

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف

ميلة

قسم الحقوق

## محاضرات العقار الحضري

موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري

الجزء الأول

السنة الجامعية 2024-2025

### محتويات المقياس:

المحور الأول: النسيج الحضري بالجزائر

المحور الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المدن.

✓ قانون التوجيهي للمدينة.

✓ قانون إنشاء المدن الجديدة.

### المحور الثالث: أدوات وهيئات تسيير المدينة

- تجسيد سياسة المدينة عن طريق وضع أدوات قانونية لاقتناء العقارات طبقا للقانون العام.
- تجسيد سياسة المدينة من خلال نشاطات الترقية العقارية.
- تجسيد سياسة المدينة عن طريق وضع آليات قانونية لاقتناء السكنات (عقد البيع بناء على التصاميم- عقد حفظ الحق - عقد البيع الإيجاري).
- هيئات تسيير المدينة.

## مدخل في مقياس العقار الحضري:

إن علاقة الإنسان بالعقار علاقة جدلية منذ آلاف السنين، و السبب الأول لقيام الحروب والخلافات باعتباره ثروة عقارية غير قابلة للتجديد، وهو ما جعل الدول والحكومات تبادر لسن نصوص قانونية لتنظيمه وتسييره تقاديا لاستنزافه.

وكما نعلم أن الجزائر منذ الاستقلال، عرفت اسرافا كبيرا في استهلاك العقار وفوضى عمرانية نشهدها في المدن الجزائرية، ولم يساعدها على ذلك النزوح الريفي بسبب السياسة الصناعية المتبعة في سنوات السبعينات، مما أدى لتوسع عمراني سريع وأقفي للمدن الجزائرية وغياب التسيير المحكم للمشهد العمراني، والمضاربة العقارية على الأراضي والسكنات واختلال كبير بين المدن والريف، بل واستهلاك الأراضي الفلاحية المحاذية لإدماجها في المحيط العمراني مما يهدد الأمن الغذائي القومي.

والسبب الأول يعود في البداية للسياسة العقارية التي اتبعتها الدولة في سنوات السبعينات، لكن هذه السياسة أدت لنتائج عكسية من بينها استهلاك مساحات شاسعة من الأراضي وبنيات فوضوية، كما أن النزوح الريفي وضع الدولة أمام الأمر الواقع مما أدى لاستهلاك وإدماج مساحات واسعة من الأراضي المحاذية للمدن لأجل تلبية الطلبات الملحة في مجال السكن وهو ما يتعارض مع التنمية المستدامة.

وتزداد إشكالية العقار الحضري الذي يعد بمثابة الوعاء الذي يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن وصناعة، من سنة إلى أخرى، وهذا في ظل انحسار الأراضي القابلة للتعمير في المدن الجزائرية، وهو التناقض القائم كيف أن الجزائر والتي مساحتها المقدرة ب 238 مليون هكتار تشكل فيها الأراضي القابلة للتعمير 0.4% أي مايقارب 1.16 مليون هكتار.

وقبل الدخول في مميزات النسيج الحضري في الجزائر لابد من التطرق الى بعض المفاهيم للوصول إلى تعريف العقار الحضري:

### 1- تعريف العقار:

حسب نص المادة 683 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني: "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وما عدا ذلك من شيء فهو منقول والعقار أنواع: العقار بحسب الطبيعة ويشمل الأرض و ما اتصل بها اتصال ثبات مثل المباني والأشجار، والأغراس. والعقار بالتخصيص ويشمل المنقول الذي رصد لخدمة العقار أو استغلاله طبقا لنص المادة 683 من القانون المدني.

كذلك يدخل في نطاق العقار كل حق عيني على عقار، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار المادة 684 من القانون المدني.

### 2- تعريف الحضري:

<sup>1</sup> -Conseil National Economique est Social ; configuration r le foncier en Algérie Année 2004, page 15.

يعتبر ابن خلدون من المفكرين المسلمين الأوائل الذين درسوا الظاهرة الحضريّة، حيث فسّر المجتمع الحضري بعدما تطرق إلى مفهوم العمران<sup>2</sup>: على أنه الساكن والتنازل في المصر أو حالة للأنس بالعشير واقتضاء الحاجات بما في طباعهم في التعاون على المعاش.

وبذلك العمران إما يكون بدوياً أو حضرياً، أما الأول هو الذي يكون بالمدن والأمصاّر للاعتصام بها والتحصن بجدرانها، أما الثاني هو الذي يكون في الضواحي والجبال.

ومن خلال هذه المقدمة يبدو أن ابن خلدون قسم العمران إلى بدوي وحضري، مركزاً بهذا على اختلاف البدو عن الحضري وأساس اختلافهم في طرائق الحياة والكسب أو النمط المعاش كما يسميه، بمعنى أن المجتمع البدوي قائم على ضروريات الحياة ونشاطات السكان بهذا المجتمع تقتصر على الفلاحة وتربية المواشي عكس المجتمع الحضري الذي يمارس الصناعة والتجارة بمعنى نشاطات تتجاوز الضروريات للكماليات.

وقد اعتبر العمران الحضري في الواقع أعلى درجات التحضر<sup>3</sup> التي يمكن لشعب ما بلوغها بمعنى أنه كل ما كبر حجم السكان كلما ازدادت رفاهية الأفراد وتجاوز مستوى معيشتهم ورخائهم وتحولت حاجاتهم من الضروريات إلى الكماليات، ثم تحول المجتمع من البداوة إلى الحضارة.

### 3- تعريف العقار الحضري من الناحية القانونية:

حسب المادة 21 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصت على مايلي: العقار الحضري يكون موضوع أحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى تعتبر عقارات ريفية.

من هذا المنطلق العقار الحضري هو الأساس المادي للمدينة والتنمية العمرانية المحلية على مستوى البلدية<sup>4</sup>، وهو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة أو جماعاتها العمومية أو مصلحة عمومية تلبية إما تلبية لاحتياجات المواطنين والمؤسسات العمومية.

وقد عرفت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23\_490 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها و سيرها، يقصد بالعقار الحضري هو مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة التعمير و التي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية.

**وفي الأخير، يعتبر العقار الحضري البنية التحتية أو الوعاء الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية لتحقيق أغراض التعمير من سكن وصناعة وغيرها من المشاريع.**

### 4- المدينة:

<sup>2</sup>- عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، مقدمة ابن خلدون، الطبعة الأولى، دار صادر، بيروت، لبنان، ص39.

<sup>3</sup>- نورية سوالمية، المدينة، مقاربة نظرية، مجلة آفاق علم الاجتماع، العدد 15، جويلية 2018، جامعة معسكر، ص106.

<sup>4</sup>- مزنيان فريدة، دور العقار في التنمية المحلية / دفاتر السياسة والقانون، العدد 6، جانفي 2012، ص 48

إن تطور الاحتياجات الحضرية لسكان المدن قد تكون المحرك الرئيسي لاستهلاك واستخدام أجزاء من الأراضي الحضرية<sup>5</sup> الموجودة والواقعة ضمن المحيط العمراني للبلديات وهو الذي يفرض علينا التطرق إليها بإسهاب في محور مستقل.

تضمن مفهوم المدينة جملة من المفاهيم النظرية التي تأخذ عدة اعتبارات جوهرية متعلقة بالتشكيل المكاني وخصوصية الزمان، فضلا عن ممارسة الأنشطة المختلفة. فمن الجانب الاقتصادي يتحدد مفهوم المدينة حسب نوعية الفضاءات التي تقطنها غالبية السكان ونوع النشاط الذي تمارسه من زراعة وصناعة وتجارة، ومن وجهة نظرية ماركسية ينظر على المدينة على أنها مكان لتمركز قوى منتجة ومكان للسلطة السياسية، أما من الجانب الإحصائي - اتخذت المدينة معايير ديموغرافية وإحصائية، فعلى سبيل الدلالة اتخذت الهيئات الدولية للأمم المتحدة ووكالاتها المتخصصة على اعتبار كل تجمع سكني يزيد عن 20.000 نسمة مدينة، فمثلا في أمريكا تعتبر مدينة كل تجمع زاد عدد سكانه عن 2500 نسمة، بينما العدد بفرنسا 2000 نسمة، وهو 1000 نسمة بكندا، و 5000 ببلجيكا. إلا أن هذا المعيار غير حاسم.

