

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

الميدان هندسة معمارية عمران ومهن المدينة
فرع تسيير التقنيات الحضرية
تخصص عمران وتسيير مدن

رقم: 88/M.STU/2018

إعداد الطالب:

نعمان أحمد

يوم: 27/06/2018

البنية العقارية وتأثيرها على توجيه وتنظيم المجال العمراني دراسة حالة مدينة تيسمسيلت

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بوشلوش عبد الغاني
مقررا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	شريف محمد لمين
مناقشا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بودريعة سامية

السنة الجامعية : 2017 - 2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الأهداء

بسم الله نحمده على سوانح

أصلي واسلم على

النعماء وجزيل العطاء و
سيد الخلق و صفوة أنبيائه محمد صلى الله عليه و سلم ما تحرك اللسان بذكره و سارته بأخباره الرهبان
و ردد حديثه الإنس و الجن.

اهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله تعالى :

(وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا). الإسراء الآية 23.

إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها إلى نبع الرحمة والجنان من أفنت عمرها من اجلي إلى التي نورت إلي طريقي لكي أصل
إلى هذا المستوى أغلى جوهرة امتلاكها رمز الطيبة و الحنان الغالية أميأميأمي أطل الله في عمرها .

إلى من قهر المعائن وذاق مر الحياة وحلوها من اجل تحقيق أمالي إلى من لا تفارق شفقاته الابتسامة أبي الغالي أطل الله
في عمره .

إلى من يجري في عروقي حبههم و ينبض قلبي بحبههم إخوتي و أخواتي كل باسمه.

إلى الأهل و الأقارب

إلى جميع الأصدقاء و الأحباب

إلى من جمعتني بهم الأقدار و قربتني إليهم السنين و أصدقاء الحياة الجامعية

إلى كل من علمني حرفا

إلى من ساهم في إنجاز هذا العمل

إلى من يتصفح مذكري بعدي

إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل ولو بالجهد القليل او بكلمة طيبة.

واقول لكم احبكم في الله وشكرا لكم .

شكر و عرفان

قال تعالى: "ولئن شكرتم لأزيدنكم".

قال رسول الله (ص): "من لم يشكر الناس لم يشكر

الله". حديث شريف

فالحمد والشكر لله عز وجل أولا وقبل كل شيء على تيسيره وتوفيقه لي في إنجاز
هذا العمل .

* يسعدني أن أتقدم بعميق الشكر وخالص التقدير والاحترام إلى أستاذي الفاضل *

محمد أمين الشريف

الذي أشرف عليا طيلة إنجاز هذا البحث بنصائحه، وإرشاداته القيمة كما تفعل عليا بوقتته ،

ونتمنى أن يجعل الله هذا العمل

في ميزان حسناته ، وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد

المقدمة العامة

المقدمة العامة

مقدمة :

يمثل العقار بمختلف أنواعه، في أي دولة قوة إقتصادية إستثمارية عالية القيمة، وهو الوعاء الحامل لأي مشروع مهما كان مجاله أو قيمته المالية أو المعنوية، وإذا كان العقار يتميز بالندرة، وشدة الطلب عليه لتعدد إستعمالاته بإعتباره المادة الأولية لكل العمليات العمرانية مهما كانت طبيعتها القانونية، من الضروري البحث عن الطرق والأساليب الواجب إتخاذها لتجنب الإستعمال العفوي لهذه الثروة النادرة، ونظرا للأهمية التي إكتسها العقار أصبح المصدر الأول في الإستثمار، خاصة العقار الموجه للسكن أو المجال العمراني نتيجة النمو المتزايد للسكان.

ولإستعاب هؤلاء السكان سعت الجزائر في تسريع إنجاز عمليات تعمير ضخمة، لسد العجز في طلبات الإحتياج على العقار للبرامج المستقبلية، وغالبا ما يتم تلبيته بإستخدام مخططات جديدة أو مراجعة المخططات الموجودة، وذلك بإدخال عدة هكتارات من الأراضي العقارية داخل المحيط العمراني من ضواحي المدن أو إقتطاعها من الأراضي الزراعية المجاورة ، وبهذا أستنزف العقار بصفة عفوية وأخل بالتوازن الداخلي للمجال الحضري ،ومن أجل إستدراك الوضع المتأزم سعت السلطات العمومية إلى التحكم في آليات إستهلاك العقار والحرص على الإستغلال العقلاني له وتطوير أنماط تسييره ، لذلك اهتمت جل التشريعات بتنظيم الملكية العقارية وذلك بتبيين قوانين و قواعد تنظيم التصرفات العقارية والإستعمالات لتبيين قوامها من طبيعة و مساحة و موقع ،و العقار بالتحديد عماد قيام أي مجتمع سكني مدني وحديثنا عن العقار هو حديثنا عن المدينة.

المقدمة العامة

1- الإشكالية

يعتبر المجال العمراني بمثابة الوعاء الذي توضع في إطاره مختلف المشاريع التنموية في شتى المجالات، وعليه فإن أي إشكال في إستهلاكه يخل بالنشاطات المتواجدة بهذا المجال .

وحديثنا عن إستهلاك المجال يتطلب منا الحديث عن العقار الذي يعتبر العنصر الأساسي في تكوينه، بجميع عناصره المادية والمعنوية، وفي ظل إختلال التوازن الداخلي للمجال العمراني نتيجة إستنزاف العقار وندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية فإن للبنية العقارية تأثير كبير على توجيه وتنظيم المجال العمراني أدى إلى إنعكسات سلبية على مختلف النشاطات والمشاريع التنموية، ومن أجل التسليط الضوء على البنية العقارية وتأثيرها على التوجيه وتنظيم المجال العمراني، تم إختيار ولاية تيسمسيلت كنموذج دراسة .

ومن خلال الإشكالية المطروحة نطرح التساؤلات التالية:

- هل كانت البنية العقارية عنصرا محددنا لنمو عمراني منظم ومنسجم لمدننا.
- مامدى تأثير البنية العقارية على توجيه وتنظيم المجال العمراني .
- ماواقع تسيير وتنظيم العقار بمدننا بصفة عامة وولاية تيسمسيلت بصفة خاصة .

2- الفرضيات

- غياب التخطيط والرؤية العمرانية المستقبلية سبب فشل سياسة الدولة في تنظيم إستغلال العقار .
- إختلال التوازن الداخلي للمجال العمراني ناتج عن سوء الإستغلال العقلاني للعقار .

المقدمة العامة

3- سبب إختيار الموضوع

الموضوع هو مشكل الساعة و تعاني منه الكثير من المدن الجزائرية و هو يطرح العديد من التحديات فيما يخص تطور المجال العمراني حيث أن قيام أي مشروع يستلزم توفير العقار له. و كذلك لأن ندرة العقار مع الاستهلاك المفرط يؤدي إلى عرقلة المشاريع و تنمية المدينة، ارتأينا من خلال هذا الوصول إلى حلول، وإثراء الموضوع و تدعيم المكتبة بمثل هذه الدراسات.

4- الهدف من البحث

- تحديد أبرز المفاهيم المتعلقة بالبنية العقارية ومعرفة مضمونها .

- الكشف عن الرابط بين البنية العقارية والمجال العمراني

5- منهجية البحث

اتبعنا في بحثنا هذا على المنهج الوصفي التحليلي كونه أحد طرق التحليل والتفسير بشكل علمي، وذلك لطبيعة الموضوع وفق أربعة مراحل هي:

5-1- المرحلة الأولى: يتم في هذه المرحلة تحديد المشكل، وهذا ما يتيح لنا تحديد مجال الدراسة تفاديا للخروج عن الموضوع.

5-2- المرحلة الثانية: بعد تحديد المشكل نأتي إلى مرحلة جمع المعلومات التي تخص وتخدم الموضوع ، وذلك باستعمال طرق جمع المادة العلمية.

5-3- المرحلة الثالثة: يتم في هذه المرحلة دراسة وتحليل المعطيات والفرضيات كي يتسنى لنا تشخيص المشكل بصورة أدق .

المقدمة العامة

5-4- المرحلة الرابعة: بعد تشخيص المشكل ومسبباته نقوم بمعالجة ووضع الحلول

والإقتراحات المناسبة .

6- صعوبات الدراسة

تحفظ المؤسسات والإدارات المعنية لولاية تيسمسيلت في إعطاء المعلومات .

7- التقنيات المستعملة:

اعتمدنا في جمع المعلومات في بحثنا هذا على وسائل وطرق هي:

7-1- جمع المعطيات و البيانات: نهدف من خلالها إلى الإلمام بجميع جوانب الموضوع حتى يسهل

علينا عملية الدراسة.

7-2- الملاحظة: تتمتع الملاحظة بفوائد كبيرة حيث تساعدنا وتمكننا من وصف وتحليل المجال العمراني،

وتحديد المشاكل التي يتخبط فيها،و التي تقودنا بدورها إلى تحليل الحقائق والمعلومات.

7-3- المقابلة: نهدف من خلالها إلى موازنة ومطابقة المعلومات المتحصل عليها وذلك بأخذ الأصح

والأكثر دقة وواقعية ليتسنى لنا فهم موضوع الدراسة.

7-4- المخططات و الرسومات البيانية: هذه الأخيرة تساعدنا بدورها في تحليل وتشخيص المشكل

وتأكيد الفرضيات.

7-5- المنحنيات و الجداول: تساعدنا في تفصيل الحقائق والمعطيات وإعطاء عدة أبعاد للمشكلة كما

تساعدنا في التحليل وأخذ نظرة على مجال الدراسة، فهي تدعم وتكمل الملاحظة.

الفصل الأول:

لمحة عن نظام الملكية العقارية

- **المبحث الأول:** مفاهيم عامة حول العقار والملكية العقارية.

- **المبحث الثاني:** المراحل التاريخية لتطور الملكية العقارية في الجزائر.

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول العقار والملكية العقارية.

تمهيد:

يعتبر العقار بمختلف أنواعه المحرك الأساسي للتنمية، وقد ارتبطت به الأمم القديمة والحديثة، وجعلت منه أساس تطورها ونموها، و اجتهدت لتحكم فيه وذلك بتنظيم وتوجيه استثماراته، ليزيد التحكم في الإنماءات الإقتصادية والفلاحية والعمرانية، ولهذا إهتمت جل التشريعات بتنظيم الملكية العقارية، وذلك بتحديد قوانين وقواعد تنظم الإستعمالات العقارية، وتوضح قوامها من طبيعة، ومساحة، وموقع .
والعقار بالتحديد عماد قيام أي مجتمع سكني مدني .

1- تعريف العقار:¹ إن أصل كلمة "عقار" من الكلمة اللاتينية "FOND" وهي تعني الملك الذي لا

يتغير، أما في ميدان التشريع التعميري فإنه يعني الأرض غير المبنية (NON CONSTRUIT) والعقار يمثل رأس المال القاعدي لكل مالك.

وهناك عدة تعريفات للعقار نذكر منها:

-حسب المشرّع الجزائري: "كل شيء مستقر و ثابت و كل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول² .

- حسب الإمام مالك بن أنس: "الشيء الذي له أصل ثابت و لا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته".

- حسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المادة 02 منه:

الأملك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية.

¹ - عيسى طعيبة، عبد الرحمان عثمانى: تكوين وتسيير الأملك العقارية الخاصة-دراسة حالة مدينة الجلفة- مذكرة شهادة مهندس دولة في تسيير المدن، جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2007.

² - المادة 683 من القانون المدني الصادر في 2005

2- أنواع العقار³

2-1- العقار بطبيعته: هو كل شيء مستقر بجيز ثابت فيه وبسبب طبيعته لا يمكن نقله فيشمل بذلك

الأرض و كل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و نباتات و أشجار.

2-2- العقارات بحسب موضوعها: هي جميع الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية تعتبر

عقارا إذا كان موضوعها منقولا .

2-3- العقارات بالتخصيص: تنص المادة 02/683 من القانون المدني الجزائري "غير أن المنقول

الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

03- مشتملات العقار

يمكن القول بأن العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة

مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية لتلبية إحتياجات المواطنين و المؤسسات و يتكون من :

3-1- المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات و

المصانع و باقي هيئات الدولة.

3-2- التجهيزات العمومية: هي مجموعة المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال

محطات و مراكز مخصصة.

3-3- السكنات الإجتماعية : المساكن الفردية و الجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية.

³ - حفيظ محمود، تسيير العقار الحضري وسياسات التنظيم والتنمية المحلية – مدينة بسكرة نموذج - مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في التسيير التقنيات الحضرية -2016- ص 2

4- أهمية العقار⁴

4-1- الأهمية الإجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية و الوضعية الاجتماعية

للأفراد.

4-2- الأهمية الإقتصادية : الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد

و لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما و حديثا بهذا الموروث و جعلته أساسا في تقدمها و رقيها فبقدر تنظيم و توجيه الإستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الإقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية ، فلاحية ، عمرانية).

4-3- الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر و تتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية

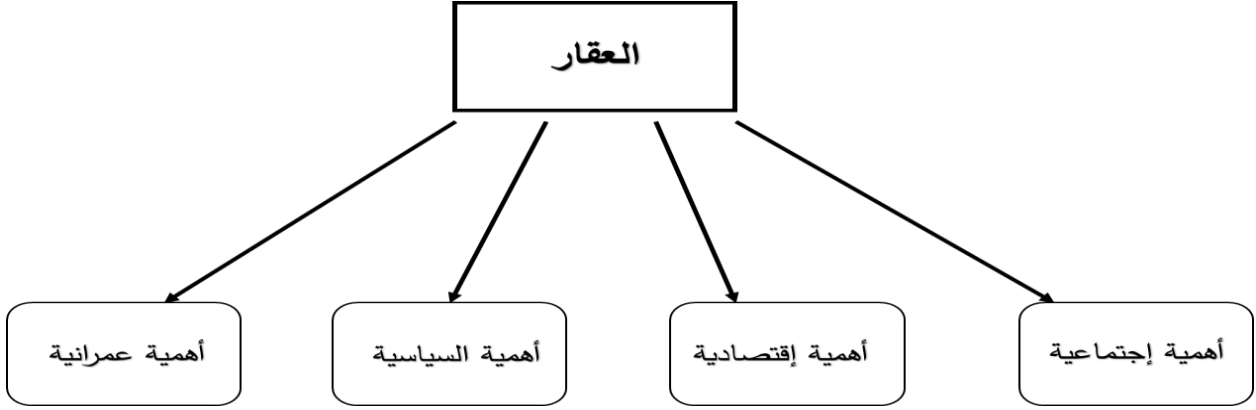
كما كان عليه في أنظمة الإقطاع و العرق و الرأس مالية و الإشتراكية ، و في هذا المضمار فإن الجزائر و من خلال المراحل

التاريخية التي مرت بها، تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية و بين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك. و مما لاشك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلول واحد و هو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي و بالتالي التحكم في مصدر الرزق و من ثم السيطرة على النسيج الإجتماعي و الإقتصادي و الديني للأهالي.

4-4- الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع أو عملية تعميم مدينة أو حتى بناء، تستلزم توفير

المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة و التعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

الشكل رقم (1): مخطط يوضح أهمية العقار



5- الملكية العقارية:

- تعريف:

الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط لا يستعمل استعمالا تمنعه القوانين والأنظمة وعليه يكون المشرع الجزائري قد رسم معالم حق الملكية، وهذا بتقيد الحق بالغاية التي شرع لها، فالحق ليس هو المصلحة بل هو الوسيلة لها، فإذا استعمل الحق في غير ما شرع له، عد ذلك تعسفا في استعماله، فمالك قطعة أرض ليس مالك لشيء عادي فهو صاحب حقوق مختلفة ومتعددة وهذا لا يعني أنه مالك لجميع الحقوق التي يمكن أن تمارس على تلك القطعة.

5-1- الملكية العقارية بالجزائر⁵:

ترتب الأملاك العقارية حسب النظام القانوني (المادة 23 من القانون رقم 90-25) كالتالي:

الأملاك الوطنية: يتكون الملك الوطني في حد ذاته من:

1- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

⁵ - مراكشة فضيلة- بن شعبان عفاف - الأملاك العقارية وأثرها على التنمية المحلية -حالة مدينة ميلة- مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في تسير التقنيات الحضرية-2002 - ص17

2- الأملاك العمومية والخاصة بالولاية.

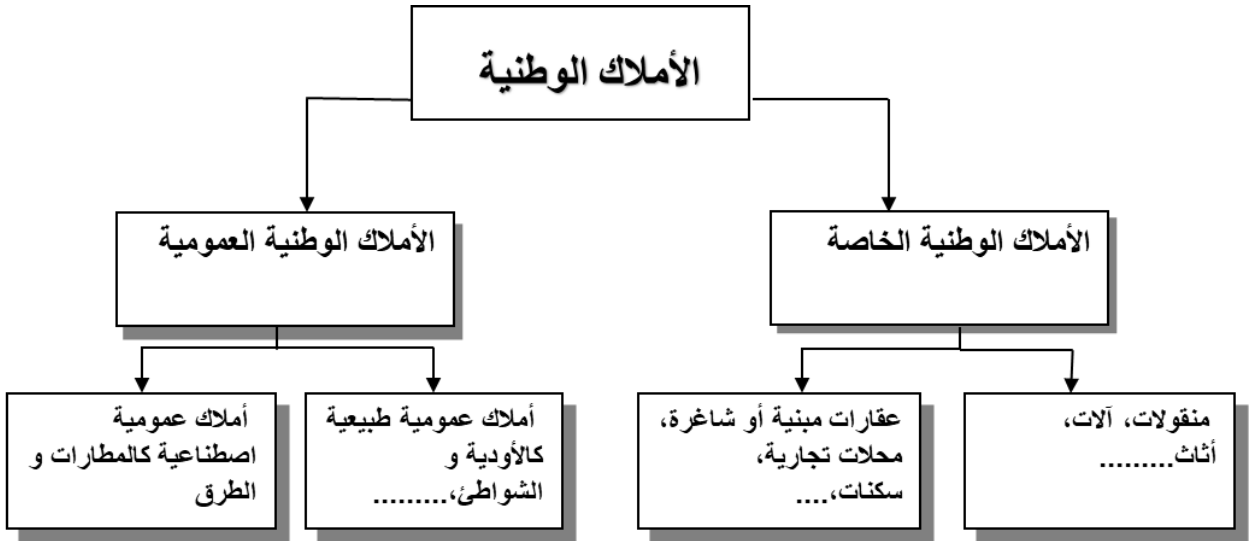
3- الأملاك العمومية والخاصة بالدولة.

4- املاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

5- الأملاك الوقفية.

5-1-1-1-1-5 **الأملاك الوطنية:** هي مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها الدولة وجماعاتها الإقليمية في

شكل ملكية عمومية أو خاصة، والموضحة في الشكل رقم (2):



المصدر: معالجة الطالب

5-1-1-2-2-1-5 **الأملاك الوطنية العمومية:**

وهي الأملاك التي يستعملها الشعب في إطار الملكية المشتركة المتمثلة في: الطرق, شواطئ البحر,

الآثار العمومية والمتاحف ... الخ وهذه الأملاك لا يمكن انتسابها بالتقادم أو الحيازة عليها ولا التنازل عنها

من طرف الدولة.

5-1-1-3-3-1-5 **الأملاك الوطنية الخاصة:**

وهي مجموع الأملاك التي تحوزها الدولة والولاية والبلدية.

5-1-4- الأمالك الخاصة:

هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية، كما أن هذا النوع من الملكية يجب أن تثبت بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري وبالتالي فإن كل حائر أو شاغل لملك عقاري يجب أن يكون لديه سند قانوني بذلك، يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

5-1-5 الأمالك الوقفية⁶:

الوقف هو كل ما يوهب وتحفظ ملكيته لله بنية أن يفيد استخدامه مخلوقاته ، وبمجرد ما تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي تسلمتها غير قابلة لأن تنقل إلى الغير بغية أن تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، والوقف نوعان:

1-5-1- الوقف العام.

يعرف المشرع الجزائري في المادة 06 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، الوقف العام ' ماحبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات'

5-1-2- الوقف الخاص.

وهو ما يحبس الوقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الوقف، بعد إنقطاع الموقوف عليهم.

6- الترقية العقارية:⁷

1-6 تعريف:

هي إنشاء مشاريع (سكنات، عمارات، محلات تجارية....) تقام على أراضي خاصة او مقتناة عارية أو مهيئة او واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد، ويمكن أن تخصص

⁶ - المادة 06 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.

⁷ - المادة 2 من القانون 86-07 المؤرخ في 04 أفريل 1986 المتعلق بالترقية العقارية -بتصرف-.

للبيع أو الإيجار وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية .

6-2- أنواع الترقية العقارية

هناك نوعين الأولى خاصة بترقية الأراضي والثانية خاصة بترقية السكنات، وهما مكملتان لبعضهما.

6-2-1 الترقية العقارية للأراضي:

هي عملية تحويل قطعة أرض غير مبنية وغير مهيأة إلى أرض قابلة للبناء من طرف متعامل عقاري يدعى (مركبي عقاري) لياشر بنفسه عملية البيع وعملية الترقية للأراضي غالبا تكون لغرض إنشاء التحصيصات أو الترقية السكنية.

6-2-2 الترقية العقارية السكنية:

هي مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز وتحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ويمكن أنتكون الأملاك مجالات ذات الاستعمال السكني أو مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.

6-3- دور الترقية العقارية

- تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.
-إنجاز عقارات ذات الاستعمال السكني، الصناعي، التجاري، سياحي أو حرفي، وبذلك يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

7- السياسة العقارية:⁸

⁸ - مراكشة فضيلة- بن شعبان عفاف - الأملاك العقارية وأثرها على التنمية المحلية -حالة مدينة ميلة- مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في تسير التقنيات الحضرية-2002-ص14.

