

المحور الثاني

نظام الملكية العقارية في الجزائر

مدخل.

II. الملكية.

III. العقار.

IV. حق الملكية.

1. تعريفه.

2. سلطات الملكية العقارية الخاصة.

3. خصائص الملكية العقارية الخاصة.

4. طرق اكتساب الملكية العقارية.

V. نظام الملكية العقارية في الجزائر.

1. نظام الملكية العقارية في العهد العثماني.

2. مرحلة الاحتلال الفرنسي.

3. مرحلة ما بعد الاستقلال.

VI. تسوية العقارات المبنية وغير المبنية.

VII. نزع الملكية.

خلاصة الفصل.

مراجع الفصل.

مدخل:

سنحاول استعراض واقع الملكية العقارية في الجزائر، من خلال عرض تاريخي لنظامها، أنواعها، والقوانين التي كانت تضبطها، كفيات استغلالها وطرق التصرف فيها. وسنتطرق إلى تاريخ تطور الملكية العقارية في الجزائر على ثلاث مراحل زمنية مختلفة، الأولى الخاصة بالحكم العثماني، المرحلة الثانية أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر، وأخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال، والتي بدورها شهدت سياستين مختلفتين هما: سياسة السوق العقارية الموجهة وسياسة السوق الحرة. وهذا حسب ما جاء في كتاب الملكية والنظام العقاري في الجزائر للكاتب. (34)

1. نظام الملكية العقارية في العهد العثماني.

1.1. ملكيات الدولة:

✚ **ملكيات البايليك:** وهي الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة مباشرة ويحق للحكام التصرف فيها، وأغلبها تم إلحاقه بسجلات البايليك عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور أو عند، ترحيل السكان القيمين عليها، عند امتناعهم عن دفع المطالب المخزنية أو عصيانهم أوامر القيادة ورجال البايليك.

✚ **أراضي العزل:** نظريا وعمليا تعتبر أراضي العزل ملك الدولة. الفرق بينها وبين أراضي البايليك هو أن أراضي العزل بقيت تستغل من طرف القبائل التي أخذت منها وأن مداخيل هذه الأراضي كانت موجهة نحو دفع رواتب موظفي الدولة.

✚ **أراضي المخزن:** تعتبر هذه الأراضي أيضا ملك الدولة، فقد سلمت لبعض القبائل مقابل مساهمتها عسكريا في جمع الضرائب. وكما هو الحال في كل أراضي الدولة فإن أراضي المخزن لا يمكن تملكها أو توريثها.

✚ **أراضي الحبس (الأوقاف):** ارتبط هذا النوع من الملكية بالمؤسسات الدينية، كالمساجد والزوايا والمدارس. ومن هنا ارتبط بالحياة الحضرية، احواز المدن، وبعض المزارع المجاورة لها. ونظرا للأحكام الشرعية المتعلقة بها والمعاملات القانونية الخاضعة لها، فإنها لم تكن تخضع لأية ضريبة أو رسم وهي غير قابلة للبيع ولا للشراء، ولم تكن تتعرض لأية مصادرة أو حجز من طرف الحكام. لذا أصبحت تستعمل من طرف الملاك للحفاظ على ملكيتهم وحمايتهم من تسلط الحكام.

✚ **أراضي الموات:** وهي الأراضي التي تركت بدون استغلال ولم تكن ملك لأحد أو متصرف عليها، وشكلت أراضي الموات كل الجبال، الأراضي الحجرية، الأنهار، وغيرها. وهي عادة تكون بعيدة عن العمران وخالية من المساكن. نظريا كل من أستصلح هذه الأراضي أصبحت ملك له، لكن عمليا يبدو أن السلطة التركبية راقبتها.

2.1. الملكيات الخاصة:

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

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

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

2.2. مرحلة الاحتلال الفرنسي:

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

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

✚ إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوربي.

✚ وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمجت أرضيه ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

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

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

✚ حماية الملكية العقارية الخاصة (وهذا بإخضاعها للقانون الفرنسي).