وفي الجزائر، وضع بعض الباحثين معايير لتعريف المدينة<sup>6</sup> باعتبارها تجمع سكني حضري إذا كان الحد الأدنى للسكان القاطنين في المركز الرئيسي 5000 نسمة، ويزيد عن 1000 عامل، منها 75% يشتغلون في قطاعات غير زراعية، وتتميز بمنجزات صغيرة تتمثل في توافر الوحدة الحضرية على خدمات عمومية مثل مستشفى، سينما، مسرح، مدرسة.

بمعنى أدق، كلما وصل عدد سكان منطقة 5000 نسمة فما فوق وكان أقل من 25% منهم يمارسون النشاط الفلاحي والبقية يمارسون نشاطات أخرى غير فلاحية، مع توفر الوسط أو هذه المنطقة على الهياك والتجهيزات الضرورية يطلق عليها مدينة.

وفي تعريف آخر، المدينة هي شكل من أشكال التجمعات البشرية بالغ الكثافة والتنظيم والتعقيد، كما أنها التحام بين مقومات روحية ومعنوية ومكونات مادية مجسدة للأولى ولا يمكن الفصل بينهما، وهي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية، وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام<sup>7</sup>.

## 5- السوق العقارية الحضرية:

تطلق السوق في اللغة على المكان أو البقعة الجغرافية التي تباع فيها السلع وتشتري<sup>8</sup>، ولا يمكن تصور السوق بدون وجود بشري، ويمكن تعريف السوق من منظور المستهلك بأنه المكان الذي تعرض فيه السلع حيث يتجه لِقضاء أغراضه مسلحا بدوقه وشروطه باعتباره سيد نفسه تحت ثنائية الجودة والثمن وإكراه

<sup>5</sup> عبد الغني بوشلوش، العقار الحضري وانعكاساته على التركيبة الحضرية واستخدامات الأرض، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 313.

<sup>6</sup> نورية سوامية، المدينة والحضرية في الجزائر، مرجع سابق، ص 110.

<sup>7</sup> مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - مدينة ورقلة، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، كلية الهندسة المدنية، الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2011-2012، ص 11.

<sup>8</sup> مبروك عمر، المنافسة في السوق العقارية بالمغرب، الطبعة الأولى مطبعة أصكوم، القنيطرة، المغرب، سنة 2016، ص 22.

القدرة الشرائية، أما فيما يخص تعريف السوق من وجهة نظر المنتج هي المكان الذي يقبل عليه المستهلكين رغبة في اقتناء حاجياتهم باختصار السوق هو نقطة تلاقي دائم بين المنتج والمستهلك في إطار العرض والطلب<sup>9</sup>.

وتعتبر سوق العقار من أهم الأسواق فهي تؤدي أدوار اجتماعية مهمة بالنسبة لمختلف المستهلكين، إلا أنها تؤدي أدوار اجتماعية مهمة بالنسبة لمختلف فئات المستهلكين، إلا أنها قد تؤدي وظيفة عكسية تنعكس سلبا على هذه الطبقات عندما تتحول إلى أسواق المضاربة والاحتكار<sup>10</sup>.

وبذلك تعتبر سوق العقار من أهم الأسواق، فهي تؤدي أدوارا اجتماعية مهمة بالنسبة لمختلف فئات المستهلكين إلا أنها تؤدي وظيفة عكسية تنعكس سلبا على هذه الطبقات عندما تتحول إلى أسواق للمضاربة والاحتكار.

وبما أن العقارات غير قابلة للنقل، فإن أكبر وأهم عامل مؤثر على سعر العقارات هو الموقع كما تتحدد قيمة العقار بناء على عوامل أخرى تؤثر فيها كالعوامل الطبيعية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية وأيضا العوامل المرتبطة بالقوانين والأنظمة المتعلقة بالبناء وتحديد اختيارات التهيئة العقارية واستعمالات الأرض<sup>11</sup> مما يجعل السوق العقارية على درجة من التعدد والاختلاف.

وإذا تعلق الأمر بالأراضي الحضرية القابلة للتعمير، غالبا ماتكون نادرة والطلب عليها مرتفع، وبالتالي ترتفع فيها أسعار العقار.

## 5-1- خصائص السوق العقارية:

من أهم مميزات السوق العقارية أنها سوق محلية و محددة بالحدود الجغرافية، لذلك يعتبر موقع العقار اهم مؤثر على سعر السوق. إضافة إلى عامل المضاربة و ذلك لكون كل متعامل يسعى إلى تحقيق الأرباح و هو ما يجعل العقارات ترتفع بشكل خيالي.

## 5-2- العوامل المتحكمة في تقييم العقارات بالسوق العقارية

### • عامل المجال:

<sup>9</sup>-المرجع السابق، ص 22.

<sup>10</sup>-المرجع السابق، ص 23.

<sup>11</sup>- أحمد رجائي أنيس، السوق العقاري وأسس التقييم منشور على الموقع الإلكتروني:

إن مركز المدينة يعتبر مكانا مفضلا من غيره إذ عادة ما تلتقي فيه محاور الاتصال<sup>12</sup>، وعلى هذا الأساس يكون الطلب قويا والعرض منخفضا لأن المجال فيه ضيق ومحصور، وكلما ابتعدنا عن المركز كلما قلت كثافة المساحة المبنية وانخفض ثمن الأرض.

#### • عامل الزمن:

كلما ازداد الزمن ازدادت المساحة المحتلة، ويمتد المجال الحضري ويتوسع، ففي الامتداد ترتفع الأثمان إلى حدودها القصوى، وهذا ما ينجر عنه طرد الأقل ثراء لنشاطات الأكثر دخلا كما حدث لمعظم المدن الكبرى<sup>13</sup>.

#### • عامل النقل:

يلعب عامل النقل دورا محوريا في ارتفاع أثمان العقارات، مثل العقارات المتواجدة بالقرب من المطارات أو الطرق السريعة والواسعة.

#### • عامل شهرة المكان:

تؤدي شهرة المكان إلى التأثير على سعر الأراضي فعلى سبيل المثال الأحياء الغربية في باريس الخاصة بالشانزليزيه champ Elysée جعلته المكان المفضل لتوطن المؤسسات الكبرى الوطنية والدولية.

### 3-5- المهنيين الأساسيين المكلفين بتقييم العقارات في سوق العقار الحضري:

يمكن تعدادهم باختصار كآتي:

#### • الأعدان المكلفين بتقييم العقارات في مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري:

من مهام مديرية أملاك الدولة بالإضافة إلى تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة وتحرير العقود المتعلقة بالعمليات التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية، تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة وتنفيذ عملياتها، كما تتكون مديرية أملاك الدولة من مصلحة الشؤون العامة والوسائل، ومصلحة العمليات العقارية، ومصلحة الخبرة والتقويمات العقارية<sup>14</sup>.

ويكلف مفتشو أملاك الدولة والحفظ العقاري، حسب المرسوم التنفيذي 100-300 المؤرخ في 29 نوفمبر 2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>15</sup>، بالقيام بكل تحقيق يرتبط بميدان عملهم، وإجراء الخبرات وتقييم العقارات التابعة لأملاك الدولة وكذا تلك التي يتم شراؤها أو استئجارها من طرف الإدارات العمومية التابعة للدولة لا سيما تنفيذ عمليات تثمين العقارات التابعة للدولة.