7-1- تعريف السياسة العقارية:

السياسة العقارية هي الطريقة المتبعة لتحديد التبادلات العقارية وحقوق الممتلكات الخاصة والعامّة وكيفية تنظيمها، فهي شرط أساسي لسياسة حضرية منتظمة وفعالة إذ أن تحقيق هذه الأخيرة يتطلب من الدولة والجماعات المحلية التحكم بالأراضي وملكيّتها وطرق استغلالها وكل ما يتعلق بها بهدف تحقيق واحترام معايير التهيئة العمرانية وتحقيق المنفعة العامة.

7-2- أهدافها: هناك هدفان أساسيان للسياسة العقارية:

- تبطئ الارتفاع للقيم العقارية المرتبطة بوجود السوق.
- تمد الجماعات المحلية بالاحتياجات العقارية على المدى الطويل وذلك من خلال منحها حق نزع الملكية وحق الشفعة.

7-3- أثرها:

- صدر الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 لتمكين البلديات من توقيع مختلف برامجها وتكوين حافظتها العقارية، غير أن تطبيق هذا الأمر انجر عنه عدة نتائج سلبية على المجال الحضري منها:
- تبذير الأراضي الفلاحية والحضرية و تخفيض قيمة الأراضي القابلة للتعمير .
 - انتشار المساكن المؤقتة والقصديرية والمشوهة للمنظر الحضري .

8- سياسة الاحتياطات العقارية⁹:

سن المشرع الجزائري أمر رقم 74-26 المتعلق بالإحتياطات العقارية الصادر في 20-02-

1974، الذي يلزم البلدية دون غيرها ، توفير العقار و ذلك بتكوين حافظة عقارية كاحتياط لتوظيف

⁸ _ الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية ، الصادر في 20 فيفري 1974، الجريدة الرسمية في 5مارس 1974العدد رقم 19، ص 291.

(توطين) مشاريعها.

وبناء على دراسة حول التشريعات العقارية وفروع إنتاج السكن فإن من أبرز مواصفاتها:

- إجبارية وطنية: تخص كل البلديات وهي مجبرة على اتباعها.
- عامة وموحدة: تضم كل أنواع الملكية العقارية (عامة، خاصة، حبوس،....)
- شفافية المعاملات: لا يتم تحويل أية ملكية سوى تحت سلطة البلدية وضمن حدود محيط التعمير المحدد في P.U.D مخطط التوجيه العمراني.

1-8 أهداف سياسة الاحتياطات العقارية:

- حماية الأراضي الزراعية عن طريق محاربة المضاربة.
 - التحكم في النمو الحضري للمدن.
 - تسهيل عملية الحصول على السكن.
 - العقلانية في استغلال الأراضي.
- وقد ترتب عن هذا الأمر (74-26) وضع حد للملكية الخاصة ومن أهم مظاهرها:
- تحديد 180م كحد أدنى و 400 كحد أقصى للعائلة للملكية الفردية.
 - شراء الأراضي من قبل الخواص يتم تحت مداولة للمجلس البلدي.
 - إذا كانت قطعة أرض خاصة محل مشروع ذات منفعة عامة يعوض المالك بقطعة أخرى أو يتم التعويض على ذلك.

8-2 انعكاسات هذه السياسة تتمثل في النقاط التالية:10

- إنشاء المجموعات السكنية الكبرى
 - ظهور المناطق السكنية الجديدة (les Z.H.U.N.)، بدأت تظهر بوادر فشل هذه السياسة خلال الثمانينات وذلك لأسباب إدارية تنظيمية هي:
 - تعقيد مراحل الإدماج والحصول على الأراضي.
 - عدم كفاءة المتكفلين بالعمليات الخاصة بالاحتياجات العقارية.
 - تعدد الوصاية على البلدية غير من طبيعة السلطة التي منحت لها.
 - نقص التكفل المالي بالبرامج السكنية والتجهيزية.
 - المخالفات المرتكبة في هذه السياسة (المضاربة، التفريق بين الأشخاص،...)
 - تجميد السوق العقارية والقضاء على القيم والأسعار الحقيقية للعقارات المعمورة والقابلة للتعمير.
- وقد نتج عن هذه السياسة غداة التسعينات وضعية حرجة أبرز معالمها:
- ✓ عمران غير مراقب.
 - ✓ إفراط في استهلاك العقار.
 - ✓ تسيير إداري محض للأراضي.
 - ✓ نمط معماري مستورد يفتقد للروح الاجتماعية والواقع الجزائري.
- هذه الوضعية ساهمت بشكل فعال في إعادة النظر في المنهج السياسي عموما و السياسة العقارية خصوصا.

10- نوال زيتوني: إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق الآليات الفاعلون والتكاليف- حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة -رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة، سبتمبر 2003.

9- القوانين الخاصة بالعقار الحضري بعد التسعينيات في الجزائر

9-1- قانون التوجيه العقاري(90-25)¹¹: وضع قانون التوجيه العقاري القطيعة مع النظام أحادي السلطة عن طريق خوصصة الأراضي وتكريس مبدأ حق المبادرات ودخول فاعلين جدد في مجال التعمير مع ضمان التسيير العقلاني عن طريق:

✓ إنهاء الإحتكار بتعدد المتدخلين وتحديد كيفية تدخلهم.

✓ توضيح إطار استعمال الأراضي وكيفيات حمايتها.

✓ تحديد القوام التقني والإطار القانوني للأملاك العقارية.

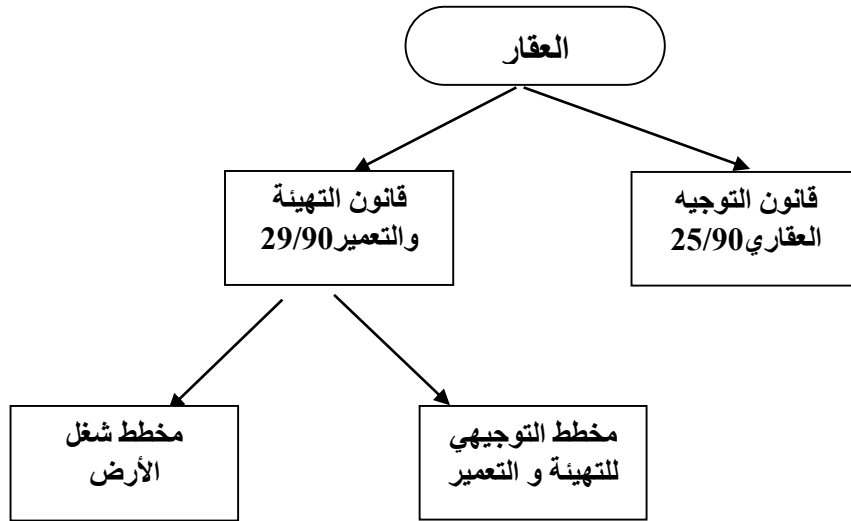
✓ وضع حد للعشوائية التي كانت تميز تسيير العقار على المستوى المحلي.

9-2- قانون التهيئة والتعمير(90-29): أبرز ما جاء في هذا القانون هو البحث عن وسائل للتسيير الحضري تتلاءم مع الواقع الجزائري والتدقيق في أدوات التهيئة والتعمير(المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الاراضي) بجعلها ملموسة تعكس تصورات التخطيط الحضري على المستوى المحلي على المدى القصير، المتوسط والبعيد.

9-3- المرسوم التشريعي الخاص بالنشاط العقاري(93-03): جاء المرسوم بنظرة جديدة ومخالفة تماما للقانون رقم(86-07) من خلال مضمونه وموضوعه الذي تغير من مصطلح "ترقية عقارية" إلى "نشاط عقاري" أي من مجرد عملية ظرفية إلى نشاط بكل ما تحمله الكلمة من معنى.

¹¹ - قانون التوجيه العقاري 25\90 المؤرخ في 18\11\1990. الجريدة الرسمية، العدد 49 .

الشكل رقم(03) : منظومة العقار في الفترة نظام إقتصاد السوق:



المبحث الثاني: المراحل التاريخية لتطور الملكية العقارية في الجزائر.

- تمهيد

مر العقار في الجزائر بعدة مراحل عبر التاريخ ابتداء من الفترة العثمانية مروراً بمرحلة الاستعمار الفرنسي ومرحلة بعد الاستقلال وصولاً إلى المرحلة الراهنة، بحيث تناولنا الأهداف الفعلية و الحقيقية لكل سياسة حضرية مرت بها الجزائر وعلاقتها مع التعمير .

1- مرحلة الخلافة العثمانية :12

تسمى هذه الفترة بعهد الشيوخ أي اللاتقسيم للأرض، في هذه الفترة كانت الدولة الجزائرية ضعيفة في مجال التعمير والتحضر، حيث بلغت نسبة التحضر (TAUX D'urbanisation) حوالي 5% قبل سنة 1830، هذه الميزة الريفية للمجتمع الجزائري نجدها مقروءة في نماذج وأشكال الملكية العقارية، إذ يوجد تناقض بين هذه الأشكال حيث كانت الملكية الجماعية للأرض هي الشكل السائد، كذلك ظهور الملكية الخاصة في أنها ممارسة يومية في النشاط الاقتصادي وفي مقدمتها أراضي البايلك، ومن هذا المنطق توجد عدة أشكال للأراضي حسب تملكها وإخضاعها للسلطة التركية.

- ويمكن تصنيف الملكية العقارية في هذه المرحلة إلى مايلي:

1-1 أراضي البايلك

وهي الأملاك التي يصطلح عليها في عصرنا الحاضر بأمالك الدولة فهذه الأراضي ملك للدولة مخصصة للاستغلال الفلاحي من طرف السكان التابعين للسلطة (سلطة البايلك)، تتركز هذه الملكية خاصة في السهول و حول المدن .

12 -عيسى طعيبة، عبد الرحمان عثمانى: تكوين وتسيير الأملاك العقارية الخاصة-دراسة حالة مدينة الجلفة- مذكرة شهادة مهندس دولة في تسيير المدن، جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2007. ص-12

1-2 أراضي الملك:

أو الملكيات الخاصة وهي الأراضي التي كان يشغلها أصحابها مباشرة، وكان لهم الحق في التصرف حسبما يشاءون و ذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المزارعة أو المزارعة حسب أحكام الشريعة الإسلامية بحيث يتوجب على مالكيها دفع فريضة العشر و الزكاة. وينتشر هذا النوع من الملكية في عدة مناطق منها التي تقع في جوار المدن وهي في الغالب عبارة عن بساتين للخضر والفواكه مع بعض المزارع المنتجة للحبوب يملكها موظفو الدولة و أعيان المدينة . نستطيع القول بأن الملكية الخاصة (الملك) كانت تتواجد بشكل قليل خاصة في المدن، وأنها النوع الوحيد من الملكيات الذي يمكنه أن يندمج في السوق العقارية.

1-3 أراضي الحبوس(الوقف):

وهو نظام آخر مميز للتشريع العقاري الإسلامي، و كتعريف مبسط نقول: هي الأراضي التي يحبسها مالكاها للإنفاق علي الأعمال الخيرية فمردودها موجه إلي أنظمة أو جمعيات أو مؤسسات دينية أو خيرية. هذا النوع من الملكية متواجد خاصة في المدن والأرياف المحيطة بها. الأملاك الوقفية لا تباع ولا تشتري، ولا يمكن حيازتها بتصريف أو استحواذ أو مصادرة وبالتالي فهو أفضل طريقة تمكن أصحاب الأراضي من حفظ أملاكهم. من خلال هذا العرض نستنتج أن ملكية الحبوس (الوقف) تتميز بما يلي:

- أنها تقصي السوق العقارية.
- يستفيد منها الأشخاص .
- لها دور هام في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية للسكان .
- الاستقرار والتنظيم الناتج عن تطبيق الشريعة الإسلامية .
- وسيلة لتجنب قواعد الميراث .

4-1 أراضي العرش

كلمة عرش تعني القبيلة أي أراضي القبيلة ، وتسمى أيضا بالملكيات المشاعة ، تعود ملكية هذه الأراضي للقبائل أو الجماعات ذات نمط قبلي أو عرشي .من أهم مميزات هذه الملكية أنها يُطبَّق عليها حق الشفعة (أولوية الشراء).

5-1 أراضي المخزن:

هي الأراضي التي تُمنح للجالية العسكرية من طرف الداوي و الباوي عند دخولها الجزائر

جدول رقم 01: بنية الملكية العقارية الجزائرية في العهد العثماني.

العرش	جزء من أرض القبيلة يعترف به كملكية خاصة للفرد أو العائلة التي تقلحه	لا يباع
الملك	ملكية خاصة تكتسب بعقد	يمكن بيعها و لكن العرف يمنع ذلك
الحبوس	ملكية وهبت لمنظمات دينية أو لمؤسسات ثقافية	لا تباع

المصدر: عيسى طعيبة ،عبد الرحمان عثمانوي. مصدر سابق- ص 16

الجدول يبين الوضعية العقارية لكل من أراضي (العرش، الملك، الحبوس) ويحدد طبيعة ملكيتها تباع أو لا يمكن بيعها.

جدول رقم (02): طبيعة الملكية العقارية لمرحلة ما قبل الاستعمار.

المكيات	نظام ملك	نظام عرش	أملاك الدولة	غابات	مناطق الرعي والحلفاء
المساحة(هـ)	4.5 مليون	8 مليون	1.5 مليون	3 مليون	23 مليون
النسبة%	11.25%	20%	3.75%	7.5%	57.5%

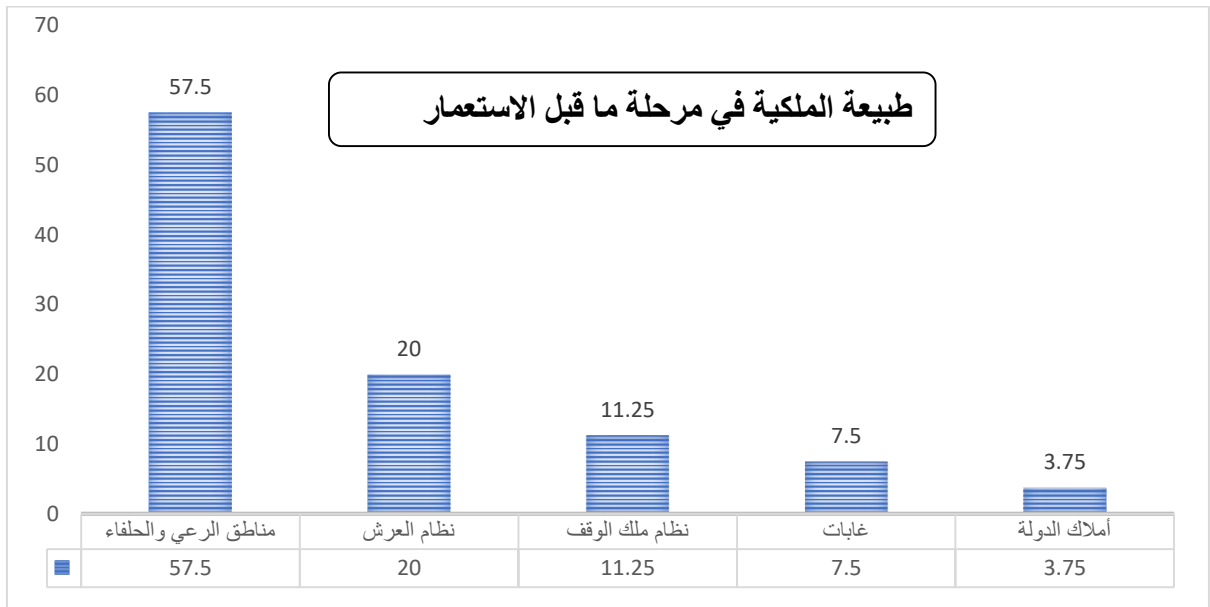
المصدر : عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر دار هومه 2006 ص45

من خلال الجدول يتضح لنا أن الدولة في هذه المرحلة لم تكن مسيطرة على العقار، حيث بلغت

ملكيتها 3.75% من مجموع الأراضي الممسوحة، وهي نسبة ضعيفة مقارنة بالملكيات الأخرى كما هو

موضح في الشكل(01).

- الشكل(04): طبيعة الملكية في مرحلة ما قبل الاستعمار.



المصدر: معالجة الطالب

2- مرحلة الاستعمار الفرنسي:13

يعد ملف العقار من أهم الملفات التي أولتها السلطات الفرنسية غداة دخولها الجزائر عام 1830 أهمية بالغة، وذلك بانتهاج سياسة استعمارية عقارية مبدؤها تكوين أملاك الدولة، وذلك بإدماج أملاك البايك والأملاك المسماة الشاغرة وكذلك أراضي الجزائريين الذين تخلوا إجباريا عنها ضمن ملكيتها، تحققت هذه السياسة العامة من خلال إصدار السلطات الفرنسية مجموعة من القوانين والأوامر، نحاول فيما يلي عرض أهمها وإبراز أهدافها الرئيسية من خلال مرحلتين رئيسيتين:

2-1 مرحلة التذبذب والتناقض: 1830-1850: تجلى من خلال:

الأمريين الصادرين بتاريخ 01-10-1844 و 21-07-1846: أعطى الأمر الأول حق التصرف في أملاك الحبوس بالنسبة للأوروبيين وذلك عن طريق الشراء. أما الأمر الثاني فقد نص على دمج كل الأملاك الشاغرة والأراضي غير المزروعة ذات الملكية الخاصة والأراضي التي لم يقدم أصحابها سندات كافية تدل على الملكية ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

- القانون المؤرخ في 16 جوان 1851: فرق هذا القانون الأملاك العقارية حسب التشريع الفرنسي بين مصالح المسلمين والأوروبيين حيث جاء في إحدى مواده ما يلي: يستمر تحويل الأملاك بين المسلم والمسلم وفق الشريعة الإسلامية، أما بين الأشخاص الآخرين فتخضع للقانون المدني. كما كرس هذا القانون مبدأ الملكية المطلقة دون قيد أو شرط ومنع انتهاكها.

- المرسوم الصادر في 22 أبريل 1863 (مرسوم مجلس الشيوخ): اتخذ هذا المرسوم باستشارة مجلس الشيوخ الفرنسي الذي نص على توزيع الأراضي بين القبائل والعشائر وتخويل استغلال الأراضي العروشية حق ملكية تامة، ومن هنا نستنتج أن لهذا الإجراء هدفين أساسيين هما:

13 - مراكشة فضيلة- بن شعبان عفاف - الأملاك العقارية وأثرها على التنمية المحلية -حالة مدينة ميله- مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في تسير التقنيات الحضريّة-2002-ص6.

(1) هدف مادي: يتعلق بتسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين.

(2) هدف سياسي اجتماعي: وذلك للقضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي السائد آنذاك

(تكوين الدواوير).

- القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 (PROJET WARNIE): مشروع وارني كان يهدف إلى فرنسا شاملة وكاملة ودون شروط لجميع الأراضي الجزائرية، حيث نصت المادة الأولى منه على أن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر وحفظها والانتقال التعاقدية، الملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي. يعتبر هذا القانون وسيلة لإخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي دون النظر للأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة وتصبح مادة تجارية تباع وتشتري، ووسيلة لتدعيم الاستيطان.

- قانونا 16 فيفري 1897 و4 أوت 1926: جاء القانون الثاني لتكملة الأول، وهما يتعلقان بالتحقيقات الجزئية وتطهير أراضي العرش والملك، وإصدار سندات وإدخال نظام الدفاتر العقارية للجزائر (عمليات قياس ومسح الأراضي).

2-2 المرحلة الممتدة ما بين 1951 إلى غاية الاستقلال: وتجسدت هذه الأخرى من خلال إصدار النصوص التالية:

-1- قانون جانفي 1951: الذي ألغى جميع المنازعات المطروحة التي لم يقع حلها قضائيا، وانطلاقا من سنة 1956 وبعد اندلاع الثورة، وأمام فشل القوانين والأوامر المذكورة آنفا، أعادت السلطات الاستعمارية النظر في السياسة العقارية من الزاوية الاقتصادية.

-2- المرسوم المؤرخ في 26 مارس 1956 والأمر المؤرخ في 03 جانفي 1959: المتعلقان بالتهيئة العقارية، فالمرسوم يهدف إلى:

- تشجيع التبادلات الودية من أجل توقيف، تشتيت وتجزئة لأراضي.

- إعادة استغلال الأراضي الريفية.

أما الأمر كان هدفة إنشاء وإثبات حقوق الملكية، الحقوق العينية والأعباء وكذلك تعيين حدود الملكيات.

2-3- أثر السياسة العقارية الفرنسية على المجال الحضري:

إن القضاء على مبادئ الشريعة الإسلامية أدى إلى إبطال مبدأ ملكية الأراضي على مبدأ الشيوخ وحق الشفعة، وبالتالي سيطرة الأوروبيين، كما نتج عن ذلك مظهرا عمرانيا غير ذاك الذي كان موجودا قبل 1830 خاصة في المدن الشمالية من البلاد، وبروز تهجين في النسيج العمراني بتزاوج عدة أنماط (أوربية، عربية، إسلامية).

3- مرحلة ما بعد الاستقلال: 14

بعد أن نالت الجزائر استقلالها، وقعت هجرة جماعية للأوروبيين من الجزائر نتج عنها: بيع الكثير من أراضي المعمرين إلى بعض الملاك الجزائريين، والنتيجة طبعا هي تكوين ثروات ضخمة للبعض منهم، وفي هذا الجو من الاضطراب أعلنت جبهة التحرير الوطني على تأسيس لجان التسيير في الإستغلالات الزراعية، فقد جاء في مراسيم 1963 تأكيد وضع التسيير الذاتي في الجزائر، الذي أصبح أسلوبا من أساليب إدارة أملاك الدولة، و بعد 1966 حاولت تعميم ذلك الإصلاح وبسطه على أراضي القطاع الخاص استجابة لما فادت به الحركة الوطنية وأكدته برنامج طرابلس، ألا وهو الثورة الزراعية.

