

## مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في سياساتها المنتهجة في لذا فان .السكن و العمران و كل الأنشطة الاقتصادية فلاحية او صناعية أو خدماتية كانت أهميته تشمل الجوانب السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية. هذه الأهمية جعلت العقار في قلب التجاذبات و المضاربة و عليه فنجاح الدول خاصة في الجانب الاقتصادي و العمراني و الاجتماعي يرجع و بشكل كبير للقوانين المنظمة للعقار

ومما سبق وجب الاهتمام البالغ بالعقار من أجل المحافظة عليه وترقيته ، من خلال سن ترسانة هائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية لحماية من التجاذبات و المضاربة و كذا العمل على الازدهار الاقتصادي و التخطيط العمراني و أيضا التماسك الاجتماعي و الاستقرار السياسي . فيما يخص الجزائر و نظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب و عدم التجانس والاستقرار، مما إنجر عنه الكثير الإشكالات أثرت سلبا على الاستقرار السياسي و التماسك الاجتماعي و النمو الاقتصادي و ازدهاره. للعقار عدة أوجه استعمال و لكل نوع استعمال أطره القانونية المنظمة اهتمامنا طبعا سيكون للعقار الحضري .

هيكلا هذا المحور كالتالي:

الجزء الأول من هذا المحور نتاول فيه أنواع العقار، تصنيفاته، أهميته و دور العقار عمليات توسيع وتنظيم المدينة.

والجزء الثاني منه سوف نتعرض فيه لمختلف السياسات العقارية في الجزائر حيث تناولنا السياسة العقارية خلال المرحلة العثمانية، الاستعمارية وبعدها السياسة العقارية بعد الاستقلال التي قسمناها إلي مرحلتين.

**أنواع العقار، تصنيفاته، مشتملاته، أهميته و دوره:**

يمكن تصنيف العقارات وفقا لمجموعات مختلفة من المعايير، إلا أن المرتكز الأساسي لعملية تصنيفها هو نوع الإستخدام الذي يوظف فيه هذا العقار، وللعقار مجموعة من الخواص المميزة والملموسة التي تميزه عن غيره ومنها أن العقار يتمتع بالثبات وذلك بخلاف أي من الأصول الأخرى أو الموارد التي قد يتعامل بها الفرد ومن هنا تبرز أهمية كونه يمثل أحد أهم القطاعات الاقتصادية.

## 1.1 أنواع العقار:

توجد ثلاثة أنواع من العقارات، عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها وعقارات بالتخصيص نتناولها وفق ما يلي:

### 1.1.1 العقارات بطبيعتها:

هي الأشياء المادية التي وضعيتها ثابتة غير متنقلة فتشمل الأراضي، المباني، الأشجار... الخ، بالنسبة للأرض لا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو للبناء أو أرضا حجرية أو رملية، وتشمل الأرض الأبنية المشيدة فوقها. وتعد الأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكةا، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكةا غير مالك الأرض المقامة عليه، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة و ثابتة في الأرض و تعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن و المصانع و الجسور و الآبار لأنها مثبتة في الأرض و تتخذ حيزا مستقرا و ثابتا فيها.

### 2.1.1 العقارات بحسب موضوعها :

عرفتها المادة (684) من القانون المدني الجزائري على أنه: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ". فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الإنتفاع، حق الارتفاق و حق الإستعمال، و الحقوق العينية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص و حق الإمتياز تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا إذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا.

### 3.1.1 العقارات بالتخصيص:

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لإستغلاله و تخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره، و ورد في الفقرة الثانية من المادة (683) من القانون المدني تعريف هذا النوع من العقار، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص، فالمشرع جسد شمولا أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته و إستغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار .

### 2.1 تصنيفات العقار :

تصنف العقارات في الجزائر إلى: عقارات سكنية (الشقق والمنازل)، عقارات تجارية) محلات البيع، المراكز التجارية، (... العقارات الزراعية والفلاحية، عقارات الإدارات

العمومية والحكومية، إضافة إلى العقارات الصناعية ، وعليه نجد أن العقار في الجزائر يصنف إلى:

-عقارات سكنية.

-عقارات تجارية.

-عقارات صناعية.

-عقارات زراعية.

-عقارات مخصصة للأغراض الخاصة.

### 3.1 مشتملات العقار :

يمكن القول بان العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية تلبية لاحتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من:

**السكنات:** و تشمل المباني لغرض السكن المنجزة من الأفراد أو الدولة جماعية او فردية.

**التجهيزات العمومية:** هي مجموع المرافق العمومية و الخدماتية المبنية "ادارات عمومية – فنادق-مدارس-دور العبادة-مراكز ترفيه... "او غير مبنية "الطرق-المساحات الخضراء- مساحات اللعب...".

### 4.1 أهمية و دور العقار عمليات توسيع وتنظيم المدينة:

للعقار دور كبير في التنمية الاقتصادية و العمرانية، كونه الفضاء الذي تتوسع فيه التجمعات الحضرية فكل أدوات التهيئة و التعمير أولى اهتماماتها هو اقتراح الفرضيات الأمثل لأي توسع عمراني أو نشاط اقتصادي يتمشى مع مبادئ التنمية المستدامة.

#### 1.4.1 أهمية العقار:

إن الأهمية التي يحظى بها العقار خاصة جدا فبالإضافة إلى أنه المحرك الديناميكي للمدينة فأهميته تتضمن عدة نواحي بدءا من الناحية الإجتماعية إلى الإقتصادية وحتى السياسية.

#### -الأهمية الإجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.

## الأهمية العمرانية:

إن القيام بتجسيد أي مشروع عمراني أو عملية تعمير لأي مدينة أو حتى بناء فردي مستقل تستلزم توفير المجال الذي سيقام و بالتالي نجد أن العقار له أهمية على المستوى العمراني الذي يتماشى و أدوات التهيئة والتعمير و السياسة العامة المنتهجة

## -الأهمية الاقتصادية:

إن العقار بمختلف أنواعه له دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذا كانت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا مرتبطة إرتباطا وثيقا بهذا المورد و جعلته أساسا في تقدمها و رقيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الأنشطة الاقتصادية بمختلف أشكالها و أنواعها (صناعية، فلاحية، عمرانية ... إلخ) .

إضافة لكون العقار موضوع لتعامل التجاري يكفي ان جل الأزمات الاقتصادية الحديثة سببها هو انتكاسات البورصة في السوق العقارية

## -الأهمية السياسية:

من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر نجد أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولا واحدا ألا وهو إخضاع كل ما يتعلق بالعقار و بالتعاملات العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للجزائريين. كما أن الدولة أولت إهتماما بالعقار حتى أنه أضحي من بين النقاط الهامة و المشروطة أثناء التفاوض مع المستثمرين الأجانب خاصة في الآونة الأخيرة.