<sup>12</sup>- فلوسية لحسن، خلف الله بوجمعة، العوامل المتحركة في تحديد سعر العقار السكني، حالة مدينة المسيلة، مجلة علوم وتكنولوجيا، عدد 29 جوان 2009، جامعة الأخوة منتوري - قسنطينة، ص 58.

<sup>13</sup>- المرجع السابق، ص 58.

<sup>14</sup>- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 117/94 المؤرخ في 01 - 06-1994 والمرسوم التنفيذي 15-988 المؤرخ في 04-04-2015.

<sup>15</sup>- ج ر عدد 75 المؤرخة في 05 ديسمبر 2010.

## • مفتشو المديرية العامة للضرائب:

إن هدف التقييم العقاري في المديرية العامة للضرائب يختلف عن هدف التقييم في مديرية أملاك الدولة، لأن الهدف الأول للمديرية العامة للضرائب هو جبائي، حيث أن مديرية الضرائب تتدخل في حالة وجود نقص في التصريح

ويتم التدخل بعد مراقبة الإدارة الجبائية للتصريحات والمستندات لفرض كل ضريبة أو حق أو إتاحة<sup>16</sup>، حيث يراقب المفتش التصريحات، ويطلب التوضيحات والتبريرات كتابياً<sup>17</sup>.

رسم لكن على المفتش، وتحت طائلة البطلان الإجراءات إرسال للمكلف بالضريبة التصحيح المزمع القيام به والأسباب التي أدت للتصحيح والمواد قانون الضرائب المطابقة، ويدعى المكلف بالضريبة للإعلان عن موافقته أو تقديم ملاحظاته في أجل 30 ثلاثون يوماً، ويعد عدم الرد بمثابة قبولضمني<sup>18</sup>.

## • الخبير العقاري:

نظمت هذه المهنة بموجب الأمر 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة الخبير العقاري<sup>19</sup> بما يتماشى مع الإصلاحات الاقتصادية الجديدة وبما يتماشى مع قانون التوجيه العقاري 90-25.

وقد حددت المادة 02 من الأمر 08/95 المهام الرئيسية للمهندس الخبير العقاري تتمثل في: وضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية لنقل الملكية العقارية، وكذا وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد مداها ووضع معالم حدودها، إضافة إلى إمكانية التحريات لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وإمكانية القيام بالدراسات الطبوغرافية في عمليات التهيئة العقارية والأهم من ذلك إمكانية تقييم الأملاك العقارية من حيث قيمتها التجارية أو الإيجارية.

ويعبر الخبراء العقاريون لهم الصلاحية الحقيقية في عملية تقييم العقارات بسبب معارفهم المسبقة للعقارات، حيث تشكل هذه المهمة النسبة الأهم في نشاطاتهم.

لكن تجدر الإشارة أن هناك بعض المتدخلين العرضيين في مجال التقييم للسوق العقارية مثل المهندسين المعماريين الذين يمارسونها بصفة عرضية، وبعض الوكلاء العقاريين والتي تعد مهمتهم الأساسية التقريب بين جهات نظر الأطراف المتعاقدة من أجل إتمام عملية شراء الأملاك العقارية وبيعها أو تأجيرها أو مبادلتها، والذين في الواقع العملي يلجأ إليهم من أجل تحديد قيمة العقارات<sup>20</sup>.

## 6- مفهوم المعاملات العقارية:

<sup>16</sup>- المادة 01/18 من قانون الإجراءات الجبائية.

<sup>17</sup>- المادة 1/19 من قانون الإجراءات الجبائية.

<sup>18</sup>- المادة 08/19 من قانون الإجراءات الجبائية.

<sup>19</sup>- ج ر عدد 20 لسنة 1995 المؤرخة في 16 أفريل 1995.

<sup>20</sup>- المادة 4 / 1 من المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009.

- ومن مظاهر تحرير سوق العقارية في قانون التوجيه العقاري الصادر في 18 نوفمبر 1990، تكريس حق الملكية العقارية في المادة 27<sup>21</sup> منه، والاعتراف لصاحبه بجميع المزايا التي يستطيع مباشرته على عقاره دون حد أقصى أو أدنى للملك، وإلغاء التسيير الإداري للأمالك العقارية ( mode administratif d'allocation des biens foncier)، فحسب المادة 74 من قانون (90-25): >> لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقاً للتشريع المعمول به وتستنني من ذلك أحكام المادة 71 أعلاه.<<

#### 7- تعريف مصطلح التحضر:

التحضر هو عملية اجتماعية أو عملية انتقال اجتماعي من حالة التريف إلى حالة التحضر، بمعنى أبسط ظاهرة التحضر، ظاهرة اجتماعية عن طريق انتقال أهل الريف إلى المدينة. واعتبر بعض الباحثين<sup>22</sup> أن التحضر عملية تحول بحيث تلعب الصناعة والخدمات المختلفة دوراً في تحول الوسط الحضري إلى نقطة جذب اليد العاملة، الراغبة في تحسين الظروف الحياتية. والتحضر لا يمكن أن يتحقق بمجرد إدخال الصناعات أو بمجرد إدخال السكن والإقامة في المدن، بل هو عملية معقدة، بل هي اكتساب ثقافة المدينة<sup>23</sup>.

<sup>21</sup>: نصت المادة 27 من قانون (90-25) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على مايلي: >> الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأمالك وفق طبيعتها أو غرضها.<<

<sup>22</sup>- نورية سوامية، المدينة والحضريّة في الجزائر مقارنة نظرية، مجلة آفاق لعمل الاجتماع، العدد 15، جويلية 2018، جامعة معسكر، ص104.

<sup>23</sup>- المرجع السابق، ص105.

## المحور الأول: مميزات النسيج الحضري بالجزائر

عرفت الجزائر حياة حضرية متنوعة عبر تاريخ طويل للشعوب والاجناس التي عاشت فوق أرضها متمثلة في خلايا المدن، تطور البعض منها واندثر البعض الآخر.

ونتيجة تعاقب الأجناس البشرية وحضارتها على هذا الجزء من المغرب العربي بدءا بالغزو الروماني والاحتياح الوندالي ثم البيزنطي إلى الفتحات الإسلامية، وتسلسل الدويلات الإسلامية التي بسطت نفوذها على الجزائر مرورا بالحكم العثماني إلى الاستعمار الفرنسي، جميع هذه التشكيلات السياسية بحضارتها وثقافتها وأهدافها تركت بصمة واضحة في التراث العمراني بالجزائر، وساهمت من قريب أو بعيد في تشكيل الشبكة الحضرية الحالية بالجزائر.

ومن خلال هذه المقدمة المختصرة، يكون مفيدا التطرق إلى النشأة الأولى للنواة الحضرية التي تعاقبت على الجزائر وتركت بصمتها واضحة للعيان، وساهمت في ظهور الأنوية الأولى للنسيج الحضري بالجزائر.