3-1 مرحلة تطبيق أسلوب التسيير الذاتي:

نتيجة للظروف الاقتصادية والاجتماعية والتاريخية التي عرفها الجزائريون في ذلك الوقت، قبل هذا الأسلوب كنظام تسييري للوحدات الزراعية، خصوصا أن الأمية والجهل متفشي بين أواسط المجتمع الجزائري

14 - رضوان صالح حياة، لكل عياط شبيلة -البلديات التوابع لقسنطينة، الوضعية العقارية الحالية -مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في

التهيئة الحضرية والإقليمية -كلية علوم الأرض سنة 2000 ص10، ص11.

لذلك نجده غير قادر على طرح البديل لهذا التسيير الذي طبق على ثلاثة مراحل:

3-1-1 المرحلة الأولى (الأمالك الشاغرة): ظهرت هذه المرحلة إثر رحيل المستعمرين وتركهم لكل ما يملكون خلال صيف 1962 وبالتالي ظهر نوع من الأمالك يبدو وكأنه بدون مالك, فبدأت عملية الاستيلاء الفردية والجماعية على المزارع من طرف منظمات وطنية, كالجيش الوطني الشعبي, الإتحاد العام للعمال الجزائريين, وقدماء المجاهدين وهذا ما دفع بالسلطات المعنية أن تتدخل باسم حماية المصالح العامة وذلك بمنع تهريب المعدات والآلات الزراعية وهذا عن طريق قرارات ومراسيم ونصوص ردية كمرسوم 24 أوت 1962 لحماية الأمالك الشاغرة من النهب والسرقة.

وفي أكتوبر 1962 صدر قرار لتنظيم انتقال الأمالك بين الأفراد والجماعات, وفي نفس الشهر صدر قانون ثاني في شكل قرار لخلق لجان تسيير هذه الأمالك ومع بداية 1963 كانت تمثل نسبة القطاع المسير ذاتيا نصف أملاك المعمرين.

3-1-2 المرحلة الثانية (التأميم الجزئي):

وهذه المرحلة امتدت من مارس إلى ماي 1963 تم فيها تأميم الوحدات الزراعية لكبار المعمرين الفرنسيين وكانت حوالي 200.000 هكتار على 127 مزرعة ذات تجهيز فلاحي متطور مستعملة لطرق حديثة وفق دراسات ومناهج علمية.

3-1-3 المرحلة الثالثة (التأميم الكلي): وتمت هذه المرحلة انطلاقا من 2 أكتوبر 1964, إذ أصبح القطاع

المسير ذاتيا يتربع على مساحة قدرها 262.000 هكتار من أخصب الأراضي وأجودها, وفي إطار هذه المرحلة تم تجميع هذه المزارع في حوالي 2191 وحدة إنتاجية ضخمة, يقوم على تسييرها والسهر على تنظيمها الفلاحين وقدماء المجاهدين, وكذا أيتام الحرب الذين هم في سن العمل, وتتحمل الدولة في هذا الإطار تكاليف الاستثمار والتمويل و الخسائر المترتبة عن هذه الوحدات.

3-2 مراحل تطبيق أسلوب الثورة الزراعية: كان الهدف الرئيسي للثورة الزراعية هو القيام بتوزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الزراعي وأولى هذه الوسائل الهامة هي الأرض، فهي تهدف إلى تطوير الأرياف وقد مر هذا الأسلوب بالمراحل التالية

3-2-1 المرحلة الأولى مرحلة الترشيد و التوعية:

وقد امتدت من 1 جانفي إلى غاية 16 جوان 1973، فهذه المرحلة اعتمدت على توعية وترشيد وشرح أبعادها وفكرتها، فكانت عبارة عن تهيئة نفسية ودراسة ببيكولوجية للفلاحين، ومدى تقبلهم أو رفضهم لهذا الإصلاح، وقد استهدفت هذه المرحلة إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية من خلال تأميم أراضي العرش والحبوس والأراضي العمومية دون مس القطاع الخاص.

3-2-2 المرحلة الثانية مرحلة الإصلاح الزراعي:

ويمكن اعتبارها بداية الإصلاح الزراعي الحقيقي، إذ هدفت إلى تأميم ملكيات المتغيبين، وتحديد الملكيات العقارية الكبيرة، كما يتم فيها توزيع الأراضي على المستفيدين منها وفق مقاييس وشروط موضوعة مسبقا.

3-2-3 المرحلة الثالثة:

ركزت هذه المرحلة على الثروة الحيوانية حيث تم تحديد قطعان الماشية والنخيل بالمناطق السهلية والهضاب العليا وكذا الصحراوية، كما أن الدولة وبتجاهها بتسيير العقار أصدرت الأمر رقم 43-75 المؤرخ في 26/09/1975 الذي يبطل حق الملكية على أراضي الرعي وتم تأسيس السجل العقاري بإصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 من أجل جرد كل الأراضي وضلت أداة تقنية لتصنيف العقار الذي أنشأته الثورة الزراعية.

خلاصة الفصل

من خلال ماسبق تطرقنا الى مفهوم العقار أنواعه و خصائصه و أهميته ومشمولاته، وسياسات تسييره وأهم مراحل تطوره إضافة إلى تحديد أنواع الملكية العقارية ومن هذا إستخلصنا أن العقار يقسم حسب الوظيفة الى عدة أقسام كما له أهمية كبيرة من ناحية إقامة المشاريع و التعمير و تطوير الإقتصاد للبلاد بشتى أنواعه . ورغم الأهمية البالغة التي أولاهها المشرع الجزائري لهذا القطاع الهام والحساس في آن واحد بدءا بفترة ما بعد الاستقلال(سياسة الاحتياطات العقارية) إلى غاية القوانين الجديدة لعام 1990 إلا أن مشكل تطبيق هذه المراسيم لازال قائما ويحتاج إلى حلول جديدة.

الفصل الثاني:

تكوين وتسيير الأملاك العقارية

- **المبحث الأول:** طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة بالدولة والولاية والبلدية.

- **المبحث الثاني :** الوسائل العملية لتنفيذ السياسة العمرانية.

- **المبحث الثالث:** القيود المتعلقة بالملكية العقارية.

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

- المبحث الأول : طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة بالدولة والولاية والبلدية .

مقدمة :

على غرار الأشخاص الطبيعيين، الدولة كشخص معنوي تسعى إلى تكوين ذمتها العقارية والتحكم في تسييرها والسهر على حمايتها، مكونة بذلك أملاكها الوطنية العقارية الخاصة و المتمثلة في الأملاك التابعة للدولة و الجماعات المحلية و التي تشكل لها جزءا كبيرا من مداخلها باعتبار هذه المداخل دائمة ومستقرة. تتكون الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الولاية والبلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون و طرق اقتناء أو إنجاز الأملاك و الحقوق العقارية بمختلف أنواعها ,كما وردت في المادة 17 من نفس القانون¹. كما حدّد قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 طرق تكوين الأملاك الخاصة بالدولة، الولاية والبلدية في المواد 39- 40 -41 على التوالي. كما نص القانون السابق في بابه الثاني على كيفية تسيير و استعمال هذه الأملاك .كما دُعم هذا القانون بالمرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة. من خلال هذا الفصل نحاول الوقوف على واقع تكوين هذه الأملاك من خلال إسقاط ما جاء به القانون الأملاك الوطنية وكذا دراسة مدى تحكم الدولة والجماعات المحلية في تسييرها .

1- مشتملات الأملاك العقارية.

1-1 الأملاك العقارية الخاصة بالدولة¹:

- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي خصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية .

¹ - المادة 38 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 . الجريدة الرسمية . العدد 52 .

الفصل الثالث:

الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

تمهيد:

إن الغاية المنشودة من الدراسة التحليلية هي الإحاطة الشاملة بالجوانب الداخلة في تكوين منطقة الدراسة، وقد كانت ولاية تيسمسيلت النموذج المختار في موضوعنا، ولهذا سنقوم بتشخيص الوضعية العقارية للولاية بصفة عامة من خلال التطرق إلى الخصائص الطبيعية ومن ثم الخصائص العمرانية .

1- تقديم عام للولاية

1-1- النشأة:¹

تاريخ تيسمسيلت عموما منبثق من الأحداث التاريخية المرتبطة بجبل الونشريس الذي عرف إبان

الحقبة الرومانية باسم : anchararus حيث ترك الرومان بصمتهم من خلال الآثار المكتشفة في مناطق مختلفة من ربوع الولاية.

وبرزت تيسمسيلت كإحدى جبهات المقاومة الشعبية للاحتلال الفرنسي من خلال مقاومة الأمير عبد القادر و التي تجسدت في قلعة الأمير بتازا سنة 1835-1842م.

أما تيسمسيلت كمدينة فظهرت سنة 1887 حين اتخذها الاستعمار الفرنسي مركزا حضريا استعماريًا بحيث كانت تابعه إداريا لمقاطعة مليانة .

واعتبرت مدينة تيسمسيلت آن ذاك همزة وصل بين سهل السرسو و موانئ الجزائر العاصمة من خلال جعلها مكان لتخزين الحبوب و الباقوليات، و هذا ما يبرر تواجد حوالي 07 مخازن كبيرة للحبوب في المدينة، حيث عملت على تجميع الحبوب بغية نقلها فيما بعد إلى خميس مليانة ومن ثم الجزائر العاصمة عن طريق خطوط السكة الحديدية و تم ترقية مدينة تيسمسيلت إلى بلدية عام 1924 وعين

الطبيب (aucaignecharle) كأول رئيس بلدية لها .

¹ - تقرير لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تيسمسيلت سنة 2016 ص 4

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

وبعد الاستقلال تم ترقيةها إداريا إلى دائرة تابعة إقليميا لولاية تيارت ، وبقيت على ذلك الحال إلى غاية سنة 1984 سنة صدور المرسوم 09- 84 المتعلق بالتنظيم العام والذي تضمن ترقيةها إلى ولاية بصلاحيات كاملة تحت ترقيم إداري 38 .

وتضم ولاية تيسمسيلت 22 بلدية و8 دوائر .

1-2 أصل التسمية: تيسمسيلت هي كلمة بربرية مكونة من عبارتين

- تيسم:تعني غروب .

- سيلت:تعني الشمس .

أي غروب الشمس وبمعنى آخر هنا تغرب الشمس و كان يطلق عليها قديما عين تيسمسيلت

نسبة إلى إحدى العيون المائية بالمنطقة .كما أطلق عليها اسم (VIALAR) في الفترة الاستعمارية نسبة إلى

الفيلسوف الفرنسي:Antoine Etienne Augustin Vialar ومازالت هذه التسمية متداولة حتى يومنا هذا.

1-3 الموقع²

تقع ولاية تيسمسيلت في الهضاب العليا الغربية الجزائرية حيث تبعد عن شاطئ البحر بـ 100 كلم و عن

الجزائر العاصمة بـ: 220 كلم في اتجاه الجنوب الغربي يحدها كل :

- من الشمال ولايتي عين الدفلى والشلف.

- من الجنوب ولايتي تيارت والجلفة.

- من الشرق ولاية المدية.

- من الغرب ولاية غليزان.

²- المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لولاية تيسمسيلت

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

- يغلب على الولاية الطابع الجبلي والمسالك الوعرة بنسبة 65% تكسوها غابات كثيفة 22% من المساحة

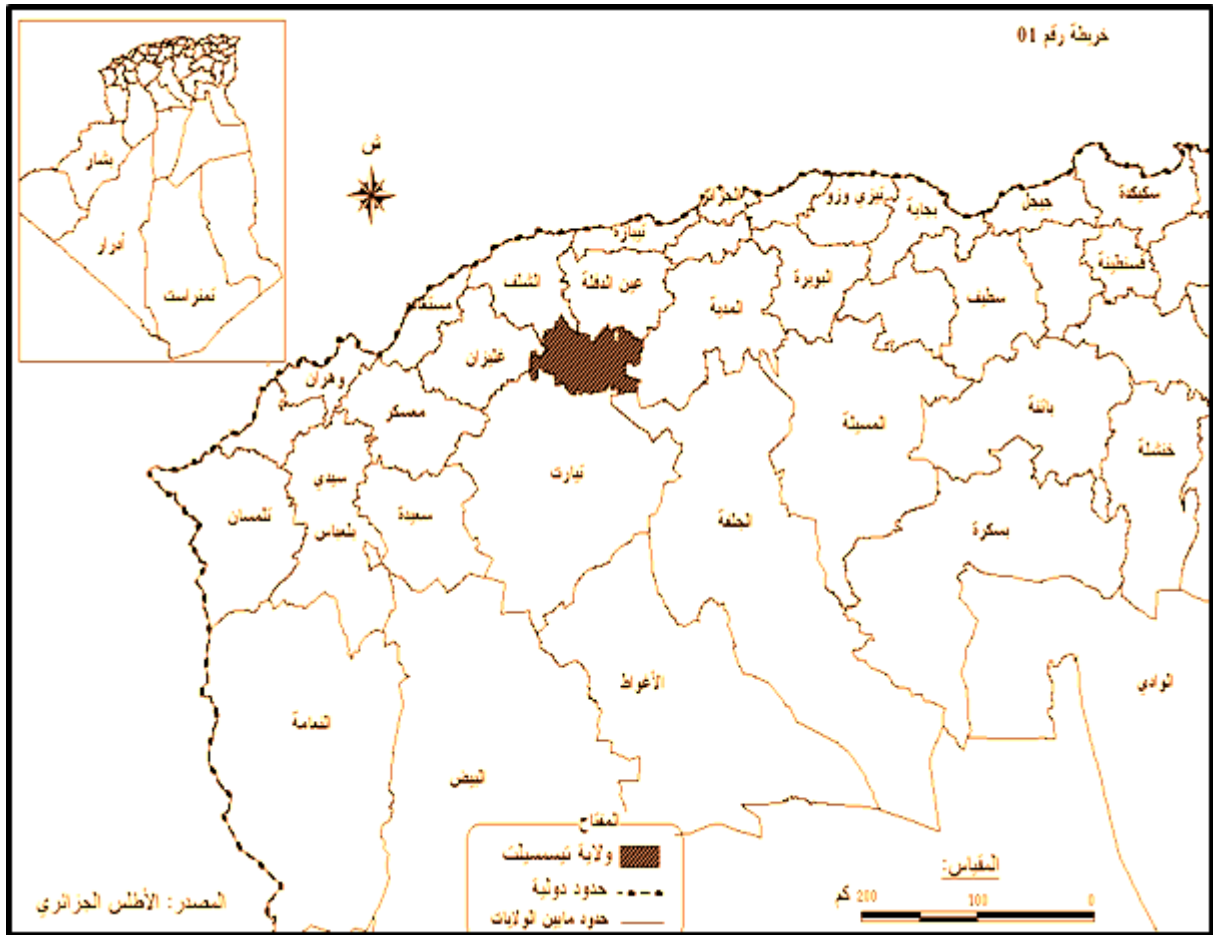
الكلية

مرتبطة بقلب سلسلة جبال الونشريس التي تشكل جزءا هاما من الأطلس التلي ، كما تتخللها سهول وتلال وأودية في جهة الشمال والجنوب أشهرها سهل السرسو و واد نهر واصل.

- تتربع الولاية على مساحة تقدر بـ 3151.37 كم². وتعداد سكاني قدر في عملية الإحصاء الأخيرة لعام

2008 بـ :309544 ساكن

الخريطة 01: توضح موقع ولاية تيسمسيلت .



الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

4-1- التقسيم الإداري:³

إرتقت تيسمسيلت إلى ولاية عن التقسيم الإداري الأخير المؤرخ في 1984/02/04 بعد أن كانت تابعة إداريا

و جغرافيا لولاية تيارت و تتكون من 08 دوائر و 22 بلدية كما يمثل الجدول رقم (01):

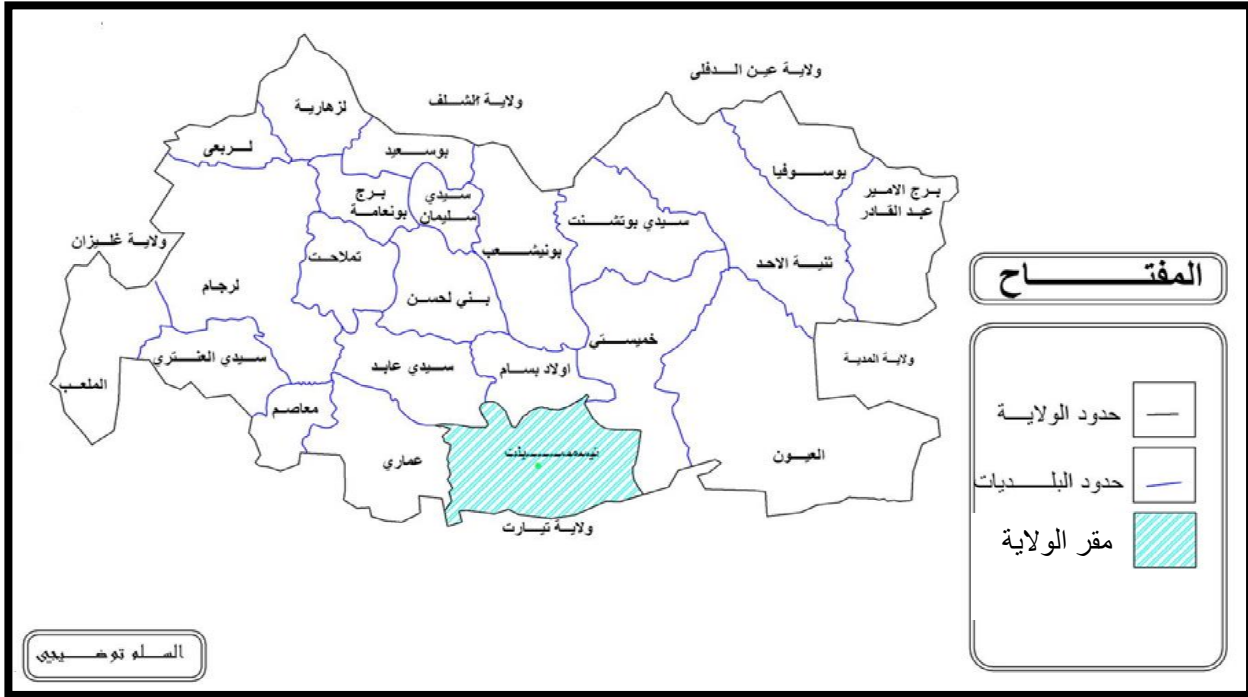
الجدول رقم (01): قائمة الدوائر وبلديات الولاية.

الدوائر	البلديات	الدوائر	البلديات
تيسمسيلت	تيسمسيلت	ثنية الحد	ثنية الحد
	ولاد بسام		سيدي بوتشنت
خميسي	خميسي	برج الأمير عبد القادر	برج الأمير عبد القادر
	العيون		اليوسفية
عماري	عماري	الأزهرية	الأزهرية
	سيدي عابد		بوقايد
	المعاصم		الأربعاء
برج بونعام	برج بونعام	لرجام	لرجام
	بني شعيب		سيدي العنتري
	بني لحسن		تملاحت
	سيدي سليمان		الملعب

³ - المخطط التوجيهي لهيئة والتعمير لولاية تيسمسيلت 2009

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

المخطط رقم(01): الحدود الإدارية لولاية تيسمسيلت



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لولاية تيسمسيلت 2015

02 - الدراسة الطبيعية 4

1-2- التضاريس:

كونها متمركزة في كتلة الونشريس الكبيرة تتميز الولاية بتضاريس وعرة جدا في الشمال حيث أن المناطق الجبلية تحتل منها تقريبا 65% من المساحة الإجمالية (جبال الونشريس تتواجد بها أعلى قمة بسيدي اعمر 1985م وأسفل نقطة بحوالي 389م بكدية الياشين شمال الأزهرية) و تتميز التضاريس بولاية تيسمسيلت بثلاثة مناطق :

1-1-2 المنطقة الجبلية: تشكل مساحة كبيرة من اقليم الولاية ممثلة بالتضاريس الجبلية في الشمال،

هذه المنطقة تتربع على مساحة قدرها 138459 هكتار أغلبها عبارة عن غابات تتواجد ببلدية ثنية الحد حيث تتواجد بها ثاني أعلى قمة (رأس البراريت 1787 م) وبرج بونعامة التي توجد بها أعلى قمة 1985م.

4 - المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2015 لولاية تيسمسيلت

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

2-1-2 منطقة الهضاب: تتواجد بها منطقتين منطقة سفوح الجبال تتموقع هذه المنطقة في وسط الولاية

وتمتد من الشرق إلى الغرب وتتربع على مساحة قدرها: 102641 هكتار تضم بلديات لرجام، تملاحت، بني شعيب، تتعرض هذه المنطقة لظاهرة التعرية حيث تتميز بهشاشة تربتها مما يعرضها لذلك، وتتمركز المنطقة الثانية في الجنوب وهي منطقة الهضاب العليا سرسو مساحتها: 17860 هكتار.

2-1-3 المنطقة السهلية: تتمركز في الجنوب الغربي للولاية مساحتها تقدر ب: 56177 هكتار وبمتوسط

ارتفاع 500م عن سطح البحر وبدرجة انحدار ضعيفة قدرها: 0.5%، هذه السهول تضم كل من بلديات: عماري، خميستي، تيسمسيلت، ولاد بسام، وجزء من بلديتي سيدي عابد والعيون.

2-2- الدراسة المناخية:5

تتميز ولاية تيسمسيلت بمناخ قاري من نوع شبه جاف في الجنوب والوسط أي في منطقة الهضاب ومناخ رطب وشبه رطب في جبال الونشريس بالشمال .

