

2.3 القوانين المتحركة في تسيير العقار أثناء مرحلة الإستقلال:

مر سن القوانين في الجزائر بعد مرحلة الإستعمار بعدة مراحل حيث تطب ذلك و في كل مرة سن نصوص قانونية جديدة أو تعديلها وفق ما تقتضيه الحاجة و التحولات التي كانت بسبب العوامل المؤثرة على العقار بعد ما كانت القوانين القديمة سارية المفعول إلى غاية صدور الأمر 62-20 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بالأحكام الشاغرة، وعلى هذا الأساس كانت هناك عدة قوانين سوف نستعرضها في ما يلي:

*الأمر رقم 71-173 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية :

أصدر هذا القانون بناء على السياسة المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية حيث جاء لتنظيم الملكية العقارية كما ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة ويعد نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة وينص هذا الأمر في مادته (19): بأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية:

-الأراضي الفلاحية البلدية. -

-الأراضي الفلاحية أو ذات طبيعة فلاحية التابعة لأحكام الولاية أو الدولة بما فيها. -
الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا المخصصة للبحث أو التعليم.

-الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية

-أراضي العرش الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية -

2.2.3 الأمر 74-26 المتعلق بالإحتياجات العقارية: -

إن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له (76-27 ، 76- - 28 و 29) المتعلقة بالإحتياجات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية لتحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات من خلال دمج بعض الأراضي في إحتياجاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك و يمنع المواطنون من التصرف فيها بإعتبارها تابعة للبلدية. كما يجب على البلدية أن تقوم بالإجراءات المنصوص عليها في المراسيم التطبيقية و المتمثلة في مسح العقارات وتقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة لتعويض الملاك الأصليين ثم القيام بمداولة للمجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تم إدماجها ضمن ممتلكات وعقارات البلدية على أن يصادق الوالي عليها بإعتباره السلطة الوصية ثم تسجيل هذه العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري.

3.2.3 الأمر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: -

أصدر هذا الأمر بتاريخ 25 ماي 1976 وهو يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي تعتبر طريقة إستثنائية لإمتلاك العقارات بالرغم من أنه يمس حقوق الملكية التي يحميها القانون حيث نجد أنه قد ضبطت فيه القواعد العامة و الأساسية التي بموجبها يتم إمتلاك الأراضي.

هذا الأمر ألغي بموجب المادة 35 من قانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما صدر المرسوم رقم 93-4.2.3 186 المؤرخ في 27/07/1993 والذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11. القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي :

جاء هذا القانون لإلغاء الأمر رقم 75-76 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض و الذي يعد من أولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على المتعلق 31/12/1958 القوانين الفرنسية المتمثلة في المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في المتعلق 31/12/1958 بمخططات التعمير و المرسوم رقم 58/1473 المؤرخ في برخصة البناء و المرسوم رقم 58-1466 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق بالتجزئة. وقد نص على أن فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الأشخاص الراغبين في القيام ببناء محل أيا كان تخصيصه و كذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية و الزيادات في العلو و الأشغال التي ينجر عنها بإستثناء ما يلي:

- أعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها نسمة عن 2500 غير المعتبرة كمراكز للبلديات.
- أعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير المصنفة ضمن المناطق ذات القيمة الفلاحية العالية أو المناطق ذات الطابع المميز.
- أعمال البناء للسكنات الواقعة في تجزئة يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، إذ تسمح رخصة التجزئة المسبقة بالتجزئة و البناء على أن تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء.
- أشغال الترميم و الأشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات و المنشآت. -

5.2.3 قانون رقم 85-01 المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها: -

- صدر هذا القانون في 13/08/1985 وطبقا لأحكامه فإنه لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي أن يبانشر أو يقيم أي بناء إذا لم يحصل مقدما على رخصة بناء تسلمها له السلطة المخولة قانونا سواء باشر عملية البناء أم لم يبانشرها.
- ولقد حدد هذا القانون صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ما يخص بإصدار أمر بالهدم إذا لم يستوفي البناء الشروط المحددة و التي تقضي بإستخراج رخصة البناء التي لا تحل محلها أية رخصة إدارية كيفما كان نوعها و مهما كانت السلطة التي تسلمها.
- كما استحدثت بموجبه أحكام لتسوية أوضاع البناءات غير الشرعية المشيدة قبل 14/08/1985 بشكل مخالف للأمر 74-26 المتضمن الإحتياطات العقارية، و أحالها على المرسوم 85-212 الذي صدر بتاريخ 13/08/1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن.