### أولا - الخلايا الأولى للنسيج الحضري:

**1-المدن الرومانية:** بداية توسع الرومان في الجزائر كانت له أهداف عسكرية فشيدهت قلع ومراكز حصينة للجنود الرومان يحتضنون فيها جراء مقاومات شديدة واجهوها من طرف الأهالي، لكن سرعان ما أعجبوا بالوسط الجزائري فشيدهوا أجمل المدن التي لاتزال أثارها موجودة وشجعوا استيطان الرومان فيها، وجلبوا لتخطيطها أمهر المهندسين المعماريين ولاتزال آثار هذه المدن تحمل الخصائص العمرانية التي امتازت بها الإمبراطورية الرومانية من هندسة معمارية كبقايا المعابد والكنائس. ومن أجمل آثار المعابد معبد تيمقاد، وشرشال وتيبازة، ولم يهمل فيذلك الوقت الجانب الثقافي، حيث أقيمت المسارح والتي من أشهرها مسرح جميلة وقالمة. وتنتشر بقايا المدن الرومانية في الجزائر على طول الساحل والمناطق الداخلية شمال مناطق الهضاب العليا، وقد أقيمت عدة مستوطنات ومدن رومانية عبر الشريط الساحلي، أهمها هيبو ريجوس (عنابة)، إيجيلي (جيجل)، إيكوزيوم (الجزائر العاصمة). بالإضافة إلى مستوطنات رومانية أخرى في الداخل أهمها سيرتا قسنطينة، ماداوراس مداوروش، كويكل جميلة، وسيتيفيس سطيف، زيادة على بعض المدن الداخلية التي شيدهت كمحطات عبر الطرق الداخلية التي كانت تجوبها الجيوش الرومانية شمال أفريقيا، مثل تافيريس سوق أهراس، وماسكولا خنشلة.

مع العلم أنه يعود بعض<sup>24</sup> هذه المستوطنات الساحلية والداخلية إلى الاجتياح الفينيقي لسواحل شمال إفريقيا قبلالميلاد، إلا أن أهميتها كانت أقل مما أصبحت عليه خلال الاحتلال الروماني ما بين 42 م إلى غاية 429 م.

وانتعشت المدن الرومانية، فكانت مراكز لبسط النفوذ الروماني في شمال إفريقيا، ومراكز عمرانية مهمة يقطنها سكان حضريون أغلبهم من أصل روماني وبعد الغزو الوندالي، ما بين 429 م إلى حدود 534 م، فالاحتلال البيزنطي الذي دام منتصف القرن 17 والذي انتهى بوصول الفتحات الإسلامية إلى شمال إفريقيا عرفت الشبكة العمرانية انتعاشا، وأنشئت الكثير المدن.

### 2- المدن ذات النشأة الإسلامية:

<sup>24</sup>- التيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2000، الجزائر، ص 54.

أنشأت الكثير من المدن على نمط مدن الحضارة العربية الإسلامية مستمدة كيائها ومضمونها وروحها من الشريعة الإسلامية مستجيبة للمقاييس الأساسية للفكر الإسلامي.

وقد تزايد عدد المدن الإسلامية ذات النشأة العربية الإسلامية مع تعاقب الدويلات الإسلامية التي حكمت الجزائر، وارتبط انشاؤها في بداية الامر بقواعد عسكرية في النقاط الاستراتيجية لكن

سرعان ما ارتقت إلى مرتبة مدن تتجلى فيها السمات الأساسية للمدينة العربية الإسلامية وساهم في تشييد هذه المدن وتهيئة مرافقها في الجزائر كل من الرستميين والغالبة والحماديين والمرابطين والموحدين، بالإضافة إلى المهاجرين المسلمين من الأندلس بعد سقوط غرناطة في يد الإسبان. ومن بين المدن العديدة ذات النشأة الإسلامية، القليعة، تلمسان، بجاية، الجزائر، تنس.

### 3- المدن خلال مرحلة الحكم العثماني:

بفضل هجرة العرب المسلمين من الأندلس بعد سقوط غرناطة في يد الإسبان والذين كان يضمون من بينهم علماء ومهندسين ومعماريين وأدباء وشعراء وفنانين، أصبحت بعض المدن الجزائرية لا تقل أهمية عن باقي المدن في العالم آنذاك مثل مدينة تلمسان في الغرب، وقسنطينة في الشرق التي كان عدد سكانها لا يقل عن 50.000 نسمة. بالإضافة إلى مدينة الجزائر والبلدية في الوسط وبجاية في الشرق.

وكانت هذه المدن بالإضافة إلى الوظائف الإقليمية والحضرية التي تؤديها في مجالاتها وأقاليمها تقوم بأدوار مهمة في المجالين الإداري والعسكري، فمدينة الجزائر كانت دوما العاصمة الجزائرية للبلاد ومقر الادي، في حين قسمت البلاد إلى أقاليم تابعة للعاصمة يدير شؤونها البيات المعينون من طرف الادي، وكانت الجزائر مقسمة إلى 4 أقسام. دار السلطان ومقرها مدينة الجزائر، وإقليم الوسط وعاصمته المدية ثم مدينة الجزائر، وبابك الشرق ويدير شؤونه الباي المقيم في مدينة قسنطينة، وبابك الغرب وعاصمته تناوبت عليها كل من مدينة معسكر، ثم وهران بعد رحيل الإسبان.

### 4 - المدن خلال الاستعمار الفرنسي:

تميزت المدن الجزائرية في مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي بنوع من الاكتفاء الذاتي واللامركزية في علاقاتها بأقاليمها في المجالات الاقتصادية والتجارية، بحيث كانت الأرياف تعتمد على المدن في اقتناء السلع الصناعية وألبسة، وتمون الأرياف المدن بالمنتجات الفلاحي والحيواني بشكل وافر ويصدر الفائض منه إلى الخارج

إلا أن هذه العلاقة سرعان ما كسرت من طرف المستعمر الذي وجه الشبكة العمرانية في الجزائر ووسطها الريفي إلى خدمة الاقتصاد الفرنسي، كذلك سياسة الطرد والنفي التي اتبعتها الاستعمار ضد سكان المدن دفع هؤلاء للاعتصام بالأرياف والجبال أو الهجرة إلى البلدان المجاورة والمشرق العربي.

وخلال تلك الحقبة وضعت الإدارة الاستعمارية مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية أو الداخلية من أجل توسيع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضة إلى جانب المدن الجزائرية القديمة أو التقليدية وذلك بإنشاء أحياء جديدة بهذه المدن لإقامة الأوربيين وتجهيزها بالمرافق الإدارية الأساسية.

كما أنشأت قرى عديدة على النمط الفرنسي على امتداد الطرق وخطوط السكك الحديدية عبر السهول الخصبة في الشمال الجزائري لتوطين المعمرين من أجل استغلال الأراضي الزراعية التي سلبت من الأهالي نتيجة عدم قدرتهما لدفع الضرائب الثقيلة التي فرضها المستعمر الفرنسي خاصة في سهول متيجة ووهران وعناية والشلف.

ويمكن تلخيص ملامح النسيج العمراني في تلك المراحل إلى ثلاثة مراحل:

## مرحلة الأولى من 1830- 1910

- تراجع الأهالي للأراضي الجبلية الوعرة الأقل الخصوبة بسبب تجريد هؤلاء من أراضيهم وتوزيعا على المستوطنين
- إهمال المستعمر للأوساط الريفية والتركيز على المدن
- الساحلية والسهول الغربية وبالتالي بداية الفوراق الجهوية
- توافد الأهالي للمراكز العمرانية بسبب الفقر والبحث عن الرزق مما شكل الممون الرئيس لليد العاملة الرخيصة، وبداية التفوق العددي للجزائريين على الأوربيين

## مرحلة ثانية 1910-1945

- بسبب الحرب العلمية الأولى والثانية سادت الازمات الاقتصادية مما أدى لنزوح ريفي واسع لسكان الأرياف، حيث بدأت الأحياء القصديرية بشكل بارز خلال هذه المرحلة بحواف المدن الكبرى والمتوسطة
- تخصيص مساحات معينة لإسكان الجزائريين معظمها يقع في مناطق هامشية ضمن المخططات العمرانية التي كانت تنجزها الإدارة الاستعمارية لعزل العرب وإبعادهم عن الأحياء العربية

## مرحلة ثالثة من 1954-1962

- السياسة الوحشية المتبعة من الأثر الكبير في النزوح الريفي ، كما أن حشد الاستعمار الفرنسي سكان الأرياف في المحتشدات كلها محاطة بالأسلاك الشائكة لغرض خنق الثورة وقطع أي صلة لتموين المجاهدين ، فيما بعد تحولت هذه المحتشدات بعد الاستقلال إلى قرى صغيرة وتوسعت