مقياس تساقط الأمطار متغير ويتراوح بين 300 و600 ملم/ سنويا فيما تصل 800 ملم في المناطق المرتفعة لاسيما منها جبال الونشريس.

تتساقط الثلوج على مرتفعات الونشريس في الشتاء بمعدل 5 الى 50 سم مصحوبا بتشكيلات جليدية أحيانا.

أما درجة الحرارة فهي متغيرة تتراوح ما بين (0 و6) في الشتاء و(30 و40) في الصيف .

2-2-1 الأمطار:

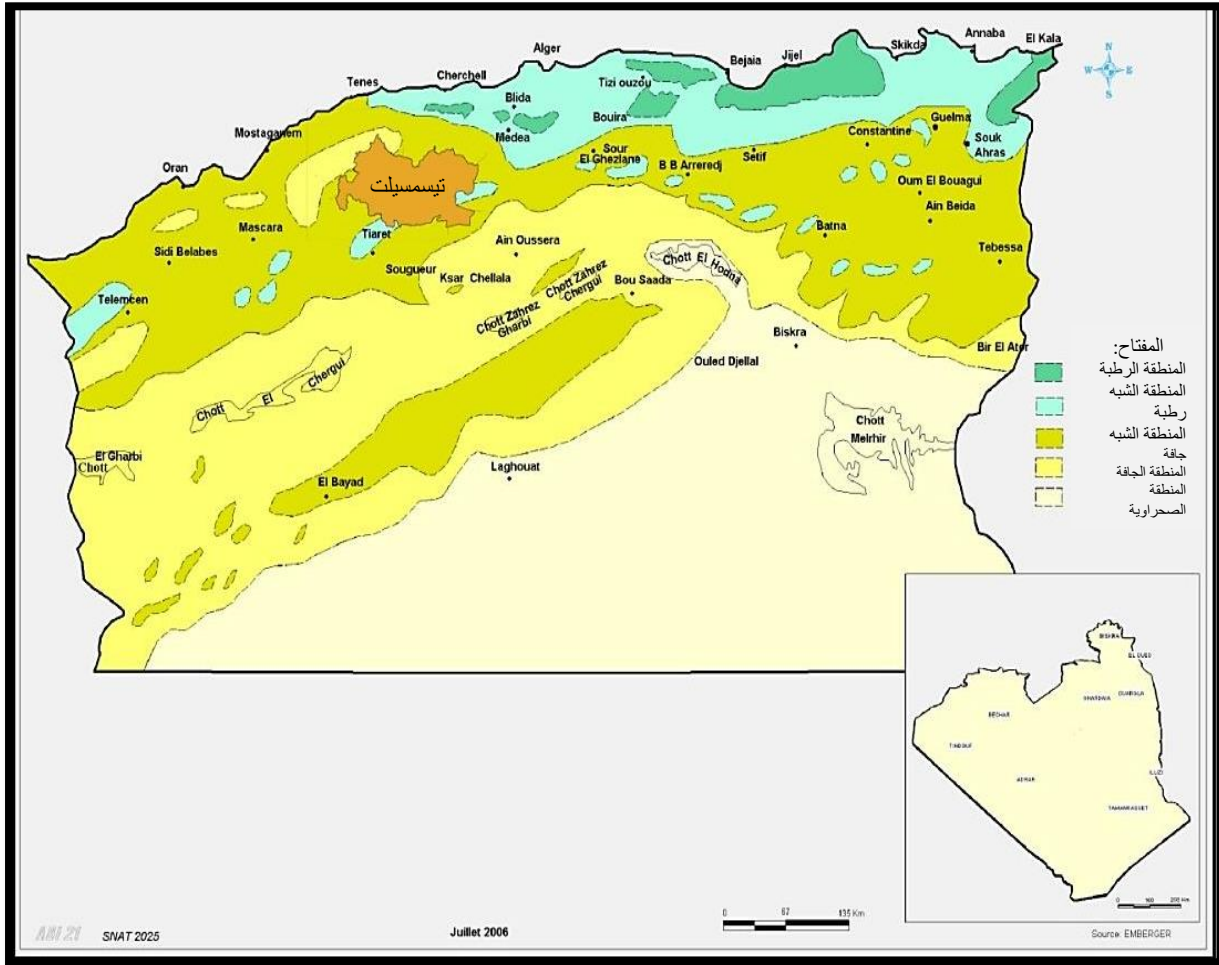
تعد الأمطار من أهم العوامل المناخية التي تحافظ على التوازن البيئي، فهي مفيدة للنبات خاصة في الفترة النشيطة من حياتها وفي تحديد نوعية البناء، ويختلف المعدل السنوي للتساقط في ولاية تيسمسيلت بين مختلف

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

مناطقها حيث أنه في المنطقة الشمالية يتراوح المعدل بين 400 ملم و600 ملم، عدد الأيام الممطرة بين 60 و90 يوم في السنة خاصة في الفترة الممتدة بين شهري أكتوبر ومارس.

أما في المنطقة الجنوبية فيتراوح معدل التساقط بين 300 ملم و400 ملم في نفس الفترة من السنة.

خريطة رقم (02): التدرج المناخي في الجزائر



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2015 لولاية تيسمسيلت

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

2-2-2 الحرارة:

تعتبر الحرارة من أهم العناصر المناخية لما لها من دور أساسي في الحياة النباتية وفي تحديد طريقة البناء، وعلى العموم فإن درجة الحرارة في هذا الإقليم تتراوح ما بين 0° إلى 6° درجات في الشتاء وما بين 30° إلى 40° درجة كأقصى حد في فصل الصيف.

2-2-3 الرياح:

كون الرياح تلعب دورا هاما في عمليات (النحت، النقل والترسيب) لا سيما في الإقليم ذي المناخ شبه جاف حيث يكون عمل الرياح بالغ الأثر حيث تقوم بعمليات التعرية .
تهب رياح السيروكو (الرياح الجافة) في المناطق الجنوبية في مدة 4 إلى 8 أيام /سنة وتهب الرياح الباردة في المناطق الشمالية بمتوسط 20 يوم/السنة.

2-2-4 الثلوج:

تتساقط الثلوج غالبا في فصل الشتاء في المناطق الشمالية المرتفعة بجبال الونشريس وتمس أحيانا المناطق الهضبية والسهلية .
يتراوح سمك الثلوج بين 0.5 سم و 50سم مصحوبا أحيانا بتشكيلات جليدية.

2-3- الشبكة الهيدروغرافية:

تنتمي ولاية تيسمسيلت إلى الحوض الهيدروغرافي الشلف - زهرز، حيث بها 06 أحواض ثانوية تمر بالولاية (حوض واد رهيو، حوض واد سلي، حوض تيققيست، حوض روينة زدين، حوض واد فضة وحوض نهر واصل) ومن أهم الوديان الموجودة على مستوى الولاية:

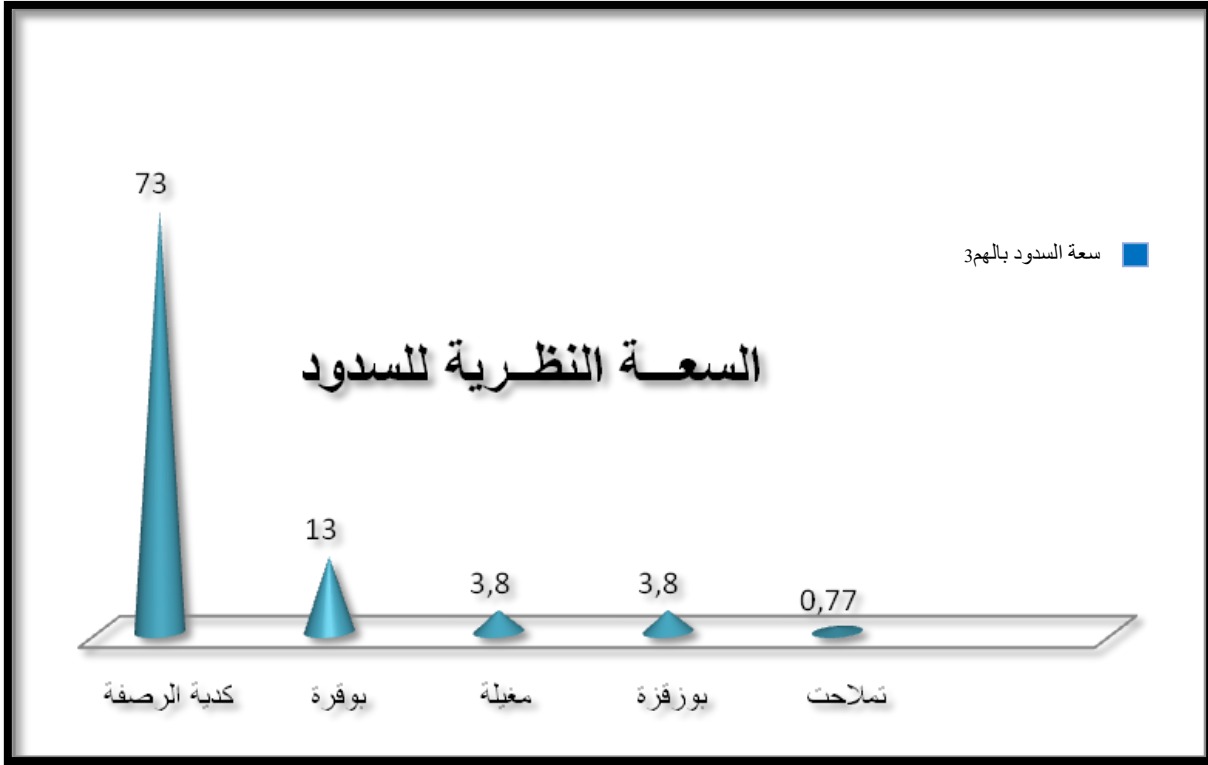
- واد نهر واصل، واد الفضة، واد مغيلة، واد لرجام، واد الغول.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

- أولاد عبدالله بلدية سدي عابد، حنيشات بلدية العيون، سيدي عبدون بلدية سيدي بوتشنت

2-3-2 **السدود:** تتوفر بالولاية على خمسة (05) سدود بقدرة استيعاب إجمالية تقدر ب: 94.37 هم3

الشكل رقم(07):السعة النظرية للسدود بالولاية



المصدر: مديرية الموارد المائية لولاية تيسمسيلت

03- الدراسة السكانية⁶:

تعتبر دراسة السكان عنصرا هاما فيما يتعلق بالتغيرات الكمية والنوعية وتعد من المؤشرات الهامة في

تسيير أي مجتمع حضري، كما أن للمعطيات السكانية دور في عملية التخطيط والتهيئة العمرانية.

وفي سياق دراسة التطور العددي السكاني فقد سجلت ولاية تيسمسيلت ارتفاع في عدد السكان حيث قدر معدل

النمو للولاية ب 1.72% سنة 2017 حيث أنه ارتفع مقارنة بسنة 2008 لما كان معدل النمو 1.09% .

الجدول التالي يبين التطور العددي لسكان ولاية تيسمسيلت:

⁶ - مديرية البرمجة و التخطيط و متابعة الميزانية لولاية تيسمسيلت

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

3-1 التطور العددي للسكان

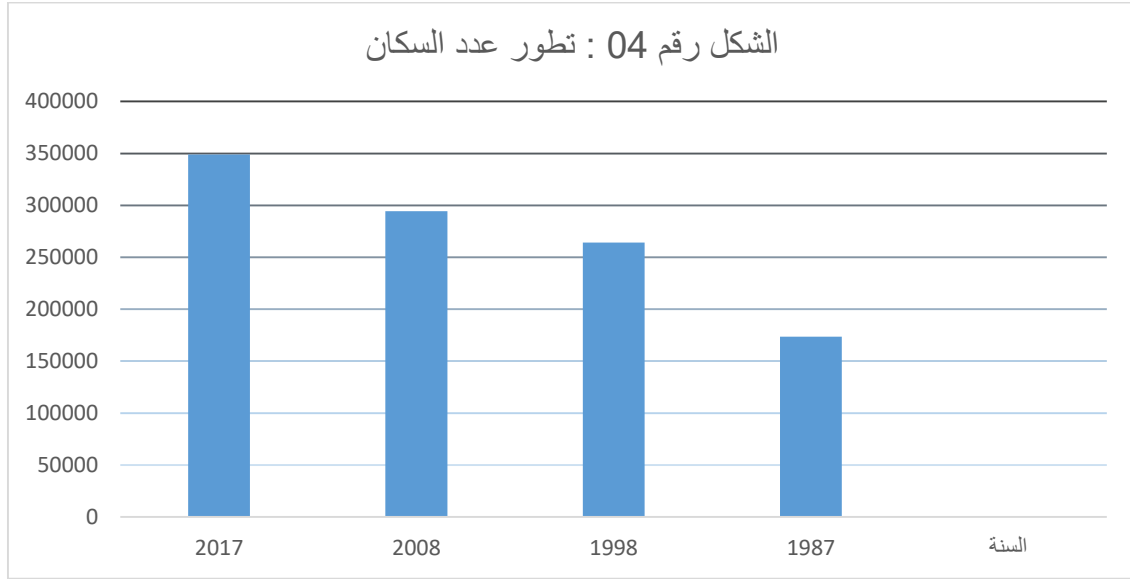
الجدول رقم(4): يوضح التطور العددي لسكان عبر بلديات الولاية

السنة/البلديات	عدد السكان سنة 1987	عدد السكان سنة 1998	عدد السكان سنة 2008	عدد السكان سنة 2017
تيسمسيلت	34,131	61,155	75,197	94,833
اولاد بسام	6,799	9,325	10,839	12,998
إجمالي الدائرة	40,930	70,480	86,036	107,831
خميسي	13,320	20,191	22,900	28,670
العيون	14,414	20,580	20,579	24,740
إجمالي الدائرة	27,734	40,771	43,479	53,410
ثنية الحد	23,681	28,788	30,777	36,186
سيدي بوتشنت	5,515	3,656	4,224	5,014
إجمالي الدائرة	29,196	32,444	35,001	41,200
برج الأمير ع/ق	8,841	8,953	10,194	11,494
اليوسفية	3,362	2,040	2,254	2,720
إجمالي الدائرة	12,203	10,993	12,448	14,214
عماري	6,370	7,360	7,841	9,395
سيدي عابد	7,300	5,298	5,213	5,263
المعاصم	3,999	4,671	5,027	5,409
إجمالي الدائرة	17,669	17,329	18,081	20,067
برج بونعامة	13,636	18,394	20,864	25,260
بني الشعيب	5,779	3,266	3,494	3,124
بني لحسن	4,662	4,572	4,777	4,889
سيدي سليمان	3,545	7,328	8,461	9,530
إجمالي الدائرة	2,428	33,560	37,595	42,803
الأزهرية	1,312	8,040	8,071	9,151
بوقاند	195	8,910	8,843	9,737
الأربعاء	922	2,823	2,560	2,732
إجمالي الدائرة	2,039	19,773	19,474	21,620
لرجام	3,155	23,151	25,217	29,983
الملعب	4,272	3,301	3,447	3,496
سيدي العنتري	5,389	4,945	6,053	5,856
تملاحت	6,506	7,493	7,645	8,590
إجمالي الدائرة	45,581	38,890	42,362	47,925
إجمالي الولاية	173,703	264,240	294,476	349,070

المصدر: مديرية البرمجة والتخطيط لولاية تيسمسيلت +معالجة الطالب

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

- الشكل رقم (08): رسم بياني يوضح تطور عدد سكان ولاية تيسمسيلت(1987-2017)



المصدر: من إعداد الطالب

من خلال الملاحظة الدقيقة لكل من الجدول و الشكل البياني نجد أن التطور السكاني لولاية تيسمسيلت عرف عدة مراحل إذ نسجل:

-**المرحلة الأولى** : وتمثل الفترة الزمنية الممتدة بين سنتي (1987-1998) حيث عرفت هذه المرحلة نمو سكاني كبير خلال 10 سنوات من 173703 نسمة سنة 1987 إلى 264240 نسمة سنة 1998 بمعدل نمو قدر بـ 3.89% وهو معدل مرتفع إذا ما قورن بالمعدل الوطني آن ذاك 2.15%.

و يمكن تفسير الزيادة السكانية السريعة التي عرفتها ولاية تيسمسيلت خلال هذه الفترة الزمنية بأنها انعكاس لعاملين رئيسيين عامل الترقية الإدارية للولاية سنة 84 وما صحبه من زيادة كمية ونوعية في الخدمات والتجهيزات إضافة إلى العامل الأمني الذي حرك قوافل الهجرة الريفية ودفعها بالاستقرار داخل إقليم المدينة .

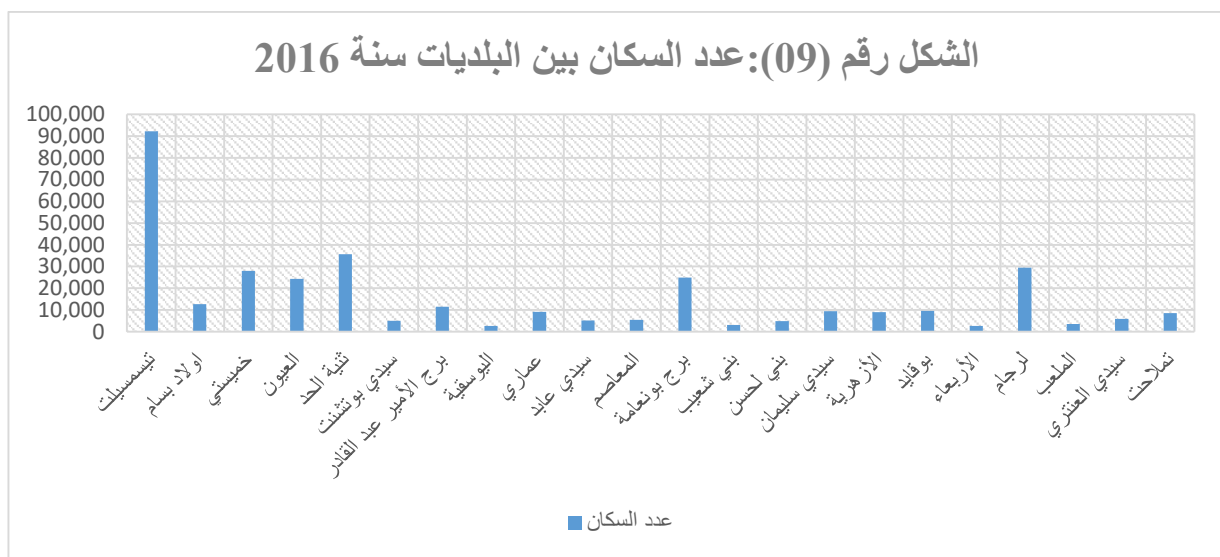
-**المرحلة الثانية** : و تمثل الفترة الزمنية بين سنتي (1998-2008) حيث ارتفع عدد السكان من 264240 نسمة سنة (1998) إلى 294476 نسمة سنة 2008 بمعدل نمو قدر بـ 1.09% وهو معدل زيادة

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

معقول مقارنة بمعدل الزيادة في المرحلة السابقة ويرجع ذلك نظرا لانحصار وتناقص موجات الهجرة السكانية على المدينة بسبب بداية تحسن الأوضاع الأمنية بالمنطقة.

-**المرحلة الثالثة** : تمثل الفترة الزمنية الممتدة بين سنتي (2008-2017) حيث عرفت هذه المرحلة نمو

سكاني معتدل بحيث ارتفع عدد السكان من 294476 نسمة سنة (2008) إلى 349070 نسمة سنة (2017) بمعدل نمو قدر بـ 1.72%.



المصدر: مديرية البرمجة و التخطيط لولاية تيسمسيلت

تحليل المعطيات:

من خلال الجدول رقم (05) والشكل رقم (05) نلاحظ تباينا في عدد السكان حيث أنه يختلف من بلدية إلى أخرى، فعاصمة الولاية تحتل المرتبة الأولى بـ 94833 نسمة تليها بلديتي ثنية الحد ولرجام وهذا لأنها بلديات حضرية هامة تتركز على السهول وتتوفر على أهم الهياكل والخدمات وكذا الأنشطة الاقتصادية ما جعلها تحتضن أحجام كبيرة من السكان بينما نجد أحجام ضعيفة لعدد السكان في بلديات: الأربعاء، بني شعيب، الملعب واليوسفية لا يتجاوز 4000 نسمة وهذا راجع لعزلة هذه البلديات حيث أنها تتشكل من قرى ودواوير بالإضافة إلى تركزها على مستوى الجبال.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

3-2- التركيب العمري والنوعي للسكان :إن تركيب السكان له مدلول واسع ويشمل عدة خصائص

منها التركيب الطبيعي الاجتماعي الاقتصادي الريفي والحضري وغيره من الخصائص الأخرى التي تميز

المجتمعات السكانية عن بعضها البعض والمجتمع نفسه بين فترة وأخرى.

الجدول رقم (05) : يوضح التركيب العمري و النوعي لسكان ولاية تيسمسيلت .