✚ تأكيد حرية المعاملات العقارية.

✚ وجوب تطبيق القانون الفرنسي واختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي والمعمرين.

✚ تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

4.2. قانون 22 أبريل 1863: حيث سمح هذا القانون بتقسيم الأراضي بين العشائر، وهذا من أجل إدخال أراضي العرش ضمن نظام السوق العقاري، بطريقة قانونية وهذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح بتسهيل مختلف المعاملات العقارية (بيع وشراء) الخاصة بها.

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

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

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

✚ تشجيع عمليات التبادل الودية من أجل توقيف تجزئة الأراضي.

✚ إعادة تنظيم الملكية العقارية.

✚ إعادة ضم المستثمرات الفلاحية.

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

9.2. مرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959: المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك. (35)

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

3. مرحلة ما بعد الاستقلال:

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

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

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

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

أ. سياسة الاحتياطات العقارية: والتي خولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموجودة داخل محيطها العمراني وفق الأمر رقم 74 / 26 المؤرخ في: 20 / 02 / 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

أنشئت الاحتياطات العقارية البلدية خصيصاً لتلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية، فقد منح الأمر رقم 74-26 والنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه، السلطة المطلقة للبلدية في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها انطلاقاً من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري، حيث ينص الأمر السابق ذكره في مواده 07-10-11 على مايلي:

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

ذك بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد. (36)

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

تتكون الاحتياطات العقارية البلدية من أراضي واقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط عمراني والمنصوص عليها في الأمر رقم 74 / 26 كما يلي:

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

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

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

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

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

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

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

حيث جاء نص المادة (74) منه ليضع حدا لكل الشروط والقيود التي كانت مقررة بموجب الأحكام التشريعية السابقة، والتي كانت تتضمنها العقود الإدارية، مثل الشروط المانعة للتصرف في الأراضي المعدة للبناء، والبناءات المقامة عليها طيلة عشر سنوات من تاريخ اكتسابها، والتي لم تعد تتسجم ومتطلبات التحولات الاقتصادية والاجتماعية، حيث نصت المادة المذكورة على أنه « لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإيراداتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في الشكل الرسمي طبقا للتشريع المعمول به.»

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

وإذا كان قانون التوجيه العقاري قد أرسى بموجب المادة (74) قاعدة حرية المعاملات، فإنه قد وضع في يد السلطات العمومية للدولة والجماعات المحلية أدوات قانونية تمكنها من المحافظة

على النظام العام للمعاملات العقارية، وحماية المصلحة العامة التي تبقى إطارا عاما لممارسة الحقوق الفردية الخاصة، وهي أدوات تتمثل في سلطة ممارسة حق الشفعة كلما اقتضت الضرورة ذلك وهذا بموجب نص المادة (71) من قانون التوجيه العقاري، التي تنص على أنه « ينشأ حق الدولة والجماعة المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل على إجراء نزع الملكية. » ويطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

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

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

➤ **الحالة الأولى:** في حالة البيع بالمزاد العلني طبقا للمادة (10) من المرسوم المذكور، أو البيع بالتراضي في بعض الحالات الخاصة التي حددتها المادة (11) من نفس المرسوم وهي: (حالة الشيوخ، الأراضي المحصورة، حالة الشفعة، إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم، في حالة عدم جدوى المزايدة مرتين)، ويمكن أن يضاف لها حالة المبادلة طبقا للمادة (34) من نفس المرسوم. ففي هذه الحالات كلها، لا تتضمن عقود البيع أو التنازل أو المبادلة أية شروط أو قيود على حرية المالك في التصرف في العقار المكتسب بكل حرية.