1966-1962

• ركزت الدولة على الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون بعد رحيلهم ، وقد كان القطاع الفلاحي الحكومي متواجد في الأقاليم المجاورة للمراكز العمرانية ، حيث أن الدولة بعد أن أصدرت تدابير قانونية وتنظيمية لحماية للأملاك الترشاغرة بموجب المرسوم 62-03 ، وجلبت الفلاحين من الأرياف ومنحت لهم حق الاستعمال والاستغلال للأراضي الفلاحية وفقا لاسلوب التسيير الذاتي ، كما تم تعميم هذا الأسلوب على المصانع والمؤسسات وهو مآدى للنزوح الريفي

1977-1966

شهدت الجزائر في تلك الفترة مخططات إقتصادية بما يتماشى مع التنظيم الاقتصادي الموجه ، وهي المخطط الثلاثي 1967-1969 والمخططات الرباعية 1970-1973 و 1974-1977 ، وقد كانت النتيجة لهذه المخططات التي أحدثت تغييرات جذرية في الخريطة الصناعية ، بإضافة الوحدات الصناعية ومناطق وأقطاب ، وهو ما ساهم في توافد سكان الأرياف أين وفرت فرص الشغل في الوحدات الصناعية تاركين الأراضي الزراعية أن الدولة أعطت أهمية كبيرة للسياسة الصناعية باعتبارها المخرج الوحيد للتخلف

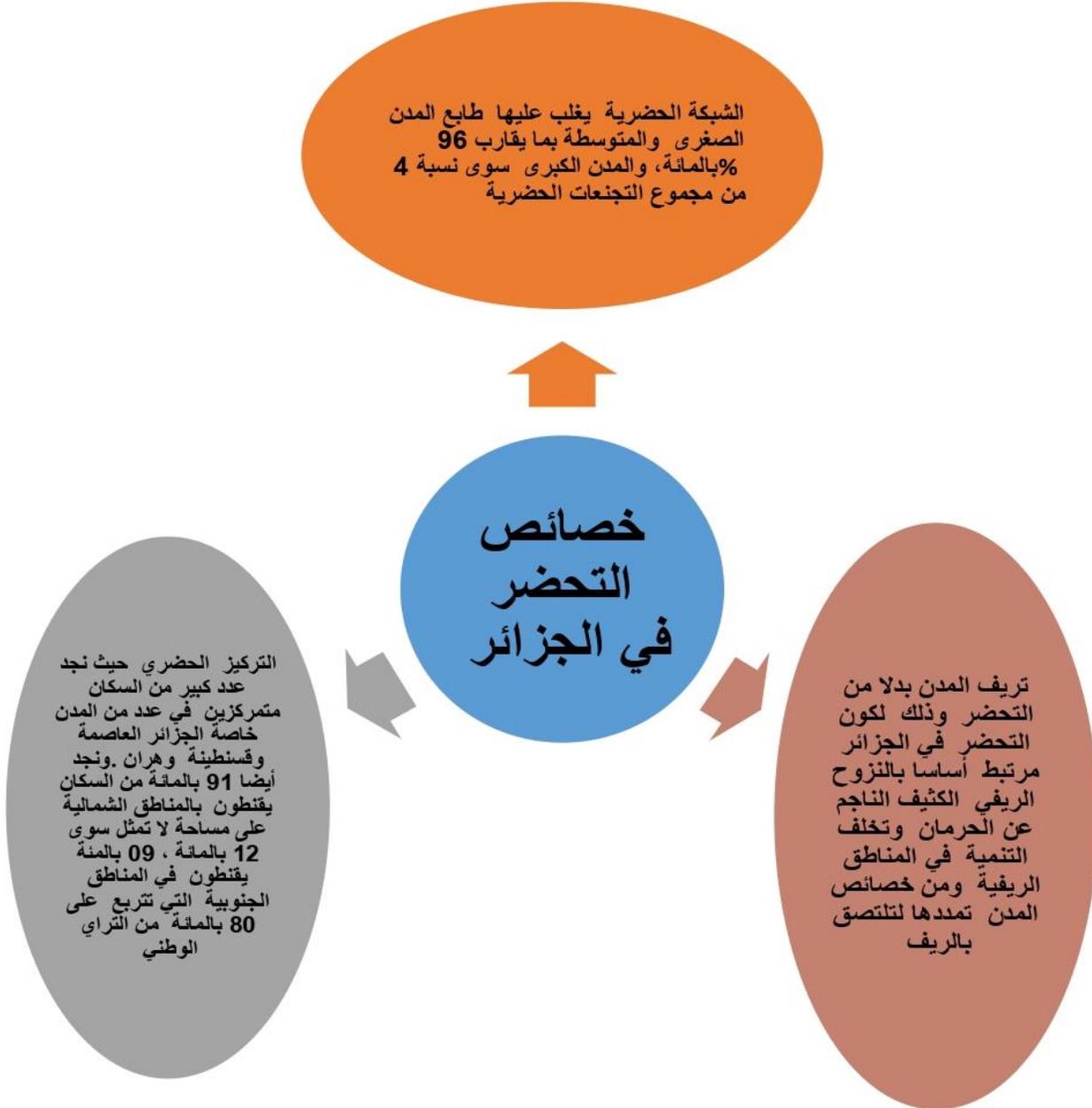
1987-1977

• انخفضت الهجرة نحو المدن ، وذلك بعد توقف الاستثمارات في القطاع الصناعي وإعادة هيكلة القطاع الزراعي ، وإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها مع صعوبين العيش في المدن بسبب الأزمة الحادة التي شهدتها البلاد في مجال السكن

## 5- المدن بعد الاستقلال:

### ثانيا - خصائص وعوامل التحضر في الجزائر

تعتبر الجزائر من بين الدول العربية الأكثر تحضرا للسكان ، أي أنها عرفت نمو حضريا كبيرا خلال فترة زمنية قصيرة وذلك مقارنة نمو معدلات التحضر في بلدان مجاورة<sup>25</sup>.



<sup>25</sup>- لطرش سارة، تأثير النمو السكاني في تغيير مورفولوجية المدينة، مذكرة الماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، ص 49

# عوامل التحضر

لعبت التقسيم الإداري دور لا يستهان به في نمو التجمعات الحضرية وزيادة عدد سكانها، مما جعل هذه المراكز نقاط جذب السكان بسبب الإضافات الهيكلية والرفقية والخدمات الاقتصادية والاجتماعي

العامل الأمني لعب دور كبير في تحريك السكان ودفعهم للهجرة نحو التجمعات الحضرية خاصة في سنوات التسعينات

السياسة الصناعية التي اتبعتها الجزائر ساهمت في التوسع العمراني للمدن

تبني اقتصاد السوق وفتح المجال للقطاع الخاص ، وفتح المجال للاستثمار وحرية التجارة ساهم في هجرة شباب الريف والقرى الصغيرة إلى المدن

الثورة الزراعية لأن أدت لنتائج عكسية فأغلبية الفلاحين المزمومة أراضيهم تركوا النشاط الزراعي وانتهوا مهنا حضرية -تعاونيات الثورة الزراعية جمعت في قرى اشتراكية ، حيث أصبحت هذه القرى بمثابة نواة جديدة للمدن مصغرة -عمد منح حق الملكية لم يفتح الفلاحين في خدمة الارض وهو مآدى للنزوح الريفي

## ثالثا - الأنظمة القانونية المتحكمة في النسيج الحضري بالجزائر.

في النظام القانوني المتحكم في العقار الحضري يجب التمييز بين مرحلتين:

### - المرحلة الأولى منذ الاستقلال إلى غاية سنة 1978.

عند الاستقلال واجهت الجزائر اختلالات في التوزيع السكاني والمنشآت التنموية نتيجة السياسة الاستعمارية في التخطيط والبناء التي تمركزت في المناطق الساحلية ذات الكثافة السكانية العالية وتلك التي تحتوي على الثروات الطبيعية ، مما أدى عزل الكثير من المناطق عبر التراب الوطني خاصة في الهضاب العليا والمناطق الجبلية والصحراء وكذلك انعدام عدالة التنمية مما أدى الى اختلال فب التوازن بين اقليم الساحل والمناطق الداخلية ونتج عنه نزوح وهجرة السكان نحو المدن من أجل القضاء على هذه الاختلالات وتحسين الاطار المعيشي للمواطن ، وكذا ظروفها الاقتصادية والاجتماعية التي كان يسودها الفقر والبطالة ، الامية .