الفئة العمرية/بالسنة	الذكور	الإناث	المجموع
من 0-4	17,105	15,953	33,058
من 5-9	15,457	14,350	29,807
من 10-14	18,174	17,522	35,696
من 15-19	21,596	21,008	42,604
من 20-24	21,272	21,042	42,314
من 25-29	18,163	17,831	35,994
من 30-34	13,122	13,995	27,118
من 35-39	11,058	11,612	22,670
من 40-44	9,463	9,859	19,322
من 45-49	6,765	6,834	13,599
من 50-54	6,254	6,072	12,325
من 55-59	5,073	4,716	9,789
من 60-64	3,382	3,140	6,521
من 65-69	3,226	2,940	6,167
من 70-74	2,691	2,394	5,085
من 75-79	2,010	1,787	3,797
من 80-84	1,042	819	1,861
من 85 فما فوق	659	685	1,344
المجموع	176,512	172,558	349,070

المصدر :مديرية البرمجة والتخطيط +معاينة الطالب

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

تحليل المعطيات :

من خلال تحليل الجدول نلاحظ إن هناك تفاوت في النسب العمرية لسكان ولاية تيسمسيلت ،في حين انه يوجد تقارب في النسب النوعية و يتفاوت التوزيع النسبي للفئات العمرية داخل المدن حيث نظم الأحياء العتيقة كمراكز المدن جل الفئات العمرية للسكان وبخاصة فئة الكبار في السن بعكس الأحياء الجديدة والتي تكون غالبا الفئات الشابة تمثل فيها السواد الأعظم من السكان ، لكونها أحياء فنية ومعظم سكانها متزوجون حديثا .

3-3- حركات السكان:

ونقصد به أمرين أساسيين يساهمان في النمو السكاني سواء كانت حركات طبيعية كالمواليد والوفيات أو حركات جغرافية كالهجرة.

3-3-1 الحركات الطبيعية : تعتبر الولادات والوفيات من المؤشرات الهامة وتتم من خلالهما معرفة

الزيادة الطبيعية ومعدلها.

الجدول رقم (06): يوضح تطور المواليد والوفيات والزيادة الطبيعية

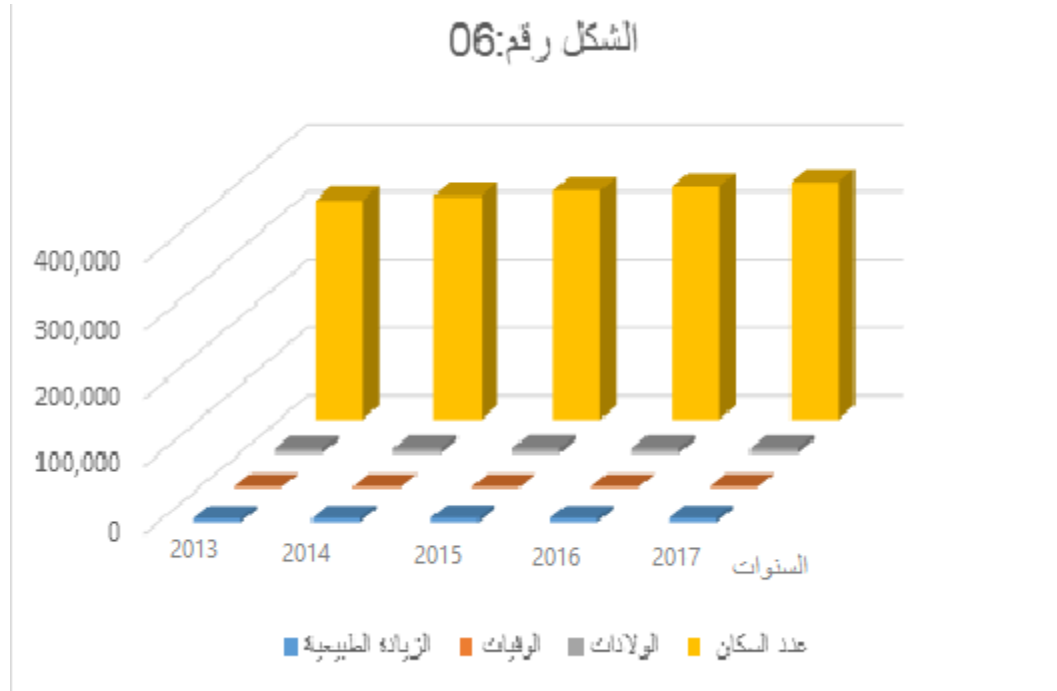
السنة	عدد السكان	الولادات	الوفيات	الزيادة الطبيعية
2013	323102	7059	1352	5707
2014	329559	7588	1255	6333
2015	336438	8054	1145	6909
2016	342320	7578	1270	6308
2017	349070	7758	1287	6471

المصدر : مديرية البرمجة والتخطيط لولاية تيسمسيلت +معالجة الطالب

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

الشكل رقم (10): يوضح تطور عدد السكان والمواليد والوفيات والزيادة الطبيعية لولاية تيسمسيلت من

سنة (2013 إلى 2017 بالترتيب).



المصدر: من إعداد الطالب

تحليل المعطيات:

من خلال الجدول والشكل البياني نلاحظ أن هناك ارتفاع مستمر للزيادة الطبيعية الأمر الذي يجعلها

إحدى العوامل الأساسية المساهمة في الزيادة السكانية العالية للولاية و عموما تنسب نسبة الزيادة الطبيعية

إلى تحسن الظروف الاجتماعية والاقتصادية لسكان الولاية .

4- الدراسة العمرانية:

تعتبر الدراسة العمرانية من أهم الدراسات التي تساعد المخططين على تشخيص المشاكل التي يعاني

منها العمران في كافة المستويات خاصة في الإسكان والتي ترتبط ارتباطا كبيرا بمشاكل السكان وخصائصهم

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

وتوزيعهم، والهدف من ذلك تنظيم استعمال الأرض وفق شروط ومعايير عمرانية حديثة نظرا لأهمية الدراسات العمرانية في جميع المخططات التتموية.

4-1- مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة تيسمسيلت:7

4-1-1 المدينة قبل 1962: من سنة 1890 وتاما بعد مرور الإسبانيين كانت المدينة تتكون من جزئين

سكنيين

جزء سكني حضري يسكنه الأوروبيون (مركز المدينة حاليا)

جزء سكني ريفي تسكنه الطبقة الفقيرة المسلمة (الدرب حاليا) وكانت المدينة مهيكلة بمحور رئيسي الذي يتمثل

في الطريق الوطني رقم 14 الرابط بين الجزائر وتيارت وآخر عمودي يربط بين بوقارة وسيدي عابد.

حتى نهاية سنة 1960 عرفت المدينة توسع للمركز بطريقة خطية على طول الشارع الرئيسي.

4-1-2 - 1962 - 1972: وتمثل مرحلة الركود حيث سجل فقط ظهور بعض الأحياء الصغيرة حي

عين البرج (جزء مستقل عن المدينة) وحي 20 أوت في المحيط الشمالي الشرقي وحي قيمور في المحيط

الجنوبي الغربي بالإضافة إلى توسع منطقة الدرب.

4-1-3 1972-1984: هي مرحلة انفجار حيث عرفت المدينة عدة تكتلات سكنية كلها مرتبط بمركز

المدينة

المناطق السكنية الحضرية الجديدة (Zhun): حي 320 مسكن، حي الأمل في الجهة الجنوبية، حي 100

على طول الرئيسي، وحي السعادة على المحور العمودي (الطريق الولائي رقم 14 الرابط بين بوقارة وسيدي

عابد).

⁷ - سليمان حنان، دقي فاطمة - تجديد حي عين البرج ودمجه ضمن النسيج الحضري بولاية تيسمسيلت. مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة

في تسيير المدن معهد -ت-ت-ح- جامعة المسيلة .ص 24

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

التجزئات: 119 تجزئة، 200 تجزئة، دالاس (132تجزئة).

كما عرفت هذه المرحلة توسع الحي الاسباني نحو الشمال وإقامة جزئين من السكنات الجاهزة

4-1-4 1984-1992: تزامنت هذه الفترة مع التقسيم الإداري مما (1984) مما جعل المدينة تشهد

عدة مشاريع خاصة ذات الطابع الإداري مثل الحي الإداري، إضافة التجهيزات الثقافية، التعليمية، الصحية

والرياضية وإنجاز عدة مشاريع سكنية، حيث توسعت المدينة في الناحية الشمالية وكان ذلك على حساب

الأراضي الزراعية، كما عرفت هذه المرحلة توسع المدينة على طول الطريقين الولائيين رقم 17 و 14 . وكذلك

عرفت توسع لمنطقة الدرب .

4-1-5 1992-2000: تزامنت هذه الفترة مع صدور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المؤرخ في

01-12-1990 في إطار القانون 29/90 وتطبيقه على جميع البلديات إلا أننا نلاحظ أن هذه المرحلة تميزت

بنوع من الركود ظهور بعض الأحياء السكنية الجماعية في الناحية الشمالية.

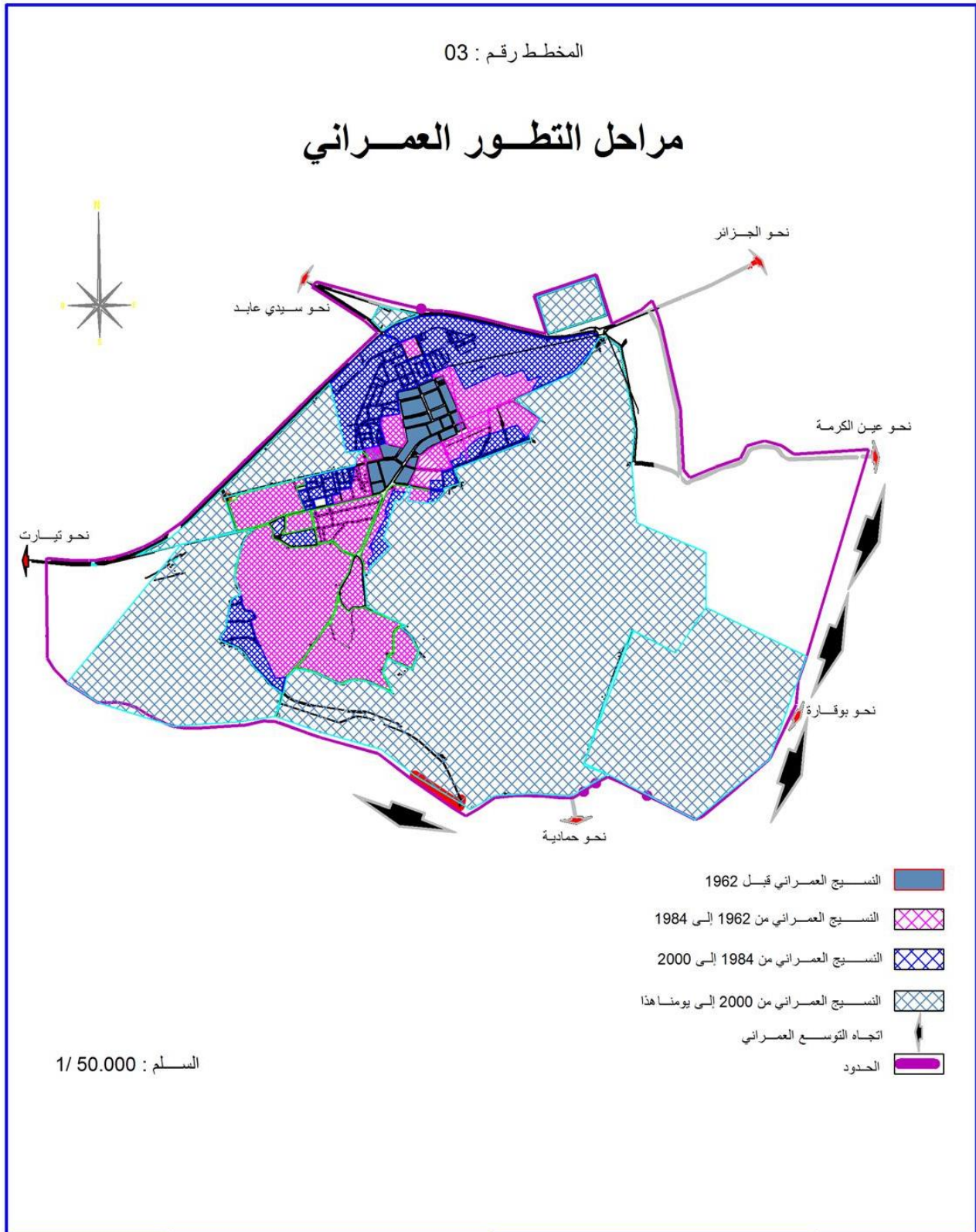
4-1-6 2000 إلى يومنا هذا: عرفت هذه المرحلة توسعا للمدينة باتجاه الجنوبي الشرقي كما عرفت

ظهور المنطقة الصناعية على طول الطريق الولائي رقم 17 وظهر تجهيزات تعليمية مهمة . تتمثل في

المركز الجامعي، والمعهد المتخصص في التعليم المهني والتمهين على طول الطريق الولائي رقم 17 ، وكذلك

المعهد المتخصص في التكوين المهني والتمهين على طول الطريق الوطني رقم 14.

- المخطط رقم (03): مراحل التطور العمراني .



الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

4-2- التركيب الوظيفي وإستخدام الأرض

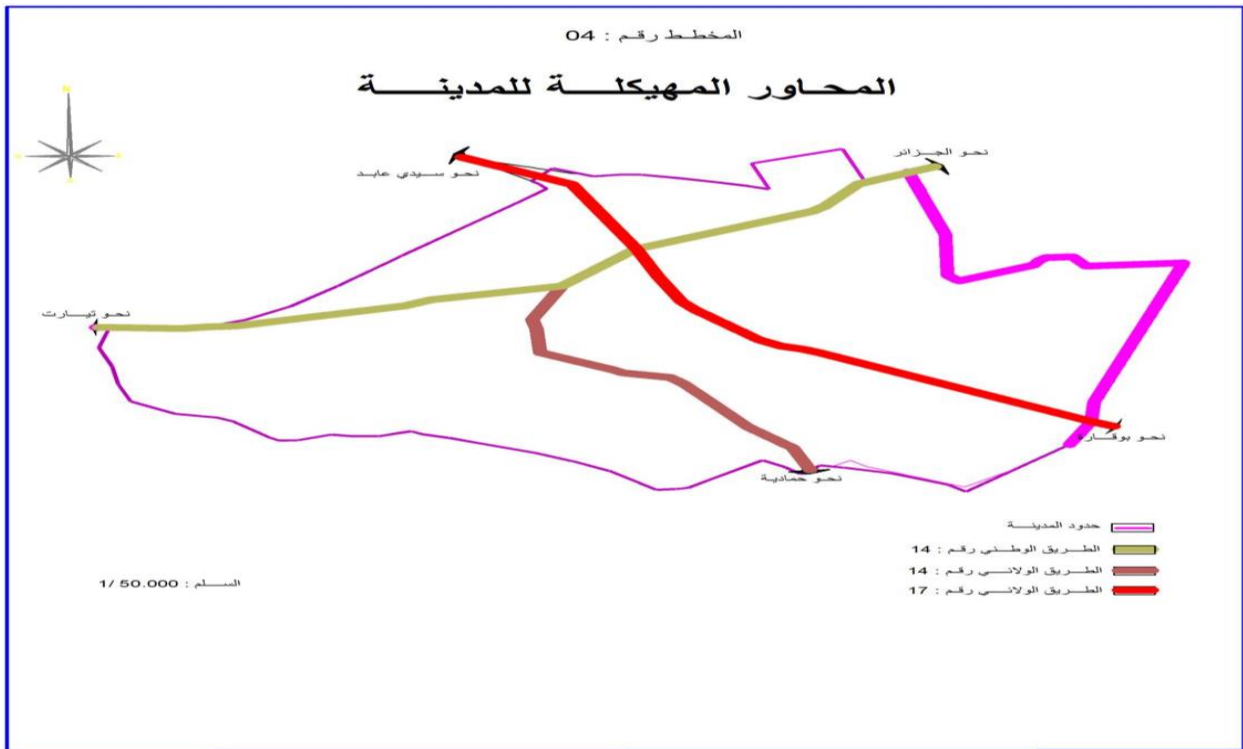
4-2-1 هيكله النسيج العمراني:

تتبع هيكل مدينة تيسمسيلت بشبكة الطرق التي تعد المحاور للمدينة حيث تتمثل هذه الأخيرة في :

المحور الرئيسي يتمثل في الطريق الوطني رقم 14 بهيكل المدينة إلى جهتين شمالية و جنوبية .

المحاور الثانوية و تتمثل في الطريق الولائي رقم 17 و الطريق الولائي رقم 14.

المخطط رقم (04) : المحاور الهيكلية للمدينة تيسمسيلت



4-2-2 تقسيم المدينة إلى قطاعات:

يساعد تقسيم المدينة إلى قطاعات في إعطاء نظرة مدققة عن كل قطاع، وبالتالي التعرف على استخدامات

الأرض ومختلف النشاطات المكونة لهذه القطاعات وتحديد اتجاهات الحركة بين القطاعات ومناطق الجذب

فيها.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

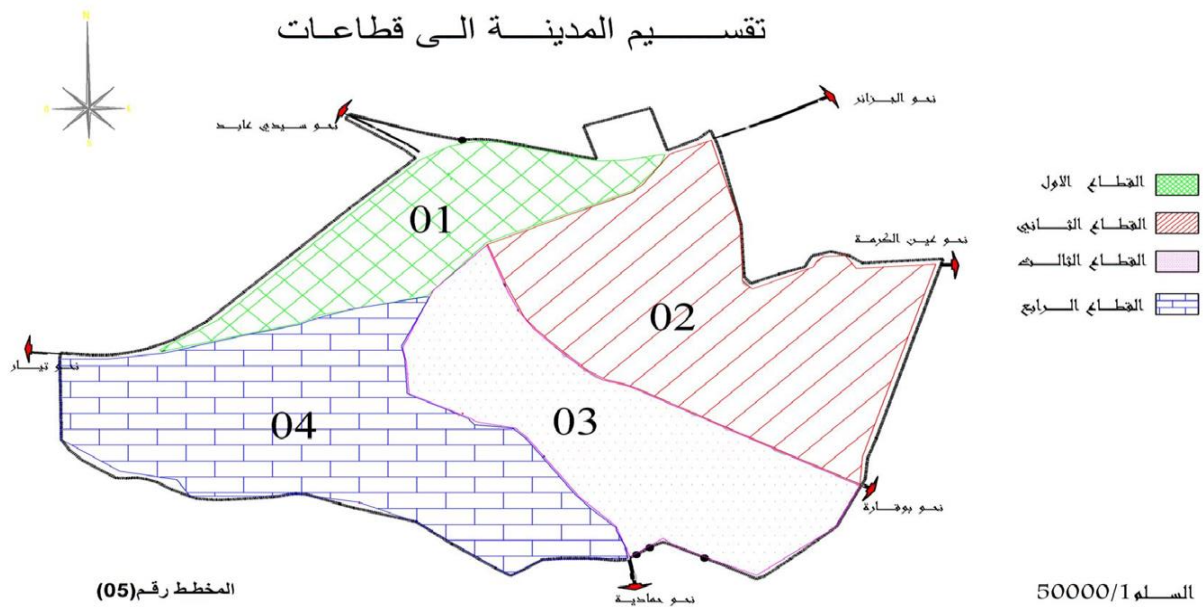
تقسم دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مدينة تيسمسيلت إلى 4 قطاعات عمرانية كما هي

مبينة في الجدول التالي:

الجدول رقم(07): قطاعات مدينة تيسمسيلت

الرقم	التعيين	عدد السكنات	عدد السكان	المساحة(هـ)
01	مركز المدينة	3188	15190	156.4
02	عين البرج	1668	7214	356.3
03	الونام	3488	15408	258.8
04	الدرب	4178	24759	371.1
	المجموع	12522	63571	1142.6

المخطط رقم (05) : تقسيم المدينة إلى قطاعات



الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

4-2-3 الشكل العام للنسيج العمراني لمدينة تيسمسيلت:

من خلال دراسة مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة تيسمسيلت نجد أن هناك تمايز في هذا النسيج حيث نجد :

4-2-3-1 النسيج الأوروبي: يعتبر المركز رئيسي للمدينة (النواة القديمة) المعروف بالشكل الشطرنجي

المقطع

إلى قطع هندسية تحتلها المباني المحدودة الإرتفاع بطابق أو طابقين على الأكثر واجهتها الرئيسية تطل على الشارع و تتهيكل هذه المباني حول المحور الرئيسي للمدينة .

4-2-3-2 النسيج الفردي القديم: يلتف هذا الأخير حول النسيج الأوروبي يتصل بالمحور الرئيسي

ذو خطة شطرنجية يضم التجزئات الترابية ذات مباني بطابق ارضي مبنية بالحجارة والاسمنت وأسقفها من القرميد وتتمثل في الأحياء التالية (علي باي .كاستور . حي السبع .200مسكن عين البرج 20 اوت ..) .

4-2-3-3 النسيج الحديث : هو نسيج عمراني منتظم ذو بنية حضرية مهيكلة ويضم السكن الفردي

الحديث والسكن الاجتماعي والمناطق السكنية الحضرية الجديدة (zhun)، وتتمثل في السكن الجماعي

بثلاثة طوابق (320مسكن و100مسكن وحي البلاطو...) و التجزئات الترابية التي يمكن القول أنها تخضع

نسبيا للمعايير المعمارية والأسس التخطيطية.

4-2-3-4 النسيج العشوائي: ويتميز بـ :

غياب مظهر عمراني ملائم لهذه الأنسجة العمرانية بسبب الفوارق الموجودة بين بناياتها من حيث العناصر

والتراكيب المعمارية وهو ما اثر على النسيج العمراني، إذ أن معظم واجهات البنايات صماء، سواء الحديثة أو

التقليدية ومتداخلة في مواد البناء المكونة لها وكثير منها مصنفة في خانة البنايات الهشة.

غياب الهيكلة العمرانية داخل النسيج العمراني خاصة بين الوحدات السكنية ومع نسيج المدينة .

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

4-2-4 أنماط السكنات:

إنّ تنميط هو مجموعة مبادئ للتنظيم الهيكلي للمجال المخصص للأنشطة الملائمة لوظيفة "الإسكان"، هذه المبادئ تنتج عنها طرق خاصة لاستعمال المسكن والمجال السيوسيو طبيعي الذي أتى ترجمة وتعبيرا للظروف الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والحضرية في ذلك المجال، ولقد أخذ بعين الاعتبار في اختلاف الأنماط في مجال الدراسة الخصائص المميزة لكل نمط والتي تتمثل في حالة السكن - مواد البناء - عدد الطوابق وهيكل البناء.