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

وفي هاته الحالة فإن الفقرة الثالثة من نفس المادة (12) من الرسوم المذكور، قد نصت على أنه « تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط تعدها مصلحة الأملاك الوطنية بمساعدة الوزارة المكلفة بالبناء، تحدد دفاتر الشروط كفاءات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم. »

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

وفي هذا السياق فإن شروط استعمال الأرض كتحديد طبيعة ومحتوى المشروع، وآجال الإنجاز، وكيفيات التمويل، تحدد كلها في دفتر الشروط الذي يتضمن خاصة الشرط المانع للتصرف في الأرض على حالتها بالبيع أو التنازل أو الإيجار، وأن هذه الشروط تكون مضمنة في صلب عقد البيع أو التنازل الذي بمقتضاه تم اكتساب الأرض، فهي إذن شروط اتفاقية تضعها الدولة أو الجماعة المحلية المعنية، وعلى أساسها تقبل التنازل لهؤلاء الأشخاص، وهي تنبثق من القاعدة العامة «العقد شريعة المتعاقدين».⁽³⁷⁾

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

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

✚ وإضفاء حرية أكبر على المعاملات العقارية قام المشرع الجزائري بإلغاء العديد من نظام الرخص التي كانت تعقد وتعرق المعاملات العقارية المختلفة، وتحد من حرية الأجانب خاصة في التعامل في العقار، وقد لخصها الأستاذ سماعيل شامة في كتابه النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية،⁽³⁸⁾ في النقاط التالية:

✚ **شهادة التعرف:** حسب ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة بتاريخ 28 مارس 1981 أن كل تصرف في عقار من قبل أجنبي يخضع إلى تحقيق مسبق من أجل معرفة ما إذا كان العقار محل المعاملة قد تم دمج ضمن أملاك الدولة بعد إعلان شغوره أم لا.

✚ **رخصة التعامل في العقار:** إن إلغاء رخصة التعامل في العقار التي كرسها المرسوم رقم: 83/344 الصادر في 22/05/1983 وجعلها قيد على الأجانب دون المواطنين.

✚ **ترخيص المديرية الخارجية للمالية بإتمام المعاملات:** وقد تم إنشاء هذا الترخيص بموجب المرسوم رقم: 32/72 الصادر في 21 جانفي 1972، حيث يقوم الموثق المكلف بتحرير المعاملة، بطلب من وزارة المالية (المديرية المالية الخارجية) رخصة عدم معارضتها عن تصرف الأجنبي في ملكيته العقارية ويكون للمصلحة المذكورة مدة شهرين من تاريخ استلامها للطلب من أجل إبداء رأيها في الموضوع.

✚ **إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي العمرانية:** حيث أشارت المادة (6) من أمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، على أن الأراضي التابعة للخواص تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكها فيما يخص البناء، وفعلا قد تم تحديد

مساحة 20م² كمساحة مرجعية لكل مواطن على أساس المقاييس المحددة من قبل المنظمة العالمية للصحة O.M.S وهذا من أجل تلبية الحاجة للسكن، أما حاجيات الميدان المهني (تجارة، صناعة، مهن حرة...) فحددت بـ 600 م² وبـ 1500م² بالنسبة لبقية النشاطات. حسب المرسوم رقم: 76 / 28 الصادر في 07 فيفري 1976.

3.3. تسوية العقارات المبنية وغير المبنية:

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

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

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

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

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

ت. البناءات المشيدة فوق أراضي الخواص وكانت محل صفقات غير مشروعة: أكدت المادة(01/14)

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

إلا أنه حسب نص المادة (02/14) من نفس الأمر وبعد دمج العقارات للبلدية تقوم هذه الأخيرة بتثبيت الشاغلين في حقوقهم الحيازية والسكنية بعوض مالي وبالتراضي متى كانت المباني التي شيدت تتوافر على الشروط التي يتطلبها التنظيم الجاري العمل به في مجال البناء، ويسلم عقد للملكية بعنوان التسوية.