وقد اتبعت الدولة في هذه المرحلة سياسة التوازن الجهوي من اجل القضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن ، وبالخصوص بين مناطق الشمال والهضاب العليا وقد اعتمدت الجزائر في هذه المرحلة ثلاث مخططات وهي

المخطط الثلاثي من 67-69 إهتم بـ

❖ التكفل بالمناطق النائية

❖ التصدي لموجة النزوح الريفي نحو المدن واعتماد برامج تجهيز الأرياف و تشجيع الإسكان فيها.

المخطط ارباعي الأول : 1970 \_ 1973 إهتم بـ:

❖ التهيئة العمرانية

❖ التكفل بالتطور الحضري حيث أنجزت مخططات التهيئة العمرانية و التي تكفلت بخلق

مناطق صناعية بعد تأمين المحروقات

❖ وضع مخططات لتهيئة البلديات .

المخطط الرباعي الثاني : 1974- 1977 نتج عنه

اعداد ادوات تهيئة عمرانية ، وادراج برامج خاصة وكذا مخططات لفائدة عدد من الولايات للنهوض بالمؤسسات الصناعية

اعتمدت الجزائر على مبدأ التخطيط باعتبارها دولة فنية بانتهاج سياسة ترمي الى تحقيق التوازن الاقليمي والعدالة الاجتماعية

- مرحلة ثانية منذ 1990 إلى يومنا هذا.

1: الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري منذ الاستقلال إلى غاية 1989

في بادئ الأمر نشأ أسلوب عفوي لإدارة الأملاك العقارية بجميع أنواعها مدعماً<sup>26</sup> من قبل الدولة هو أسلوب التسيير الذاتي، إلا أنه سرعان ما أحكمت الدولة سيطرتها على السياسة العقارية سواء في مجال العقار الفلاحي أو العمراني، فبادرت بتوسيع تراثها العقاري على حساب القطاع الخاص، دون تطهير التركة العقارية التي خلفها الاستعمار.

### 1-1 - إدارة الأملاك العقارية بما فيها الحضرية بأسلوب التسيير الذاتي:

- فتحت هجرة المعمرين والأوربيين الطريق للقوى الوطنية (فلاحين أو عمال) لشغل وإدارة الأملاك العقارية الشاغرة بما فيها الحضرية بأسلوب التسيير الذاتي، وإن كان ذلك يمثل بالنسبة للسلطات والقوى الوطنية عدالة لطبقة نهبت وصودرت أملاكها، ويدخل في سياق نظام سياسي لاشتراكية الاقتصاد الوطني، إلا أنه كان لزاماً على السلطة أن تتخذ تدابير قانونية وتنظيمية لحماية هذه الأملاك، فصدر مرسوم 62-02<sup>27</sup> المؤرخ في 1962/10/22، ثم تلاه المرسوم 62-03<sup>28</sup> ليدعم هذه الحماية، بحضور أنواع التصرفات في الأملاك الشاغرة.

- وقد رافق التدابير التنظيمية التي تهدف لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، تدابير قانونية وتنظيمية لوضع تحت حماية الدولة الأراضي التي تمتلكها البرجوازية الأجنبية<sup>29</sup>، وبعض الأعيان المنتمين للبرجوازية المحلية، الذين استغلوا ظروف الاستيلاء على الأملاك العقارية للمستوطنين بأثمان بخسة، وتدابير موضوعها مصادرة الأملاك العقارية للأشخاص الذين ارتكبوا أعمالاً منافية للثورة<sup>30</sup> والمدرجون ضمن عملاء الاستعمار غير أن تجربة التسيير الذاتي لم ترض طموحات السلطة<sup>31</sup>، التي تسعى إلى بناء اشتراكية لا يمكن أن تقوم إلا بسيطرة الدولة على جميع وسائل الإنتاج ومن أهمها المجال العقاري الذي يمثل البيئة التحتية للاقتصاد الوطني.

وبالتزامن، تم الاستمرار في مجال العقار الحضري العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، وهو أول نص تشريعي يصدر في هذا المجال، وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية لعلاج المسائل المتعلقة

<sup>26</sup>: من خلال تفحص ميثاق طرابلس المنعقد بليبيا في جوان 1962م، تكشف لنا عن الإدارة السلطة في اختيار هذا الأسلوب، حيث أن الميثاق طرح ثلاث بدائل لمواجهة أزمة العقار، البديل الأول يتمثل في بيع وتأجير الأرض الفلاحية الشاغرة إلى مستثمرين جزائريين، وقد استبعد البديل نظراً للمخاطر السياسية والاجتماعية الناجمة عنه، البديل الثاني مفاده توزيع هذه الأملاك على الفلاحين المعدمين، لكن استبعد بسبب عجز هؤلاء الفلاحين عن الاستغلال الأمثل لهذه المزارع، أما البديل الثالث يرمي إلى تبني أسلوب التسيير الذاتي تحت إشراف الدولة وهو ما تم تجسيده فعلاً بعد رحيل المعمرين و أهم سبب لدعم الدولة لهذا الأسلوب هو خوف السلطة من تملك البرجوازية المحلية للأملاك العقارية والمزارع مما يتعارض مع المنهج الاشتراكي راجع ميثاق طرابلس في عمر صدوق تطوير التنظيم القانوني للقطاع الزراعي، ديوان مطبوعات جامعية، الجزائر، 1988، ص 10-11.

<sup>27</sup>: ج ر عدد 1962/12.

<sup>28</sup>: منشور في قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر سنة 2004، ص 267.

<sup>29</sup>: إبان مفاوضات إيفيان، تمسكت قيادة الثورة بحق الدولة الجزائرية في تأميم الأراضي المملوكة للبرجوازية الأجنبية، راجع، عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص 28.

<sup>30</sup>: مرسوم (168/63)، المؤرخ في 1963/05/19 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأملاك العقارية والمنقولة، ويعد استغلالها واكتسابها مخرلاً للنظام العام والسلم الاجتماعي، (ج ر عدد سنة 1963، ص 450).

<sup>31</sup>: << L'expérience éphémère de l'autogestion a subi un coup décret brutal avec le coup d'état du 19 juin 1965 >>، TAHAR Khalfoune, le domaine public en Droit Algérien, 148.

بالبناء أما ظاهرة النمو الديموغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي، ومن أهم هذه النصوص:

القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.

القانون 09-84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.

الأمر 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد وقايتها وحمايتها.

القانون 03-87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

## 1-2- الاتجاه نحو سيطرة كلية على المجال العقاري:

- بعد أن بادرت الدولة في بداية الأمر بإدماج الأملاك العقارية والأراضي الشاغرة ضمن تراثها العقاري، اتجهت نحو توسيع هذا التراث وإحكام سيطرتها عليه، لبناء الاشتراكية التي لا يمكن أن تقوم إلا بسيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج.

- وتماشيا مع هذه الإرادة التي تعرضت للتجميد والعرقلة، تم التفكير في تغيير شامل وكامل لأنماط وأشكال تنظيمات العقار، وذلك عبر احتكار جذري للعقار الحضري.