4-2-4-1 النمط الفردي الأوروبي:

هذا النمط من المساكن يعود إلى الحقبة الاستعمارية، أين كان يقيم فيها المعمرين الفرنسيون وهي كنواة أصلية للمدينة ذات مظهر مرفولوجي متميز من خلال طبيعة أشكالها الخارجية المنظمة والجذابة. وهو معروف بشكله الشطرنجي إلى قطع هندسية تحتلها المباني المحدودة الارتفاع بطابق أو بطابقين على الأكثر، عكس نمط المباني الريفية الفرنسية المبنية بالحجارة أو الأجر لها مساحة داخلية مفتوحة وواجهتها الرئيسية تطل على الشارع وتتهيكّل هذه المباني حول المحور الرئيسي (الطريق الوطني رقم 14) تقطعه طرق عمومية تؤدي إلى الداخل.

4-2-4-2 النمط الفردي القديم:

نسيج قديم ذو مخطط شطرنجي يضم سكنات ذات نمط قديم أما بالنسبة لحالة السكن فنجد أن أغلبها في حالة متوسطة كما يتوفر على مختلف الشبكات والتجهيزات العمومية مع غياب المساحات الخضراء ومساحات اللعب.

4-2-4-3 النمط الفردي الحديث:

ظهر هذا النمط منذ الثمانينات و هي مساكن ذات طوابق لا تزيد عن ثلاثة و في المتوسط تصل إلى (R+2) لها أشكال خارجية مختلفة نتيجة التغيير التقني في التصاميم

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

التنظيم العام و التراصف والمستوى المعيشي لسكانها، يتميز هذا النمط بأسقف موصولة (dalle) تختلف في تقسيماتها الداخلية و أحجامها.

4-4-2-4 النمط الفردي العشوائي: يتميز هذا النمط من السكن في عشوائية أشكاله ووضعيته

سواء من الحالة القانونية اللاشعرية، أو الحالة الفيزيائية الرديئة التي تعاني منها جل المساكن ،ونجد هذا النوع في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة.

4-4-2-5 النمط الجماعي : هي عمارات ذات شكل خارجي موحد تتشابه في الواجهات تتكون من

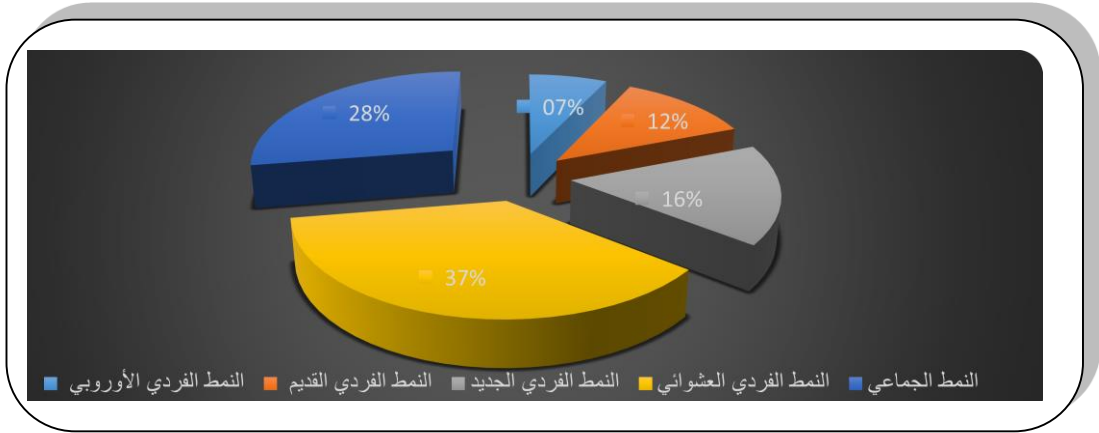
عدة طوابق (ط+3.ط+4) تختلف فيما بينها من حيث عدد الغرف (F5.F4, F3, F2)

الجدول رقم (09): يمثل أنماط السكن

النسبة من الحظيرة السكنية %	العدد	الأنماط السكنية
7%	881	النمط الفردي الأوروبي
12%	1502	النمط الفردي القديم
16%	2062	النمط الفردي الجديد
37%	4602	النمط الفردي العشوائي
28%	3449	النمط الجماعي

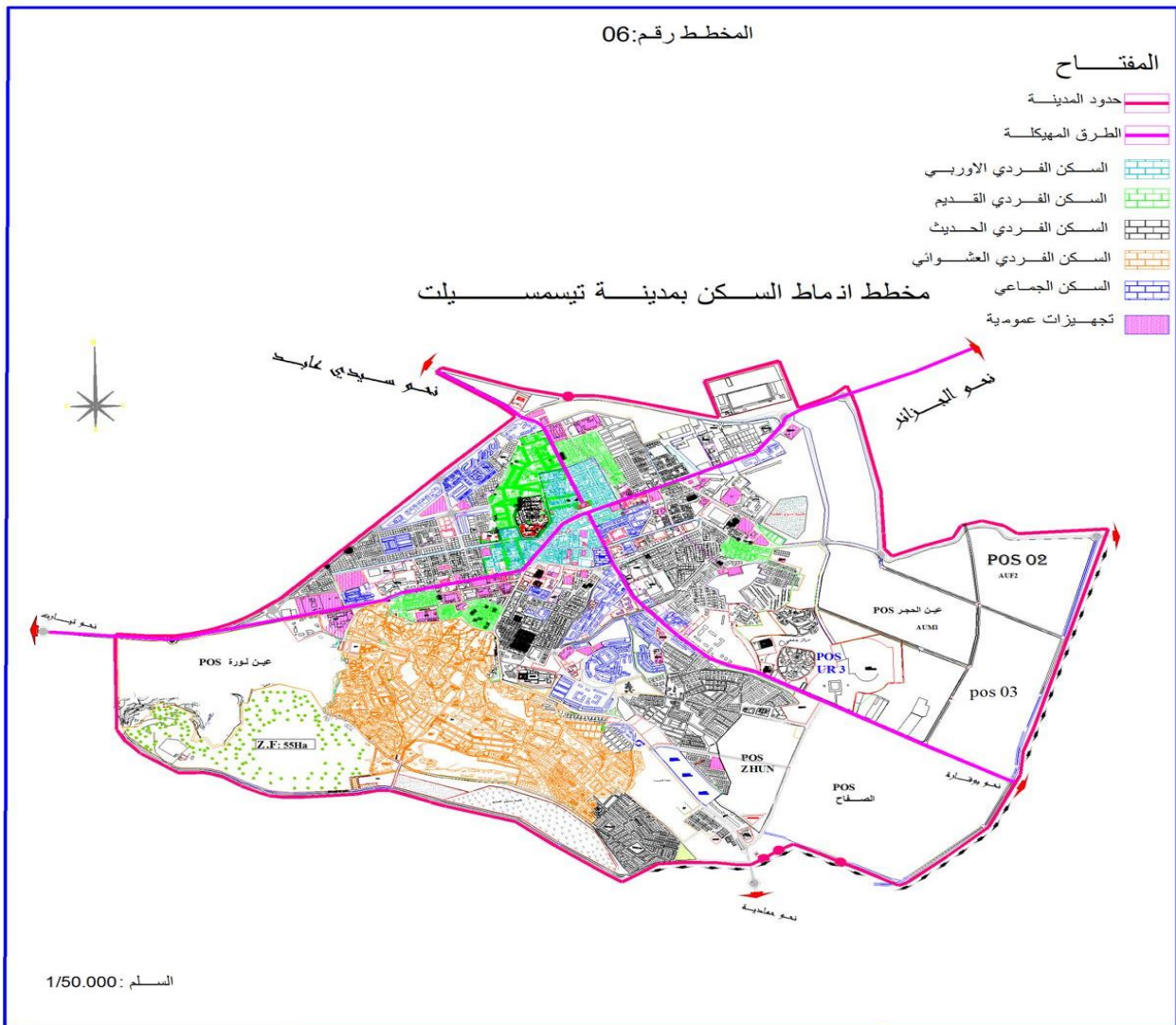
المصدر:مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية

الشكل رقم (11): أنماط السكن



المصدر : من إعداد الطالب

- المخطط رقم (06): أنماط السكن بمدينة تيسمسيلت



الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

4-2-5 التجهيزات:

تعتبر التجهيزات عاملا أساسيا في التنمية و التطور للتجمعات البشرية لما لها من انعكاسات مباشرة في توزيع السكان و تنظيمهم و استقرارهم، كما تختلف وظائف التجهيزات باختلاف مجال تأثيرها حسب نوعها و حجمها، وأيضا لها دور مهكل في المجال بحيث تحتل مواقع معينة في المدينة.

الجدول رقم (08) يمثل التجهيزات في المدينة:

العدد	الموجودة حاليا	التجهيزات
01	الصندوق الوطني للضمان إجتماعي.	الإدارية
01	مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية.	
01	ديوان الترقية والتسيير العقاري.	
01	مديرية الأشغال العمومية.	
01	مصالح سونلغاز.	
01	مديرية الصحة والسكان	
01	مديرية البريد والمواصلات	
01	البنك الوطني الجزائري.	
01	بنك الفلاحة والتنمية الريفية.	
01	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.	
01	تعاونية فلاحية	
04	دار المالية.	
01	مديرية الضرائب.	
01	المراقبة التقنية للبناء.	
01	الغرفة الفلاحية.	
01	أمن الولاية.	الأمنية
02	فرع الأمن.	
03		

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

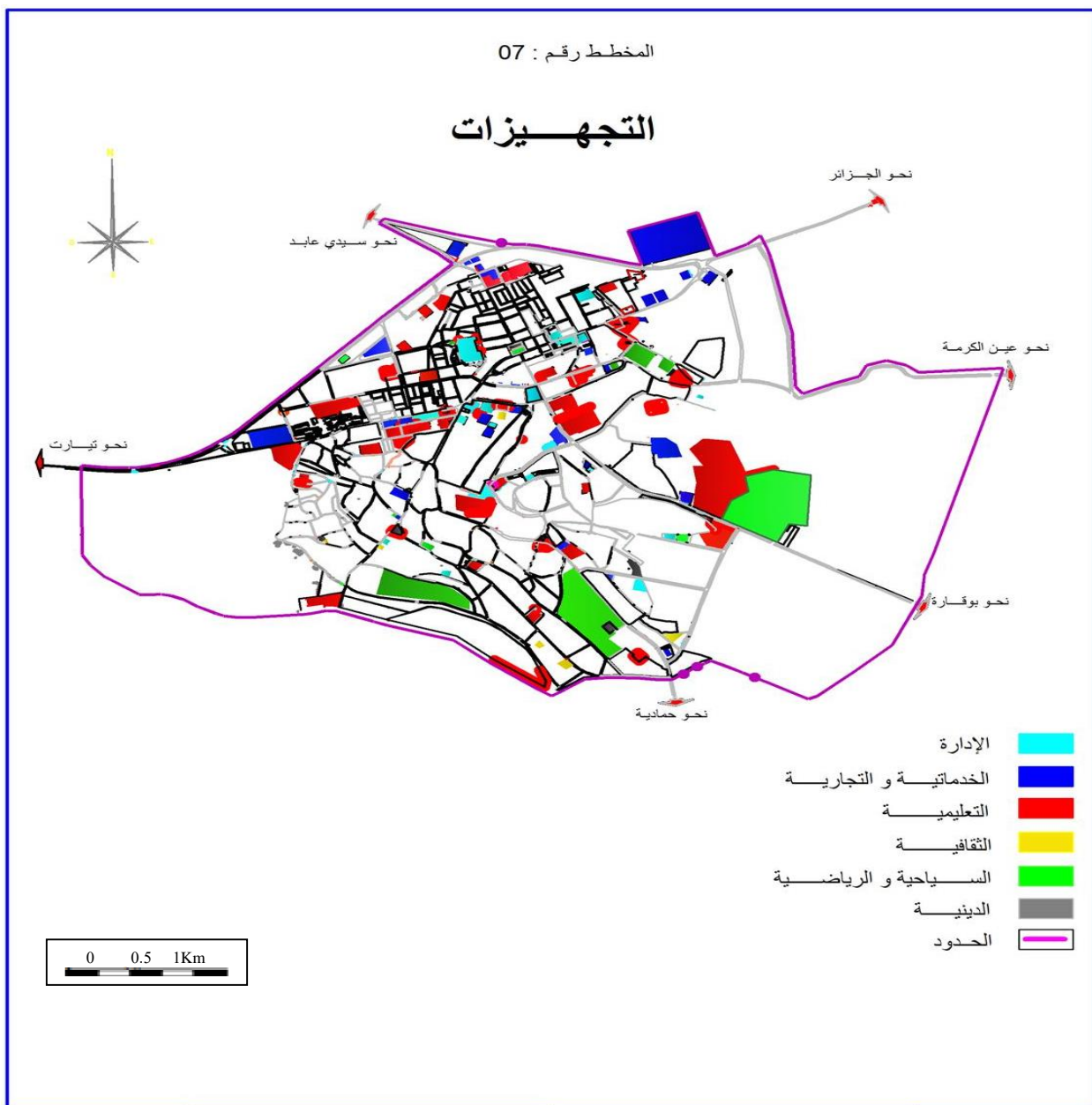
01	الدرك الوطني. الحماية المدنية.	
01	مركز التكوين والتمهين.	التعليمية
01	معهد متخصص في التكوين والتمهين.	
01	مركز جامعي.	
01	إقامة جامعية 1000 سرير.	
16	إبتدائية.	
09	متوسطة .	
06	ثانوية.	
01	مستشفى.	الصحية
01	إسعافات أولية.	
02	عيادة متعددة الخدمات.	
01	مركز صحي.	
05	قاعة العلاج.	
01	سوق مغطاة.	تجارية
01	سوق أسبوعي.	
02	مراكز تجارية.	
01	قصر المعارض.	
01	دارالشباب.	الثقافية و الرياضية
01	دار الثقافة.	
01	بيت الشباب.	
01	قاعة متعددة الرياضة.	
01	ملعب جوارى.	
01	ملعب بلدي.	
01	متحف.	

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

01	مسبح نصف أولمبي.	
01		

المصدر: مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية

تعتبر هذه التجهيزات عنصر فعال في تنظيم المدينة وتسيير شؤونها وربط علاقتها مع المناطق المجاورة. حيث تحتل المرافق الإدارية والخدماتية في مدينة تيسمسيلت مركز المدينة وتمتد على طول المحور الرئيسي - الطريق الوطني رقم (14).



4-2-6 الشبكات المختلفة⁸:

تتمثل الشبكات المختلفة أساسا في المياه والغاز والكهرباء والهاتف والطرق وقنوات الصرف الصحي.

▪ **الطرق:** في غياب السكة الحديدية بالولاية فإن شبكة الطرق تشغل بمفردها الهيكل الأساسي الذي

تعبّر منه المنتجات المنقولة ووسائل النقل.

إجمالي طول شبكة الطرقات يقدر ب: 2651,87 كلم مقسمة على النحو التالي :

-الطرق الوطنية: 215,18 كلم معبدة كليا

-الطرق الولائية: 500,15 كلم من بينها 387,80 كلم معبدة.

-الطرق البلدية: 655 كلم من بينها 270 كلم معبدة.

-المسارات: 1287,45 كلم.

حيث ان شبكة الطرق مشكلة أساسا من نوعين من الطرق: الأولى منها تتألف من طرق وطنية وهي :

-الطريق الوطني رقم:14 ذو طابع جهوي يربط خميس مليانة عين الدفلى مرورا بولاية تيسمسيلت إلى غاية

ولاية تيارت .

-الطريق الوطني رقم:19 يربط بين تيسمسيلت وتنس مرورا بولاية الشلف .

-الطريق الوطني رقم:60 يربط بلدية ثنية الحد بالمدينة مرورا ببلدية برج الأمير عبد القادر .

-الطريق الوطني رقم:65 يربط بلدية ثنية الحد بولاية عين الدفلى .

هذه الطرق تتحمل مجمل التنقلات البرية للبضائع والمسافرين.

النوع الثاني من الشبكة المكونة من الطرق الولائية وتستجيب أكثر لغرض فك العزلة ولدعم النشاطات الاقتصادية

⁸ - المخطط الولائي للتهيئة لولاية تيسمسيلت

الخريطة رقم(03): شبكة الطرق بالولاية



المصدر: مديرية الأشغال العمومية لولاية تيسمسيلت

▪ شبكة التزويد بالطاقة الكهربائية:

تعد الطاقة الكهربائية من أبرز متطلبات الحياة اليومية للمواطن وذات تأثير كبير على في جميع القطاعات وولاية تيسمسيلت تتوفر على شبكة هائلة للطاقة الكهربائية حيث تقدر نسبة التغطية ب 96% .

▪ شبكة التزويد بالغاز الطبيعي:

لا تقل أهمية هذه الشبكة عن الأولى، حيث تقدر نسبة التغطية ب:55% وهي نسبة ضعيفة وهذا راجع للطبيعة الوعرة التي تتميز بها الولاية، بالإضافة إلى التكلفة المرتفعة للربط بهذه الشبكة.

▪ المياه الصالحة للشرب:

تقدر نسبة التزويد بالمياه الصالحة للشرب ب95% وهذا لتوفر الولاية على عدد معتبر من السدود والينابيع.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

▪ شبكة الصرف الصحي:

تقدر نسبة الربط بشبكة الصرف الصحي ب 86%، كما تحتوي على محطة لتصفية المياه حيث أن هذه

الشبكة من الضروريات للحفاظ على صحة المواطن والزائر للولاية.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

خلاصة الفصل:

تعتبر ولاية تيسمسيلت من ولايات الغرب الجزائري ومن خلال الدراسة التحليلية لها استخلصنا مايلي:
تتميز ولاية تيسمسيلت بموقع استراتيجي بتوسطها الإقليم الغربي والأوسط والشرقي بالإضافة إلى كونها نقطة ربط بين تيارت والمنتجة، أما على مستوى النسيج العمراني فتظهر الولاية مهيكلة بثلاثة محاور: محور رئيسي يتمثل في الطريق الوطني رقم 14 ومحورين ثانويين يتمثلان في الطريق الولائي رقم 17 و14.

أما بالنسبة للمظهر العام للنسيج العمراني للمدينة فيظهر لنا:

- نسيج أوروبي يعتبر مركز المدينة معروف بشكله الشطرنجي يضم سكنات ذات النمط الأوروبي بطابق أو طابقين على الأكثر مبانيه تتميز من الحالة المتوسطة إلى الربيئة

- نسيج قديم ذو مخطط شطرنجي يضم سكنات ذات نمط قديم مبنية بمواد بناء محلية تتمثل في الحجارة وبطابق ارضي مغطاة بأسقف قرميدية، أما بالنسبة لحالة السكن فنجد أن اغلبها في حالة متوسطة كما يتوفر على مختلف الشبكات والتجهيزات العمومية مع غياب المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال.

- نسيج حديث ذو بنية حضرية مهيكلة يضم السكن ذات النمط الفردي والحديث والجماعي يتوفر على مختلف الشبكات والتجهيزات العمومية وساحات اللعب إلا أننا نلاحظ عدم تهيئة المساحات الخضراء.

- نسيج عشوائي يتميز بغياب تناسق عناصر النسيج الحضري بسبب الفوارق الموجودة من حيث العناصر المعمارية وتشوه المظهر العمراني بالإضافة إلى غياب مختلف الشبكات والمرافق العمومية والمساحات الخضراء
- نسيج شبه حضري يعتبر منطقة ريفية لا يحتوي على أي تجهيز غير مربوط بشبكة الطرق متموضع على أرضية غير قابلة للتعمير.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت.

وبناء على القراءة العمرانية لمدينة تيسمسيلت نجد أن المدينة مجال الدراسة يدخل كقاسم مشترك في كل نقاط الدراسة التي تم تناولها والمتعلقة بولاية تيسمسيلت كل هذه المعطيات جعلت من المدينة عنصرا رئيسيا في عملية التأثير و التأثير .

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

- جميع البنائيات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية ، التي اقتنتها أو آلت إليها أو إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو امتلكتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها .
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري .
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني.
- الأملاك المخصصة التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات في الخارج .
- الأملاك التي تعود للدولة عن طريق الهبات والوصايا التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية و الأراضي الرعوية .

2-1 الأملاك العقارية الخاصة بالولاية:2

- جميع البنائيات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية .
- المحلات ذات الاستعمال السكني و تابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بالولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية .
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية .
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال و الشروط التي ينص عليها القانون.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية والتي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة .

² - المادة 19 من القانون السابق

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

1-3 الأملاك العقارية الخاصة بالبلدية³:

- ✓ جميع البناءات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية التي تملكها البلدية و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية .
 - ✓ المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.
 - ✓ الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية .
 - ✓ الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة .
 - ✓ المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرّفها القانون و نُقلت ملكيتها إلى البلدية.
 - ✓ الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منهما للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة .
 - ✓ الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية و تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي ينص عليها القانون .
 - ✓ العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري التي نُقلت ملكيتها إلى البلدية.
- كانت هذه هي مختلف الأملاك العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية. و قد حدّد القانون الجزائري الطرق و الأشكال العادية التي يتم وفقها تكوين الأملاك العقارية فما هي هذه الطرق؟

2- الطرق العادية لاكتساب الأملاك العقارية التابعة للدولة

تتمثل هذه الأخيرة فيمايلي:

- ✓ الشراء و الاستئجار للعقارات و الحقوق العقارية و المحلات التجارية التي تقوم بها المصالح العمومية للدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

³ - المادة 20 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية - العدد 52

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

✓ الاستفادة من الهبات و الوصايا.