4.3. نزع الملكية

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

أما المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان نصت على: باعتبار أن الملكية حق مصون ومقدس لا يمكن أن ينزع من احد إلا في حالات الحاجة العمومية المثبتة قانونا، تتطلب بصفة مؤكدة ذلك وبشرط تعويض عادل ومسبق. (39)

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

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

✚ نزع الملكية العقارية بشرط استنفاد جميع الوسائل الأخرى، فهذا الطريق استثنائي. (40)

✚ أن يكون الهدف من نزع الملكية الخاصة هو المنفعة العمومية، ولا يجوز الاستحواذ على العقار ونزع

الملكية المادية لمنفعة خاصة. (41)

✚ حق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني يقابله تعويض عادل ومنصف، حتى لا تتعدى الإدارة

على الملكية الخاصة.

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

ت. خصائص عملية نزع الملكية:

➤ وسيلة استثنائية: نظرا لدرجة الخطورة التي تشكلها على الملكية الخاصة.

➤ طريقة إجبارية: باستعمال الإدارة لقواعد قانونية صارمة. لتحقيق المنفعة العامة.

➤ تحقيق المنفعة العامة: أي ال تكون الغرض منها تحقيق منفعة خاصة سواء لشخص طبيعي أو

معنوي (شركة)

خلاصة

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

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

➤ مرحلة الحكم العثماني، التي تميزت في مجملها بنمط ريفي يعتمد بالأساس على فكرة ثبات الملكية العقارية (اللاقسمة) أي عدم إخضاع الملكية للتقسيم، وكل المعاملات تقفل فيها النصوص الشرعية الإسلامية.

➤ ثم بعد ذلك جاءت الحقبة الاستعمارية، والتي اتسمت بإصدار المشرع الفرنسي لمجموعة من النصوص القانونية على الملكية العقارية في الجزائر، كان هدفها الأول والأخير هو الاستيلاء والسيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي لصالح المعمارين، وتشجيعهم على الاستثمار فيها.

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

➤ مرحلة ما بعد الاستقلال، والتي مرت السياسة العقارية فيها بمحطتين مختلفتين ولكل واحدة منها

أهدافها، تصوراتها، ومبرراتها وهما:

الأولى: سياسة الاقتصاد الموجه، أين اعتبرت الدولة المنظم والمسير والمتحكم الوحيد مختلف المعاملات العقارية، والهدف من تقييد حرية التصرف في الأراضي العمرانية هو ضبط عملية التعمير والحد من البناء العشوائية التي شهدتها معظم المدن الجزائرية. لاكن وفي مقابل ذلك كانت من بين العوامل التي دفعت بالملك لتحرير عقود عرفية وغير قانونية وإقامة بنايات غير شرعية.

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

هذا القانون جاء لوضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية عن طريق تبني مبدأ تحرير السوق، وذلك بإنشاء سوق عقارية حرة، مع تكليف الجماعات المحلية بأن تجعلها شفافة بفضل الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا، وذلك لتفادي إقامة سوق المضاربة وفوضى يصعب التحكم فيها. ولإنجاح العملية قام المشرع الجزائري بالتمييز بين الأملاك العقارية التابعة للدولة (تسيير المحافظة العقارية التابعة للدولة) وبين تلك التابعة للجماعات الإقليمية المحلية (تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية). ثم وضع الأطر والآليات التي تسييرها ويمكن تلخيصها فيما يلي: رفع قيد تلبية الملكية العقارية الحضرية، للحاجات العائلية وكذا وضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية تنبأ بإنشاء سوق عقارية حرة.

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

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

في نهاية هذا الجزء من البحث **(الجانب النظري)**، الذي أردنا من خلاله وضع الأسس النظرية للبحث، سنحاول في الشق الثاني من المذكرة **(الجانب الميداني)**، دراسة وتحليل المجال الحضري لمدينة المسيلة، والوقوف على مدى تأثير طبيعة الملكية العقارية على شكلها العام عبر مختلف المراحل الزمنية لتكوينها، وكذا على مختلف مكونات أنسجتها العمرانية. وقبل هذا وذلك سنحاول عرض أهم المقاربات والدراسات المشابهة التي تناولت شكل المدينة، والوقوف على الخطوات المنتهجة والوسائل المستعملة، في عملية الدراسة والتحليل حتى تكون لنا منهجية عمل سليمة.