- وتأسيسا على ذلك، جعل الأمر 74-26<sup>32</sup> المتضمن تكوين احتياطات عقارية من البلدية المتعامل الوحيد في المعاملات العقارية داخل المحيط العمراني، حيث كانت السياسة العقارية آنذاك تركز أساسا على التدخل المباشر للدولة من خلال الاحتكار التي كانت تمارسه البلديات.

- ويتجلى الاحتكار من خلال إدماج جميع الأراضي مهما كانت طبيعتها القانونية<sup>33</sup> سواء كانت تابعة للخواص أو للدولة أو أراضي وقفية، الواقعة في حدود المنطقة العمرانية، ضمن احتياطاتها العقارية، وتحديد المساحات الزائدة<sup>34</sup> التابعة للخواص في حدود الاحتياجات العائلية فيما يخص البناء<sup>35</sup>، أما المساحات المحتفظ بها باستثناء نقل ملكيتها للخلف العام عن طريق الإرث لا يمكن التصرف فيها بأي كيفية إلا لصالح البلدية والغرض الذي كان يهدف إليه المشرع هو منع المضاربة في الأراضي المعدة للبناء، حيث نصت المادة 11 من الأمر 74-26 يجوز للبلديات أن تقوم بتقسيم الأراضي قطع معدة للبناء وأن تبيعها حسب تقويم من

<sup>32</sup>: ج ر عدد 19/1974.

<sup>33</sup>: حسب المادة 05 من الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية الملغى بموجب قانون (25/90) المتضمن توجيه العقاري، تدرج ضمن احتياطات العقارية، الأراضي التابعة للجماعات المحلية، الأراضي التابعة لأمالك الدولة بما فيها التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر (102/66)، الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي، أراض ممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين، أراضي المدمجة أو المرهونة لصندوق الثورة الزراعية.

- للإشارة أدمجت ضمن الاحتياطات العقارية مساحات تقدر بـ 2.3 مليون هكتار من الأراضي الزراعية.

<sup>34</sup>: راجع المادة 06 من الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية.

<sup>35</sup> المادة 02 من الأمر (28/76) المؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد كيفية ضبط الاحتياجات العائلية فيما يخص البناء، حددت الاحتياجات العائلية فيما يخص البناء بمقياس 20م<sup>2</sup> للشخص الواحد بالنسبة لعائلة مكونة من رئيس عائلة و 08 أشخاص على الأقل و 20 شخص على الأكثر. وتحدد مساحة الأراضي المخصصة لإقامة النشاط بنفس المقاييس 20م<sup>2</sup> لمنصب شغل واحد إذا كان النشاط لا يحتاج إلى مساحات ملحقة د، و 50 م<sup>2</sup> لكل منصب شغل إذا كان النشاط يحتاج إلى مساحات ملحقة، إلا أنه لتطبيق هذه الأحكام عدد المناصب يحدد بـ 30 منصبا.

مصلحة الدومين ، ويتم البيع بصفة علنية بمشاركة المترشحين المسجلين في قائمة مفتوحة ومعلنة للجمهور .  
ومن ذلك الوقت أصبح بيع الأراضي محظورا<sup>36</sup>.

وبعد ذلك صدر المنشور الرئاسي المؤرخ في 1976/06/30 لتصحيح العقود الثابتة والمبرمة قبل 1974/03/05 تاريخ العمل بقانون الاحتياطات العقارية ، وسن إجراءات خاصة ، فكلف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن تاريخ البيع وإجراءاته، خاصة أن عدد كبير من المواطنين اشتروا قبل هذا التاريخ بدون عقد توثيقي ، وهو ماجعل بعض المحاكم تلبي بعض الدعاوي اعتمادا على كون البيع قبل 1974/03/05 ، والأحكام التي تصدر في هذا الشأن تقوم مقام العقود الموثقة وتشهر وتنتج آثارها بالنسبة للغير، غير ان هذا المنشور تجاهل الأمر الصادر في 1970/12/15 المتعلق بالتوثيق الذي يفرض صحة البيع العقاري الشكل الرسمي.

وتطبيقا للأمر 26-74، صدر المرسوم 103-75 هدفه تحديد المحيط العمراني، ويجري التحديد بموجب

مخطط التعمير الرئيسي وعند العجز يمكنها الشروع في تحديد منطقة التعمير المؤقتة، وإذا تعلق الأمر بإنشاء مشاريع عمومية لاسيما الصناعية تتدخل البلدية مع الهيئة بقصد تمكينها من شراء الأراضي من المالكين أو الخواص.

امتلكت البلديات آنذاك كل أنواع الأراضي التي يجب إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية بعوض المعنية على أساس تقدير تقوم به مصلحة أملاك الدولة المرسوم 29/76 المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية، وعادة يتم امتلاكها من قبل البلديات بموجب قرض لدى المؤسسات المالية وفي نفس السياق صدر المرسوم 332-82 المؤرخ في 6 نوفمبر 1982 المحدد لكيفيات حساب الأسعار شراء البلديات للأراضي التي تدخل في عداد احتياطاتها العقارية وأسعار التنازل عنها ، ملغيا المرسوم 107-79 المتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية تحديد الربح عن تدخل البلدية ، حيث وضع جدول الأسعار التي تشتري البلدية بها المتر المربع من الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية وأسعار التنازل عنه.

## 2- الأنظمة القانونية المنظمة للنسيج الحضري منذ 1981-1989:

قررت الدولة أثناء تلك المرحلة التنازل عن أملاكها لصالح المواطنين بإصدار قانون 01-81، بعد عشرين سنة من الاستيلاء على الممتلكات الشاغرة التي تركها الفرنسيين والتي آلت إلى الدولة بموجب الأمر 66-102، حيث قررت الدولة التنازل عنها سنة 1981 والتي تمثلت في:

- المحلات السكنية ضمن البنايات المندرجة ضمن البنايات الجماعية والمسكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر 66-102، وأيضا البنايات التي أدمجت ضمن أملاك الدولة بموجب الأمر 70-11 المؤرخ في 22 جانفي 1970.

<sup>36</sup> - مدور يحي، التعمير والبيات استهلال العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة لحاج لخضر باتنة، سنة 2011-2012، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية، والمساكن الفردية التي تديرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية، والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية والحقوق التجارية المرتبطة بها.

وفي نفس السياق، أعطت الدولة في الثمانينات أهمية للترقية العقارية بإصدار قانون 86-07 حيث تهدف من خلاله إلى تطوير الأملاك العقارية الوطنية تبعاً للحاجات الاجتماعية في مجال السكن من خلال بناء عمارات أو مجموعات سكنية أساسية ومحلات ذات طابع مهني وتجاري بصفة ثانوية المقامة على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيئة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية.

وأعطى مضمون هذا القانون الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع تبنياً لسياسة فتح المجال لكل جزائري ليصبح مالكا لمسكنه، وهو ما انعكس سلباً على السوق العقارية بانغلاقها على نفسها أمام نقص إقبال المواطن الجزائري على التوفير، ونقص في عرض السكنات للإيجار. وقد شجعت الدولة خلال عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي أو الشبه جماعي في الوسط الحضري<sup>37</sup>.

### 3- الأنظمة القانونية المنظمة للنسيج الحضري منذ 1990 إلى يومنا هذا

الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في دستور 1989<sup>38</sup> المعدل بموجب دستور 1996<sup>39</sup>، تمثل قفزة نوعية لتغييرات عميقة في الإطار الإيديولوجي والمؤسسي للدولة فهي تعيد النظر في النصوص السابقة ذات التوجهات الاشتراكية.