6.2.3 قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري:

صدر هذا القانون في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18/11/1990 حيث أنه "يحدد القوام التقني و النظام القانوني للأمالك العقارية وأدوات التدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية "

وقد حدد في هذا القانون ما يلي:

- تصنيفات الأراضي. ✓
- الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير.- ✓
- تصنيف الأملاك العقارية. ✓
- طرق و أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية. ✓
- كيفية إنجاز المعاملات العقارية محفظتها العقارية و إجراء جرد للأملاك ✓
العقارية .

وقد أعطى قانون التوجيه العقاري خاصة على مستوى المعاملات العقارية للخواص الحرية بعدما كانت الدولة هي المسيطرة عليها بدءا من التخطيط إلى الإنجاز ثم التسيير من خلال المساهمة بعمليات التعمير في المحيط الحضري شريطة أن تكون مقننة سواء كان ذلك في شكل تعاونيات عقارية أو بشكل فردي. كما ألزم البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير

القانون المتضمن التوجيهي للمدينة قانون رقم: 06-06

إن القانون التوجيهي للمدينة 06/06 الصادر في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006 جاء لإستكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتهيئة الإقليم وذلك للتقليل من الإختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن وإعتماد قواعد لتسيير المدينة إضافة إلى تحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم وقد جاء بعدة أهداف تصب كلها على إقليم المدينة من شأنها أن تعطي وجهاً آخر للمدينة من بين هذه الأهداف نجد ما يلي:

تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

*تقليل الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الاجتماعي

*القضاء على السكنات الهشة و غير الصحية. ✓

*التحكم في مخططات النقل و التنقل و حركة المرور داخل محاور المدينة وحوله ✓
*تدعيم الطرق والشبكات.

*ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها. ✓

*حماية البيئة ✓

*الوقاية من الأخطار.

*ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.

*إندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و العالمية. ✓

*تحقيق التنمية المستدامة. ✓

*الحفاظ على البيئة الثقافية. ✓

*ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة. ✓

*إعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني و تأهيله. ✓

*تصحيح الإختلالات الحضرية. ✓

*المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترقيتها ✓

*تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية. ✓

من خلال ما يهدف إليه القانون التوجيهي للمدينة فإننا نلاحظ أنه يعزز مكانة الجماعات المحلية في كفاءات تسيير العقار و المحافظة عليه على مستوى إقليمها خاصة إذا ما طبقت الأحكام الموجودة في نصوصه تطبيقا حرفيا.

9.2.3 قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها:

صدر القانون رقم 08-15 بتاريخ 20-07-2008 وجاء من أجل تعديل و سد بعض الفراغات التي لم تكن في أحكام التهيئة و التعمير كآجال تنفيذ رخصة البناء و قد نص على إلزامية الربط بالشبكات و التهيئة الخارجية بالنسبة لمشاريع البناء الواقعة ضمن التجزئات الترابية. نستنتج من خلال مجمل القوانين التي تمت دراستها والتي تعد الأهم في التشريع الجزائري خلال مرحلة الإستقلال بالرغم من أنها حددت معالم الملكية العقارية وحافظت على قطاع العقار بالمجمل العام إلا أن أغلبها إتسم بعدم الوضوح كما غلب عليها الطابع التقني دون مراعاة للتحويلات المستقبلية.

خلاصة :

من خلال مما سبق نستخلص أن العقار بالرغم من أنه مادة غير متجددة له دور فعال في عمليات التنمية العمرانية و التوسع المجالي للمدينة لذا فقد مر تسييره بعدة مراحل تمثلت في:

■ مرحلة العهد العثماني : وفيها تميزت الملكية العقارية بالملكية الجماعية، واتسمت بالتنظيم الناتج عن أحكام الشريعة الإسلامية.

■ المرحلة الاستعمارية : أهم ما كان فيها هو صدور قوانين أثرت سلبا على النظام العقاري المستقر في المرحلة العثمانية .

■ مرحلة ما بعد الإستقلال : هذه المرحلة هي الأهم وتميزت بعدة إصلاحات وتعديلات من أجل التحكم الأمثل في العقار بإنشاء مؤسسات عمومية، تنظم التعاملات العقارية، وتضبط قواعد السوق العقارية، وفتح المجال أمام الخواص للإستثمار في هذا المجال ، وما لاحظناه من خلال تسيير وتنظيم العقار بعد الإستقلال فإن هذه المرحلة تعددت فيها السياسات المنتهجة حيث أثرت على التوسع العمراني لمختلف المدن الجزائر.

ومن خلال ما تم إصداره من قوانين تضبط الملكية و التعاملات العقارية فإنه مما لا شك فيه أن القوانين الخاصة بالعقار تعمل جاهدة في طرح الكيفية التي تساعد على التسيير الحسن له و الحفاظ عليه خاصة في المحيط الحضري، إلا أن كثرتها قد حالت دون ذلك كونها غير مرنة وتفتقد لصبغة الردعية.