية الوظائف الحضرية، وتحسين ظروف العيش، واثمين المجال الحضري، مع مراعاة التوازن بين الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. كما يكرس هذا القانون توجهًا حديثًا في إدارة المدينة، يقوم على التنسيق بين مختلف الفاعلين، وإشراك السكان، وتحقيق الانسجام بين متطلبات التنمية وحماية المحيط العمراني.

قائمة المراجع

أولاً- وثائق وزارية

✚ وزارة الداخلية والجماعات المحلية- المديرية العامة للموارد البشرية- التكوين والقوانين الأساسية -وزارة التعليم العالي والبحث العلمي- جامعة التكوين المتواصل، مركز الجزائر العاصمة وسط، الدورة التكوينية لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، المجال الحالة المدنية- العمران، جانفي 2021

ثانياً- كتب باللغة العربية

-التيجاني بشير، 1992 تهيئة التراب الوطني في أبعدها القطرية، مع التركيز على التجربة الجزائرية، دار الغرب للنشر والتوزيع، وهران.

-التيجاني بشير، 1999 التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

-بوجيدة محمد، 1999 رخصة البناء، الجزء الأول، مطبعة دار الجيل، الرباط.

-بوجيدة محمد، 2008، الشرطة الإدارية الجماعية-رخصة الهدم، البنايات الآيلة للسقوط، المطبعة الشريفة، الرباط.

رابعاً - مذكرات

-حسينة غواس، ،2017 الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة قسنطينة.

- فؤاد كامل، ،2002 المسؤولية المدنية عن تهمد البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر.

خامساً - مقالات

- بوبكر بزغيش، ،2018 مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للأبحاث القانونية، عدد 1.

-ديرم عايدة، ،2014 مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل، عدد 2.

-صافية إقلولي، ،2013 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، عدد 5.

-كلثوم حجوج، ،2015 رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم رقم 15-19 مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 2.

-محمد العشاش، ،2018 معوقات تسوية وضعية البناء غير المشروع في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 1.

-محي الدين بربيح، ،2018 رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التعمير والبناء، عدد 5.