- وقد ترجمت هذه الإصلاحات من خلال اختيار نموذج اقتصادي واجتماعي قائم على تحرير الملكية الخاصة من القيود السابقة لتصبح أحد الحقوق الجوهرية<sup>40</sup> وبالتزامن بحثت الدولة عن الحلول والأدوات القانونية لإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين من خلال إلغاء قانون الثورة الزراعية وتطهير مشكلة اثبات الملكية التي تعود أصل مشكلتها للفترة الاستعمارية والتي زادت تفاقمًا بسبب الهجرة ما بعد الاستقلال، كذلك تحرير السوق العقارية حيث ألغي الاحتكار الممنوح للبلديات فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري المنشئ بمقتضى الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية الذي ألغي بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25.

<sup>37</sup>- راكم سهيلة، واقع السوق العقاري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر 2، سنة 2011-2012، ص51.

<sup>38</sup>: دستور 1989 المصادق عليه بموجب استفتاء 23 فيفري 1989، (ج ر المؤرخة في 01 مارس 1989).

<sup>39</sup>: دستور 28 نوفمبر 1996 المعدل والمتمم الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، (ج ر 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996).

<sup>40</sup>: المادة 49 من دستور 1989 هي نفسها المادة 52 من دستور 1996، والتي تنص "الملكية الخاصة مضمونة حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية و أملاك الجماعات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها".

وتضمن قانون التوجيه العقاري طرق تدخل الدولة والجماعات المحلية التي تضمن تسيير المجال العقاري الحضري، حيث بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، ينشأ لمصالح وهيئات عمومية تمثل الدولة، حق الشفعة<sup>41</sup>.

ضف إلى ذلك، تضمن قانون التوجيه العقاري 90-25 شروط وكيفيات تسوية وضعية الأراضي غير المدمجة داخل الاحتياطات العقارية والداخلية في محيط عملية التجهيز والتهيئة في شكل مناطق حضرية جديدة ZHUN أو المناطق الصناعية ZI، فالأراضي المتواجدة ضمن مساحات التعمير، ولم تدمج نهائياً ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، و المدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية أو تجهيزية قبل صدور قانون 90-25 وكانت موضوع مداولة المجلس الشعبي البلدي ومصادق عليها، أو كانت محل تسليم رخصة بناء أو تجزئة، يتم استكمال بشأنها الإجراءات الباقية للأمر 74-26 وتدمج نهائياً ضمن الاحتياطات كالعقارية للبلدية<sup>42</sup>.

وتستثنى الأراضي العمرانية غير المبنية التي لم تكن محل إجراء من الإجراءات القانونية للدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، ولم يتم الاستيلاء عليها أو القيام بأعمال مادية عليها معها كانت من طرف البلدية أو الشخص المرخص له شغلها، وفي الحالة العكسية فإن ذلك من شأنه أن يضع المالك أمام الأمر الواقع مكثفياً بالتعويضات الممنوحة له.

وبالتزامن مع تحرير السوق العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري، فتحت المبادرة الخاصة للترقية العقارية بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن تنظيم النشاط العقاري الملغى بموجب قانون 11-04، وبالتالي تقليص احتكار الهيئات العامة في مجال إنشاء أو تجديد الأملاك العقارية مهما كانت طبيعتها السكنية أو محلات مخصصة.

- وتماشياً مع المرحلة الجديدة، عمدت الدولة بصدور قانون (90-25) المتضمن التوجيه العقاري لتحرير السوق العقارية، لأن هذا الأمر أصبح حتمياً تمليه متطلبات اقتصاد السوق في التكيف السريع مع المحيط الاقتصادي والتنظيمي الجديد.

- ومن مظاهر تحرير سوق العقارية في قانون التوجيه العقاري الصادر في 18 نوفمبر 1990، تكريس حق الملكية العقارية في المادة 44<sup>27</sup> منه، والاعتراف لصاحبه بجميع المزايا التي يستطيع مباشرته على عقاره دون حد أقصى أو أدنى للتملك، وإلغاء التسيير الإداري للأملاك العقارية فحسب المادة 74 من قانون (25-90): <<لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقاً للتشريع المعمول به وتستثنى من ذلك أحكام المادة 71 أعلاه>>.

<sup>41</sup>: المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

<sup>42</sup>: راجع المادة 86 من قانون التوجيه العقاري (90-25) المؤرخ في 18/11/1990.

<sup>43</sup>: ج ر عدد 14-1993، وقد ألغى المرسوم التشريعي لموجب قانون (11-04) المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

<sup>44</sup>: نصت المادة 27 من قانون (90-25) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على مايلي << الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها >>.

من جهة أخرى رفعت يد الجماعات المحلية عن تسيير حافظتها العقارية في المادة 73 من قانون 25/90، أين خولت هذه المهمة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها<sup>45</sup>، وكل تصرف تباشره الجماعات المحلية البلدية، الولائية، ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعدم الأثر.

تلاه القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية المطبقة له، والذي يمثل بداية لمرحلة جدية فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة، لا سيما المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير. ويمكن ذكر أهم القوانين والمراسيم التنفيذية الخاصة بالتعمير.

بعدها صدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقاري، الذي سمح بالبيع قبل الإنجاز من خلال تنظيم عقد البيع على التصاميم الذي أضفى عليه الرسمية حماية لمشتري العقار، وأعطى الحق في استفاضة المرقى العقاري حق الاستفاضة من دفعات وأقساط المقتني لتمويل عمليات الإنجاز، لكن هذه الأحكام فتحت المجال لاستغلال احتياجات المواطنين في محال السكن بالنصب والاحتيايل مما استدعى المشرع تدارك الأمر بإعادة ضبط أحكام نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة القائمين بها وتحديد مسؤولياتهم من خلال أحكام القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 الذي ألغى (المرسوم السابق المرسوم التشريعي 93-03)، وإلغاء الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي منع التعاونيات العقارية من القيام بنشاطات الترقية العقاري.

كذلك في نفس السياق، صدر قانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة والقانون 08/15 المؤرخ في 20/08/2008 المحدد للقواعد المطابقة للبنىات وإتمام إنجازها.

وبخصوص المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، والذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير.
- المرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-317 المؤرخ في 10/09/2005.
- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 18-189 المؤرخ في 15 جويلية 2018.
- المرسوم التنفيذي 03-313<sup>46</sup> المؤرخ في 16 ديسمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني لتشخيصها لحاجات إقامة المشاريع الاستثمارية.

<sup>45</sup>: مرسوم تنفيذي (90-405) المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، (ج ر عدد 1990/68).

- المرسوم التنفيذي 55-06 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهم وكذا إجراءات المراقبة.
- المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير (ج ر عدد 07 الصادرة بتاريخ 12 جانفي 2015) والمعدل والمتمم مؤخرا بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر عدد 71 المؤرخة في 02 ديسمبر 2020. و يهدف هذا النص حسب البيان لتكثيف أحكام المرسوم التنفيذي 19-15 مع المفاهيم الجديدة المدرجة بموجب المرسوم التنفيذي 15-141 المؤرخ في 28 ماي 2015، الذي يتضمن تنظيم المقاطعة الإدارية وسيرها، وذلك بغرض استحداث لامركزية بعض الاختصاصات في مجال تسليم عقود التعمير (شهادة التعمير رخصة البناء رخصة التجزئة شهادة التقسيم شهادة المطابقة، رخصة الهدم، شهادة قابلية الاستغلال).

و سيتم هذا من خلال إنشاء شبك موحد للمقاطعة الإدارية، يُكلف بتحضير ملفات طلبات عقود التعمير، على غرار الشبك الموحد للولاية بالنسبة للملفات التي يخضع اختصاص تسليم العقود فيها إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران و تحويل اختصاص تسليم عقود التعمير فيما يخص بعض المشاريع، من الوزير المكلف بالعمران إلى الوالي المختص إقليميا أو إلى الوالي المنتدب على مستوى الولايات التي تم فيها إنشاء المقاطعات الإدارية.