✓ إدماج التركات الشاغرة و الأملاك المشاعة ضمن الأملاك الخاصة بالدولة.

فكيف تتم هذه العمليات وما إطارها القانوني؟

1-2 عمليات الشراء و الاستئجار: (PRISES A BAIL ET ACQUISITION)

تتم وفقا للأشكال و الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 150 الى 161 من القانون رقم 82-

414 المؤرخ في 30 ديسمبر 1982 و المتضمن قانون المالية لسنة 1983 المعدل بالمادة 10 من القانون

رقم 88-30⁵ المؤرخ في 19 جوان 1988 و المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1988 . وفيما يلي

تفصيل لذلك.

1-1-2 عمليات الشراء: يعتبر الشراء العملية المباشرة و الأساسية في تكوين الأملاك العقارية، حيث

يتم من خلاله إدخال عقار ضمن الملكية العقارية للمجموعة العمومية ، إذ حُدِّدَت المواد سابقة الذكر الطرق و

الأشكال التي يمكن أن تقوم بها الدولة أو إحدى مؤسساتها العامة ذات الطابع الإداري من أجل أن تؤدي

وظيفتها على أكمل وجه. كما أُلزمت المصالح العمومية للدولة و المؤسسات ذات الطابع الإداري أن تلجأ إلى

أخذ رأي إدارة أملاك الدولة عن كل عملية شراء للعقارات أو الحقوق العينية العقارية أو المحلات التجارية التي

تنوي القيام بها، و هذا عندما تكون القيمة التجارية لتلك العقارات تساوي أو تزيد عن 2.5 مليون دج⁶.

2-1-2 عمليات الاستئجار: إن للدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري الحق في استئجار

عقارات أيا كان نوعها داخل التراب الوطني و هذا بإتباع الكيفيات المنصوص عليها في القانون رقم 82-14

المؤرخ في 30 ديسمبر 1982 و المتضمن قانون المالية لسنة 1983 المعدل بالمادة 10 من القانون رقم

⁴ - القانون رقم 82-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 1982 .الجريدة الرسمية .العدد 57 .

⁵ - القانون رقم 88-30 المؤرخ في جوان 1988 .الجريدة الرسمية .العدد 13 .

⁶ - المادة 152 من القانون رقم 82-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 1982 .الجريدة الرسمية .العدد 57 .

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

88- 30 المؤرخ في 19 جويلية 1988 و المتضمن قانون المالية . في عملية الاستئجار من الضروري أخذ رأي إدارة أملاك الدولة حول القيمة الاجارية عندما تكون عملية استئجار العقارات تستفيد منها المصالح العمومية للدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري⁷، و يكون طلب أخذ الرأي في الحالتين الشراء والاستئجار مرفقا بملف كامل يحدّد⁸:

✓ طبيعة العملية و الهدف منها .

✓ تعيين مختصر للعقار مرفق بمخطط إن أمكن.

✓ أهمية الأملاك موضوع الشراء أو الاستئجار.

✓ لقب و اسم و عناوين الملاك.

✓ مطالب الملاك إن كانت معروفة.

2-2 الهبات و الوصايا (DONS ET LEGS) :

يمكن اعتبار كل من الهبات و الوصايا إحدى طرق اكتساب الأملاك العقارية، حيث يمكن أن يُوصى أو يُوهب للدولة أو إحدى مؤسساتها العمومية أملاك من قبل خواص، و يخضع هذا التصرف إلى القانون الخاص.

الهبات و الوصايا الآتية من المنظمات الخيرية و الهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة و التعاون الثنائي أو المتعددة الأطراف فهي تخضع لأحكام المعاهدات أو الاتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا مع هذه المنظمات⁹. تقبل الدولة هذه الوصايا و الهبات طالما كانت غير مشروطة و لا تتعارض مع المصلحة العامة أو النظام العام. و سنتعرّف على كل من الهبات و الوصايا فيما يلي:

⁷ - المادة 153 من القانون رقم 82- 14 المؤرخ في 30 ديسمبر 1982. الجريدة الرسمية .العدد 57

⁸ - المادة 157 من القانون السابق.

⁹ - المادة 42 من القانون رقم 90- 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990. الجريدة الرسمية . العدد 52 .

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

2-2-1 الهبات: تعتبر الهبة تملك بلا تعويض، و إذا كانت بقصد المنفعة العامة فلا رجوع فيها، كما

يجوز للمالك أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها، و يجوز للموهوب له و المتمثل هنا في الدولة أو إحدى مؤسساتها العمومية أن يحوز الشيء بنفسه بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، و إذا اقتضى الأمر بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المعني.

2-2-2 الوصايا: تعتبر الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع، و يجب على الشخص

الموصى أن يوصي بالأموال التي يملكها و التي تدخل في ذمته أو ملكه قبل موته، و تعتبر الوصية تصرفا قانونيا يقصد من وراءه التبرع بمال معين و هي تخضع لقانون الأحوال الشخصية.¹⁰

2-3-3 التركات الشاغرة والأملاك المشاعة:

التركات الشاغرة و الأملاك المشاعة التي لا صاحب لها ملك للدولة¹¹.

2-3-1 التركات الشاغرة (LES BIENS VACANTS) :

الملك الشاغر هو ذلك الذي كان يملكه شخص معروف و بعد اختفاء هذا الأخير دون أن يترك من يمثله، يصبح الملك لا مالك له¹². في حالة غياب جميع الورثة مع اختلاف درجة القرابة أو النسب فقط يكون للدولة ممثلة في الخزينة العامة حق اكتساب التركة وهذا ليس بصفتها وارث و إنما بممارسة حق السيادة و هذا مع مراعاة الأحكام الخاصة بذلك¹³.

إلا أنه في حالة وجود وصية مقدرة قانونا فإنه لا تُعد التركة في هذه الحالة شاغرة أو دون وارث و يتم في هذه الحالة أخذ النصيب الذي يؤول للدولة من التركة .

¹⁰ - المادة 775 من القانون المدني الجزائري 2005 .

¹¹ - المادة 773 من القانون المدني الجزائري 2005 .

¹² - حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، الجزائر 2000؛ ص 141 .

¹³ - المادة 180 من قانون الأسرة الجزائري 2005.

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

2-3-2 الأملاك المشاعة: (LES BIENS INDVIS)

إذا امتلك اثنان أو أكثر و كانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصة متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك¹⁴. إن هذه الحالة كثيرة الوجود و هي تعتبر نتيجة في الكثير من الأحيان لتدخل الدولة في التركات كفرع وارث. يمكن للدولة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوع إذا كانت هناك عقارات مختلفة الأنواع تحوزها على الشيوع مع أشخاص طبيعيين أو معنويين آخرين وتستحيل قسمتها، وإذا رفض أحد الشركاء في ملكية الشيوع أو عدة شركاء شراء هذه الحصة لأي سبب كان يباع العقار الشائع اعتمادا على الوسائل القانونية و بأية طريقة تعتمد المنافسة¹⁵. انطلاقا من ذلك نستطيع القول أنه إذا كانت العقارات الشائعة ملكيتها تقبل القسمة يمكن أن تستخرج حصة الدولة منها و الباقي يؤول إلى الشركاء

3- الطرق غير العادية لاكتساب الأملاك العقارية الخاصة

3-1 تقديم:

من أجل ضبط العمليات العقارية و ضمان السير الحسن للمصالح العمومية، وضع المشرع الجزائري جملة من القوانين من أجل توفير الوسائل القانونية و المادية لتأدية وظيفتها على أكمل وجه، و هي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و التي تخضع في إتمامها لاستشارة مصالح أملاك الدولة، هذه الأخيرة التي تتم باتخاذ عدة إجراءات نتطرق إليها فيما يلي:

¹⁴ - حمدي باشا عمر: مصدر سابق، ص125.

¹⁵ - المادة 98 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990. الجريدة الرسمية . العدد 52 .

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

3-1-1 نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

(L'EXPROPRIATION POUR L'UTILITE PUBLIC)

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك الدولة لحقوق عقارية، و لا يتم ذلك إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل: التعمير، التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و تجهيزات جماعية و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية¹. للإدارة نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها و ذلك مقابل تعويض عادل و منصف². إلا أن هذا الإجراء الإداري يجب أن يتم في إطار القانون و ينبغي أن يترتب عنه تعويض عادل و منصف. حاليا تخضع عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لأحكام القانون رقم 91-11³ المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، يمكن استخلاص ثلاث حقائق هامة من نص هذا القانون و هي:

- ✓ أن نزع الملكية إجراء استثنائي يُلتجأ إليه في حالة استفاد كل الوسائل القانونية الأخرى كالشراء والاستئجار.
- ✓ أنه يقع على العقارات أو الحقوق العينية، و بالتالي لا يجوز استعماله في الحصول على المنقولات .
- ✓ أنه يهدف لتحقيق منفعة عامة فلا بد من توفر أهداف متصلة بغرض تحقيقها، و بذلك يجوز للمالك الطعن في مشروعية الإجراء في حالة انحراف السلطة إذا أثبت عدم توفر شرط المنفعة العامة و خاصة في إنشاء التجهيزات الجماعية .

¹ - المادة 02 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991. الجريدة الرسمية. العدد 21.

² - المادة 677 من القانون المدني الجزائري 2005.

³ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991. الجريدة الرسمية. العدد 21

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

و قد حدّد القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 كل الإجراءات القانونية و الإدارية الواجب إتباعها في كل مراحل عملية نزع الملكية، حيث يؤدي الإخلال بالإجراءات أو بالأحرى بإجراء ما بإعطاء الحق للجوء إلى القضاء .

2-3 حق الشفعة

1-2-3 تعريف⁵

لم يعرف المشرع الشفعة في قانون التوجيه العقاري، في حين عرفت المادة 794 من القانون المدني الشفعة بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار و ذلك ضمن الشروط والأحوال المحددة قانونا ، وبالتالي يستطيع الشفيع أخذ العقار المبيع رغماً عن البائع والمشتري بالحلول محل المشتري إذ لم يسلم له الأمر رضاء، والشفعة تفترض وجود تصرف، قانوني قد وقع فعلاً ألا وهو البيع .

كما يمكن تعريفها بأنها استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع

2-2-3 الإطار القانوني لحق الشفعة الإدارية

تنص المادة 71 من القانون التوجيه العقاري 25/90 على أنه : ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى نزع الملكية .

وتطبق حق الشفعة، مصالح وهيئات عمومية معنية تحدد عن طريق التنظيم .

كما أحدث المشرع حق الشفعة بموجب المادة 52 من نفس القانون، حيث نصت في الفقرة الأخيرة على انه :في هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة .

4 - المادة 03 من القانون السابق.

5 - خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - ص 37، بتصرف.

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

من جهة اخرى تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 954/91 المؤرخ في 91/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها على انه :يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل، والمادة 24 من القانون رقم 19/87 والمادتين 71/52 من القانون 25/90، وفق الشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الأحكام أو النصوص المتخذة لتطبيقها .

3-2-3 أهداف حق الشفعة⁶

أحدث المشرع الجزئري حق الشفعة للدولة والجماعات المحلية ، كغيره من القيود المقررة للمصلحة العامة للحفاظ على الأهداف المسطرة للسياسة العقارية والمتمثلة أساسا بالنسبة للعقار الفلاحي في حماية قابلية الأرض للإستثمار وضمان استغلالها والحفاظ علي وجهتها الفلاحية وكذلك محاربة المضاربة في سوق العقار الفلاحي .

أما بالنسبة للعقار الحضري فإن المشرع قرر هذا القيد لمواجهة الطلب المتزايد على الأراضي العمرانية في مجال السكن ، أو تلبية لمتطلبات سياسة التهيئة العمرانية الرامية إلى توفير الأراضي لإنجاز وتشيد التجهيزات الجماعية والمساحات الخضراء ، وفي هذا الاطار قد تلجأ الدولة والجماعات المحلية إلى أدوات قانونية من بينها الشفعة لتحقيق هذه الاهداف والتي نلخصها فيما يلي:

- تدعيم السياسة المحلية للسكن .
- توفير أماكن لإستقبال التجهيزات الجماعية أو ذات المنفعة العامة.
- محاربة تدهور النسيج العمراني .
- انشاء احتياطات عقارية .

6 - خالدى أحمد، مرجع سابق، ص 39

الفصل الثاني :.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

خلاصة المبحث:

عادة ما يُنظر إلى الأملاك الوطنية العقارية على أساس أنها تشبه تلك الأملاك الفردية، لكنها في الواقع بعيدة عنها كل البعد، و ذلك من خلال التباين الملاحظ في طرق تكوين كل منهما. فالأولى تخضع للقانون الخاص رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والذي يحددها و يبيّن طرق تكوينها، فمنها الرضائية كالشراء، الاستفادة من الهبات و الوصايا، أيلولة ملكية التركات الشاغرة لصالح الدولة والجماعات المحلية، و استرجاع حقوقها من الأملاك المشاعة بينها و بين الأفراد. و منها الاستثنائية و التي تخضع لقانون خاص رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمتضمن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و التي يُلجأ إليها في حالة فشل و استحالة تطبيق كل الطرق الرضائية المذكورة سابقا . كان هذا عن طرق تكوين الأملاك الوطنية العقارية، فما هي الوسائل العملية لتنفيذ السياسة

العمرانية في الجزائر؟

الفصل الثاني.....تكوين وتسير الأملاك العقارية .

المبحث الثاني : الوسائل العملية لتنفيذ السياسة العمرانية

- تمهيد:

يتدخل في عملية تسيير وتنظيم المجال العمراني عدة مؤسسات وهيئات ، إذ لكل طرف أو مسير عدة مهام ووظائف تحدها نصوص قانونية و توجيهات من المستوى المركزي للدولة، حيث تعمل هذه المؤسسات والهيئات بصفة متناسقة ومتكاملة بدون تداخل في المهام و الأدوار، وهذا من أجل توفير الأوعية العقارية لاحتواء مختلف البرامج السكنية و التجهيزية و تحقيق سياسة تنموية شاملة وتشكيل صورة حضرية للمدن يتم من خلالها ضمان السير الحسن لمختلف وظائفها و الحفاظ على احترام مصالح المواطن و احتياجاته و تفعيل دور سلطة الدولة.

- المؤسسات والأدوات العملية لتنفيذ السياسة العمرانية: وهي تتمثل فيما يلي

- الفاعلون العموميون
- الفاعلون الخواص
- أدوات التهيئة والتعمير

01- الفاعلون العموميون : تتحصر هذه الأخيرة في المؤسسات التالية

1-1- البلدية:

بعد فترة الاستقلال لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار لكن بعد تراجع احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع أو توسيع مدينة ما صدر أمر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة

الفصل الثاني.....تكوين وتسير الأملاك العقارية .

للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية .

1-2- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRUF):

نظرا للأعباء الملقاة على عاتق البلدية ،ونظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي تحت رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 07/11/86 ويتعلقان على التوالي بإنشاء الوكالة العقارية الوطنية - الوكالة العقارية المحلية وطبقا لنص المادة من المرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة فيما يلي:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته.
- تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.
- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.
- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة.
- تسهر على برمجة و تنفيذ الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها.

1-3- مديرية أملاك الدولة:

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة ،وهذا نظرا للدور

الفصل الثاني.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية .

البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة .

كما نستطيع القول أن إدارة أملاك الدولة تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية، وكخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى.

1-3-1 - مهام مديرية أملاك الدولة:

إن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تحصر في تحصيل الموارد المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي إلى:

- 1- من جهة تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.
 - 2- السهر على تقادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية.
 - 3- مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.
- 1-2-3-1 - **صلاحيات مصالح أملاك الدولة:** تتميز مصالح أملاك الدولة بتعدد صلاحياتها والتي تبرز في:
- 1- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة و التسيير الإداري لها.
 - 2- مسك سجلات قوائم ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
 - 3- المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.
 - 4- القيام بعمليات الخبرة و التقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع، الإيجار، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية).
 - 5- تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية وكذلك تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلقت الدعاوى بأملاك الدولة

6- القيام ببيع العقارات و المنقولات و تحصيل عائدات أملاك الدولة

الفصل الثاني.....تكوين وتسير الأملاك العقارية .

ومن كل هذا نستنتج إن إدارة أملاك الدولة هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث حمايتها مراقبتها وتمثيلها أمام المحاكم.

1-4-4- مديرية الحفظ العقاري:

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة إدارية مستقلة عن إدارة أملاك الدولة في 1991/03/02 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

1-4-1- مهامها:

- 1- إشهار جميع العمليات المتعلقة بالملكية العقارية.
- 2- تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- 3- إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.
- 4- تحصيل إيرادات مالية عن كل عملية إشهار وتسليم المعلومات.
- 5- إعداد تقارير دورية وسوية للوزارة المعنية (وزارة المالية).

1-4-2- صلاحياتها:

وفقا لأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12¹ والمعدل المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم بـ:

- 1- القيام بالقيود العقاري كلما انتهت عمليات مسح الأراضي في بلدية ما، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للأشخاص الذين أثبتت حقهم في الملكية العقارية. - تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري والسهر على

¹ - الجريدة الرسمية.العدد 53 سنة 1975.

الفصل الثاني.....تكوين وتسير الأملاك العقارية .

احترامه من طرف المحررين (الموثق، السلطات الإدارية، كاتب الضبط) ، الوثائق (العمليات المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى).

1-5- مديرية مسح الأراضي (CADASTRE):²

1-5-1- تعريف المسح العقاري:

إن المسح العقاري من الناحية القانونية له عدة تعاريف تصب كلها في نقطة واحدة ، ومن ذلك استخلص المشرع الجزائري النص القانوني لعملية المسح 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نص في مادته الثانية على أن المسح العقاري هو تلك العملية الفنية و القانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، مع تبيين الأشخاص المالكين لها وتحديد الحقوق التي لهم أو عليهم.

1-5-2-النشاطات الأساسية للوكالة: بصفتها وكالة مسح الأراضي للدولة فهي مكلفة ب:

1. مخطط مسح الأراضي (المخطط الطبوغرافي لقطع الأراضي التي تعطي التمثيل البياني لكل الملكيات).
2. مصفوفة مسح الأراضي قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية .
3. قائمة الملكيات.
4. جدول الجرد لقائمة المالكين للعقارات.
5. الأعمال الطبوغرافية المختلفة لمصالح الجماعات والهيئات العمومية.

1-5-3-الأهداف:

-²

- ملاحظة:

كل من مديرية الحفظ العقاري ووكالة مسح الأراضي مهامها تكميلية لمديرية أملاك الدولة.

الفصل الثاني.....تكوين وتسير الأملاك العقارية .

1. تقوم بمسح كل الأراضي للبلديات على المستوى الوطني.

2. تسليم عنوان الملكية إلى كل مالك دفتر عقاري.

02- الفاعلون الخواص:

ظهر القطاع الخاص بعد انتقال الدولة من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي لتطبيق مبدأ لامركزية وتحرير المبادرات، بدأ المتعاملون الخواص في الاستثمار في العقار. وذلك بعد إصدار قانون الترقية العقارية والتوجيه العقاري...،

2-1- المرفقي العقاري:

هو كل شخص معنوي أو طبيعي يمارس نشاط الترقية العقارية و حائز على سجل تجاري يتضمن نشاط الترقية العقارية، و تسمى الشركة بالترقية العقارية، كما يعتبر مرقيا عقاريا كل وكيل اقتصادي مكلف بنشاط الترقية العقارية كما يحدده القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط العقاري ألا و هو "مجموعة النشاطات المساهمة في إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للبيع، للكرء أو لغاية شخصية، الأملاك العقارية المشار إليها قد تكون محلات لاستعمال سكني أو محلات مخصصة لنشاط مهني، صناعي أو تجاري.

2-1-1- مهامه: يغطي

- جميع أنشطة الحياة و تهيئة الأوعية العقارية بغية البيع أو الكراء.
- جميع أنشطة الوساطة في مجال العقارات بما في ذلك بيع أو تأجير العقارات.
- جميع الأنشطة العقارية أو أنشطة التسيير العقاري.

لكن في معظم الأحيان، يطلق مصطلح " الترقية العقارية" على النشاطات التي تهدف إلى إنجاز أملاك عقارية بما في ذلك السكنات لهدف البيع أو الكراء.

الفصل الثاني.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية .

2-2- الموثق:

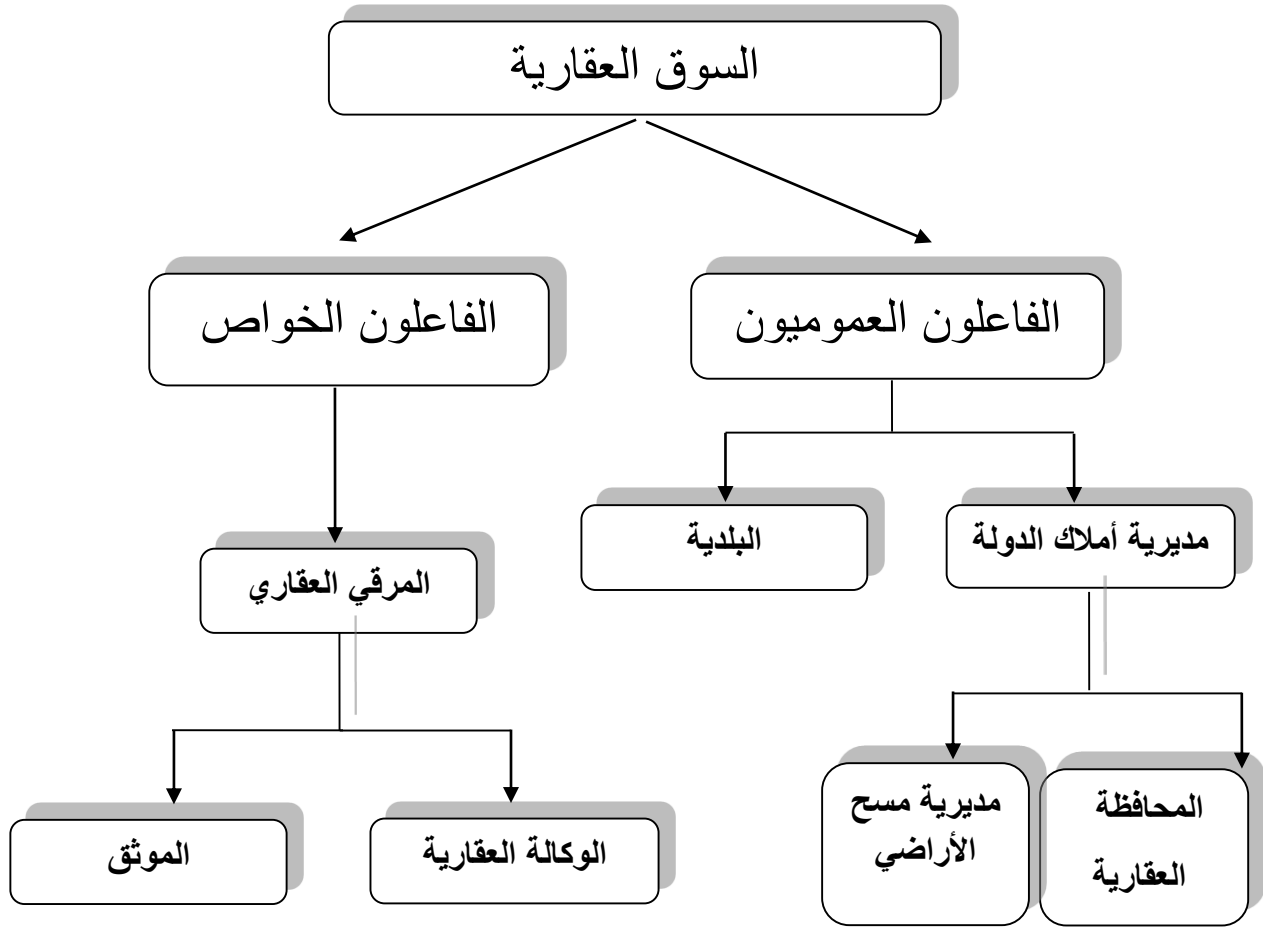
هو ضابط عمومي يتولى تسيير مكتب عمومي للتوثيق يتم تعيينه من طرف وزير العدل عن طريق مسابقة ومن أهم أعماله هي تحرير وتسجيل العقود بالطريقة اللازمة التي ينص عليها القانون 06/02 المؤرخ في 20-08-2006 الذي ألغى القانون 27/88 المؤرخ في 12-07-1988، وتسمى هذه العملية بالتوثيق أي العقد الرسمي وينطبق هذا على البيوع العقارية التي يحددها نص المادة 324 من القانون المدني.

2-2-1- مهام الموثق:

- 1- حفظ العقود التي يحررها أو يسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات اللازمة.
- 2- التأكد من صحة العقود الموثقة ويقدم نصائحها طبقاً للقوانين السارية.
- 3- إعلام الأطراف بالتزاماتهم وحقوقهم والآثار المترتبة والاحتياطات والوسائل المتطلبة عند إبرام العقود.
- 4- تسليم نسخ تنفيذية للعقود المحررة و حفظ الأرشيف التوثيقي وتسييره.

الفصل الثاني.....تكوين وتسير الأملاك العقارية .

الشكل رقم (05) : مخطط يوضح الوسائل العملية لتنفيذ السياسة العمرانية



- المصدر: اللجنة التقنية للولاية + معالجة الطالب

03- أدوات التهيئة والتعمير

1-3 المخطط العمراني الرئيسي³ (PUD):

1-1-3 تعريفه:

استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990، و كان يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة برسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط . يحدد استخدامات الأرض،

³ مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية. رسالة ماجستير، جامعة باتنة، سنة 2012 ، ص19

الفصل الثاني.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية .

مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق و هياكل و مساحات خضراء و تجهيزات و منشآت اقتصادية و غيرها .

3-1-2 دوره:

1- تحديد المحيط العمراني .

2- تحديد الأراضي أو العقارات الواجب استهلاكها و مدى صلاحيتها للأمد الثلاثة : القريب ، المتوسط و البعيد.

3-2- محيط التعمير المؤقت⁴ (PUP):

3-2-1 تعريفه:

انتهت صلاحيته في سنة 1990، و هو يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية و أهدافها، إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية .

3-2-2 دوره: تحديد النقايس المطلوبة و الاستعمالات المحددة للتعمير.

3-3- مخطط التحديث العمراني⁵:

3-3-1 تعريفه:

هو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة و المتوسطة الحجم، بغرض ترقية و صياغة مكتسباتها العمرانية العمومية بالطرق و الأرصفة و المساحات الخضراء و المنتزهات و حدائق الأطفال و غيرها .

4 - بشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية بالجزائر . ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص65 .

5 - مدور يحي، مرجع سابق ص19

الفصل الثاني.....تكوين وتسيير الأملاك العقارية .

3-3-2 دوره: يهدف إلى ضمان التوسع العمراني المنتظم و إعداد المرافق الضرورية.

3-4-4 - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁶:

3-4-1 تعريفه :

هو وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض .

3-4-2 دوره:

1- تحديد القطاعات القابلة للتعمير كالتالي :

المعمر، قابل للتعمير، التعمير المستقبلي، غير قابل للتعمير .

2- وضع آجال محددة للتعمير: مدى قصير 5 سنوات، مدى متوسط 10 سنوات، و مدى بعيد 20 سنة.

3- تخصيص الدور الذي سوف تلعبه الأراضي القابلة للتعمير إما لإنتاج السكن أو غيره.

3-5-5 - مخطط شغل الأرض⁷:

3-5-1 تعريفه :

هو وثيقة عمرانية قانونية ووسيلة لتخطيط المجال الحضري، يهدف إلى تحديد بالتفصيل القواعد العامة وحقوق استخدام الأرض والبناء، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة .

6-7- قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990. الجريدة الرسمية، العدد رقم 52.

الفصل الثاني.....تكوين وتسير الأملاك العقارية .

3-5-2 دوره: تقليل المضاربة عبر تحديد COS و CES .

3-6-6 قوام الأراضي المعمرة و القابلة للتعمير⁸:

3-6-1 تعريفه:

يهتم بالأراضي القابلة للتعمير يوجد في الفصل الثالث ، القسم الرابع لقانون التهيئة والتعمير يتكون من

4 مواد.

3-6-2 الدور: تكوين حافطة عقارية للبلدية تتكون من: الأراضي التي تملكها البلدية، السوق العقارية و

حق الشفعة .

خلاصة

من خلال هذا البحث، استنتجنا أن للفاعلين العموميين دور كبير في إنتاج السكن، بل بالأحرى كانوا

المسيطرين الوحيدين لهذا القطاع خاصة قبل التسعينيات باحتكار الدولة لكل العقارات، أما بعد هذه الفترة

فلاحظنا انفتاحا كبيرا في قطاع السكن بإشراك الفاعلون الخواص في هذا الميدان.

⁸ - قانون التهيئة و التعمير رقم 25/90. مصدر سابق.

الفصل الثاني..... تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

- المبحث الثالث: القيود المتعلقة بالملكية العقارية

- تمهيد:

عرفت السياسة العقارية في الجزائر تدبدا بعد الاستقلال، فالنظام الجزائري لم يذهب إلى حد إلغاء الملكية العقارية، وإنما سمح لها في حدود معينة وأحاطها بقيود محكمة تكريسا للتوجهات الاشتراكية فكانت الملكية الخاصة في تلك الفترة وظيفة اجتماعية وليس حقا تقتصر على تلبية الحاجيات الشخصية .

ولقد اختلف الفقهاء في تعريف القيود وتحديد طبيعتها، فمنهم من يرى أن قيود الملكية هي عنصر وتحديد خارجي مضاد يثقل الملكية، أما أغلبهم يرى، أنها تكاليف و إلتزامات تنشأ مع فكرة الملكية الخاصة وتعتبر جزءا من مضمونها و الرأي الثاني قابل للانتقاد لأنه صحيح توجد قيود ثابتة لا تتغير وتنشأ مع حق الملكية الخاصة وهي تمثل الوضع العادي والمألوف لحق الملكية العقارية الخاصة يكون هدفها تحقيق المصلحة العامة أو الخاصة مثل عدم التعسف في استعمال حق الملكية إلى حد الإضرار بملك الجار، فبالمقابل قد تفرض قيود جديدة ومتغيرة على حق الملكية الخاصة مواكبة للتغيرات الاقتصادية.

ويمكن تعريف القيود >> الحدود العامة المفروضة على حق الملكية الخاصة التي لايجوز للمالك تجاوزها ، هدفها هو تحقيق المصلحة العامة والمصلحة الخاصة¹<<

1- القيود المتعلقة بالملكية العقارية

لقد سائر المشرع الجزائري الاتجاه الحديث في رفضه للفكرة التقليدية لحق الملكية باعتباره حقا مطلقا حيث جاءت أحكام الدستور الجزائري لتحمي وتضمن حق الملكية الخاصة، مع الاعتراف، للتشريع بوضع

¹- خواجه سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في الحقوق ص 25

الفصل الثاني..... تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

قيود على سلطات المالك تحقيقا للوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، ونجد النصوص الخاصة بقيود الملكية العقارية منتشرة في العديد من القوانين، ومن أبرزها القانون المدني الذي تضمن القواعد التي تطبق على العقار بصفة عامة، ونص في مضمونه على القيود التي تلحق حق الملكية من المواد 690 إلى 712 كما نجد المشرع ينص على هذه القيود في مجموعة من النصوص الخاصة ذات الطابع الإداري ، مما يجعل عملية الإحاطة بها عملية تكاد تكون مستحيلة، ومن أهم هذه القوانين على سبيل المثال لا الحصر قانون التوجيه العقاري 90/25، وقانون التهيئة والتعمير 91/29 وقانون التوجيه الفلاحي 08/06 والقانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة .

2- أنواع قيود الملكية العقارية الخاصة :

قسمت القيود إلى قيود قانونية ،وقيود إرادية ، فالأولى تنشأ بموجب نص تشريعي أما الثانية ،تنشأ بموجب الإرادة² وإن المشرع أورد قيود قبل تملك العقار، فالمالك الجديد أو المترشح للإمتلاك (شخص طبيعي أو معنوي) تقيد سلطاته وتكبح إلى حين دفع الرسوم العقارية ،لأنه لا يكفي حسب التصرف القانوني أو الواقعة المادية أو الإلتزام المتبادل في عقد رسمي ،وإستفاء الشكلية ،لأن المرشح للإمتلاك عليه أن يسجل ويشهر عقده بالمحافظة العقارية ،وقبل شهر العقد الناقل للملكية على المعني بالأمر (المشتري ، الموهوب له ، الموصى له ، الوارث) أن يدفع رسمي التسجيل والشهر العقاري للخرينة العامة للدولة حتى يشهر العقد وتنتقل الملكية العقارية المبنية او غير المبنية ، وإذا لم يدفع الرسمين فلا يترتب الأثر العيني المتمثل في إنتقال الملكية لذلك إعتبرنا ان الرسوم هي قيود لتملك العقارات ،لأنه بدون الإجراء الجبائي لايتحقق الإجراء

² - المادة 324 من أمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني

الفصل الثاني..... تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

الشكلي ولا يمتلك الشخص العقار وتكبح سلطاته إلى حين دفع رسوم التسجيل والشهر العقاري رغم أنه صب
التصرف في عقد رسمي ونفذ إلتزاماته وبهذا نقسم القيود إلى :

- قيود تملك العقار

- قيود الملكية العقارية بعد تملكها

3- قيود تملك العقار

3-1 رسم التسجيل³:

يعرف التسجيل جبائيا بأنه : { إجراء إداري يقوم به موظف عام في هيئة عمومية وهو ذو أبعاد قانونية
وشكلية إذ يحدد تاريخ العقد والتصرفات ويسمح بمراقبة هذه الأخيرة وتبيان صحتها شكلا ومضمونا وله أبعاد
جبائية بإخضاع التصرفات المعنية لضريبة تدعى بحق التسجيل }.

إن الإجراء الجبائي يهيم على الإجراء الشكلي، المتمثل في تحديد تاريخ العقد وعادة مايكون على عاتق
المشتري عبئ دفع ذلك مالم يتفق على خلاف ذلك⁴، وتوجد ثلاثة أنواع من الرسوم⁵ أما الرسوم المتعلقة بنقل
ملكية العقار هما الرسم التصاعدي الذي يفرض عند إنتقال الملكية بدون مقابل والرسم النسبي الذي يفرض
على عملية إنتقال الملكية العقارية بعبوض ،وتفرض رسوم على العقارات المتواجدة في الجزائر عملا بمبدأ
الإقليمية .

³ خوادجية سميحة حنان ، مصدر سابق ،ص 28

⁴ - راجع المادة 393 من أمر (58-75) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني

⁵ - الرسم الثابت : هو الذي يطبق على العقود التي لا تثبت نقل الملكية ويطبق على جميع العقود الأخرى ، والرسم النسبي ممثل بنسبة مئوية ثابتة
يطبق على جميع العمليات التي ينتقل فيها العقار بمقابل ، والرسم التصاعدي الذي يزداد بزيادة قيمة العقار و يطبق على جميع العمليات التي تنتقل فيها
الملكية بدون مقابل .

الفصل الثاني..... تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

2-3 رسم الشهر العقاري :

بعد دفع رسم التسجيل على المشتري أن يدفع رسم الشهر العقاري للخرينة العامة ما لم يتفق على

خلاف ذلك، وتقدر نسبته ب 2% من قيمة ثمن العقار ما لم يتم الإعفاء صراحة كما هو الحال بالنسبة لنقل الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية⁶.

وبدون الإجراء الجبائي لا يمكن إجراء الشهر العقاري وتقييد التصرف في البطاقة العقارية، فلا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية العقارية أصلية كانت أم تبعية ولا يمكن الإحتجاج ما بين الأطراف أو في مواجهة الغير.

4- قيود الملكية العقارية الخاصة بعد تملكها:

- وضع القانون قيود على سلطات المالك في ملكيته وعلى خصائص هذا الحق، والقيود القانونية التي تمثل الحدود الدائمة التي يجب على المالك مراعاتها في مزاولته حقه نوعان :

4-1 قيود الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة العامة :

لم يذكر المشرع جميعها في القانون المدني، وإنما نجد أغلبيتها في التشريعات الخاصة ومن أمثلتها القوانين المتعلقة بحماية البيئة التي قيدت مالك المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة بمراعاة مسافات معينة⁷، كذلك قوانين التهيئة والتعمير⁸ التي تقيد سلطة التصرف المادي للمالك في عقاره وقد تصل القيود في مراعاة المصلحة العامة إلا حد حرمان المالك من عقاره لصالح المنفعة العمومية.

⁶ - المادة 04/353 من قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر (76-105) المؤرخ في 1976/12/09

⁷ - راجع المادة 712 من أمر (75-58) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المادي

⁸ - القانون (90-29) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 1990-52

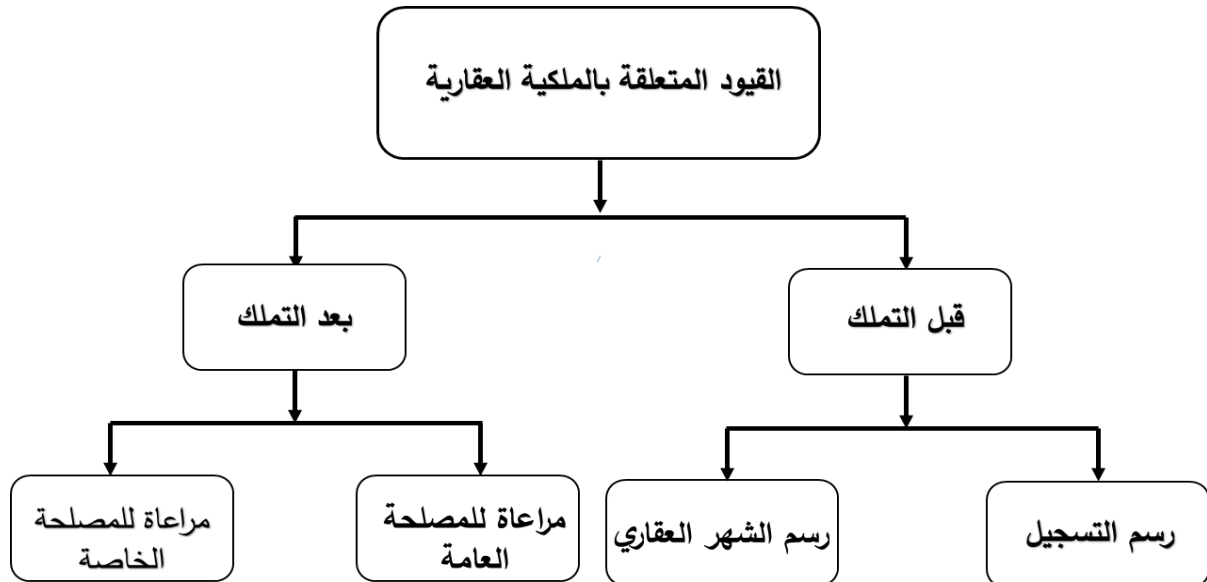
الفصل الثاني..... تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

2-4 قيود الملكية العقارية الخاصة للمصلحة الخاصة :

توجد أغلبيتها في القانون المدني وغالبا هي قيود ثابتة غير متغيرة، فمن القيود التي يطلب فيها من المالك القيام بأعمال سلبية كأن يمتنع عن استعمال عقاره للاضرار بالغير أو عمل فتحات في بنائه، ومنها التي تمس بصور الانتفاع بالعقار على أن يعرض المالك تعويضا مناسبا، كذلك يوجد نوع ثان من القيود هي القيود الارادية التي تفرضها الادارة. بما لها من سلطان مراعاة للمصلحة الخاصة، وبمقتضى القيد الارادى تقيد سلطة تصرف أو إنتفاع المالك بعقاره .

- ومهما تنوعت القيود في التشريعات واللوائح المختلفة تعتبر القيود القانونية مراعاة للمصلحة العامة أو الخاصة أدوات لتحقيق الوظيفة الاجتماعية .

الشكل رقم (06): مخطط يوضح القيود المتعلقة بالملكية العقارية



المصدر: معالجة الطالب

الفصل الثاني..... تكوين وتسيير الأملاك العقارية.

خلاصة الفصل

من خلال هذا الفصل قمنا بتسليط الضوء على مختلف الآليات التي تُكوّن من خلالها الدولة

أملاكها الوطنية العقارية الخاصة سواء بطرق عادية كالشراء و الاستتجار والاستفادة من الهبات والوصايا

ودمج الأملاك الشاغرة في ذمتها أو بطرق استثنائية والمتمثلة في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أو

حق الشفعة كما تطرقنا الى الوسائل العملية في تسييرها والملخصة في السياسة العمرانية الجزائرية ومعرفة

أهم القيود المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة و في ظل هذه المعطيات سعت الدولة على غرار الخواص

إلى تعداد ممتلكاتها العقارية و تقسيمها و تحديد مختلف طرق تكوينها وأسس تنظيمها وإدارتها.

الفصل الرابع

أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال
(إنطلاقاً من واقع مدينة تيسمسيلت)

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

تمهيد:

يعتبر العقار محور من المحاور الأساسية في عمليات التنمية الاقتصادية ، الاجتماعية والعمرائية لكل مدينة الشيء الذي جعله في غاية الأهمية بإعتباره محركا دينامكيا للتحويلات العمرائية (توجيه وتسيير وتنظيم المجال العمرائي) إذا ماتم التحكم فيها وتسييره بعقلانية.

وبغية معرفة أثر البنية العقارية على المجال العمرائي وجب ان نقوم بدراسة عقارية لنموذج الدراسة ولاية تيسمسيلت، إنطلاقا من معرفة إتجاه توسع المدينة (افاقه،عوائقه)، الطبيعة القانونية لعقارها، نظم الرخص والشهادات التي توضح معدل إستغلال العقار إضافة إلى إحتياجات العقار الصناعي .

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

1- الدراسة العقارية لمدينة تيسمسيلت.

1-1- إتجاه توسع مدينة تيسمسيلت (أفاقه وعوائقه)

إنطلاقاً من الدراسة التحليلية لمدينة تيسمسيلت وتطور نسيجها العمراني كان المنطلق الأول لنسجها عبارة عن جزئين سكنيين، جزء سكني حضري أروبي وهو المركز الحالي، وجزء ريفي تسكنه الطبقة المسلمة (الدرب حالياً) ولقد كان نموها المجالي موجه بمحورين والمتمثلين في الطريق الوطني رقم 14 الرابط بين تيارت والجزائر والطريق الولائي رقم 17 الرابط بين سيدي عابد وبوقارة، وعرفت المدينة توسع خطي على طول المحورين في جميع الاتجاهات، حتى الوصول إلى إستنفاد الوعاء العقاري، مع التقسيم الإداري لسنة 1984 لما شهدته من مشاريع خاصة ذات الطابع الإداري،(الحي الإداري، وتجهيزات الثقافية وتعليمية وصحية) والمشاريع السكنية، ما إستدعى توسعها على حساب الأراضي الزراعية في الناحية الشمالية والجنوبية على طول الطريقين الوطني رقم 14 والولائي رقم 17.

1-2- أفاق توسع المدينة

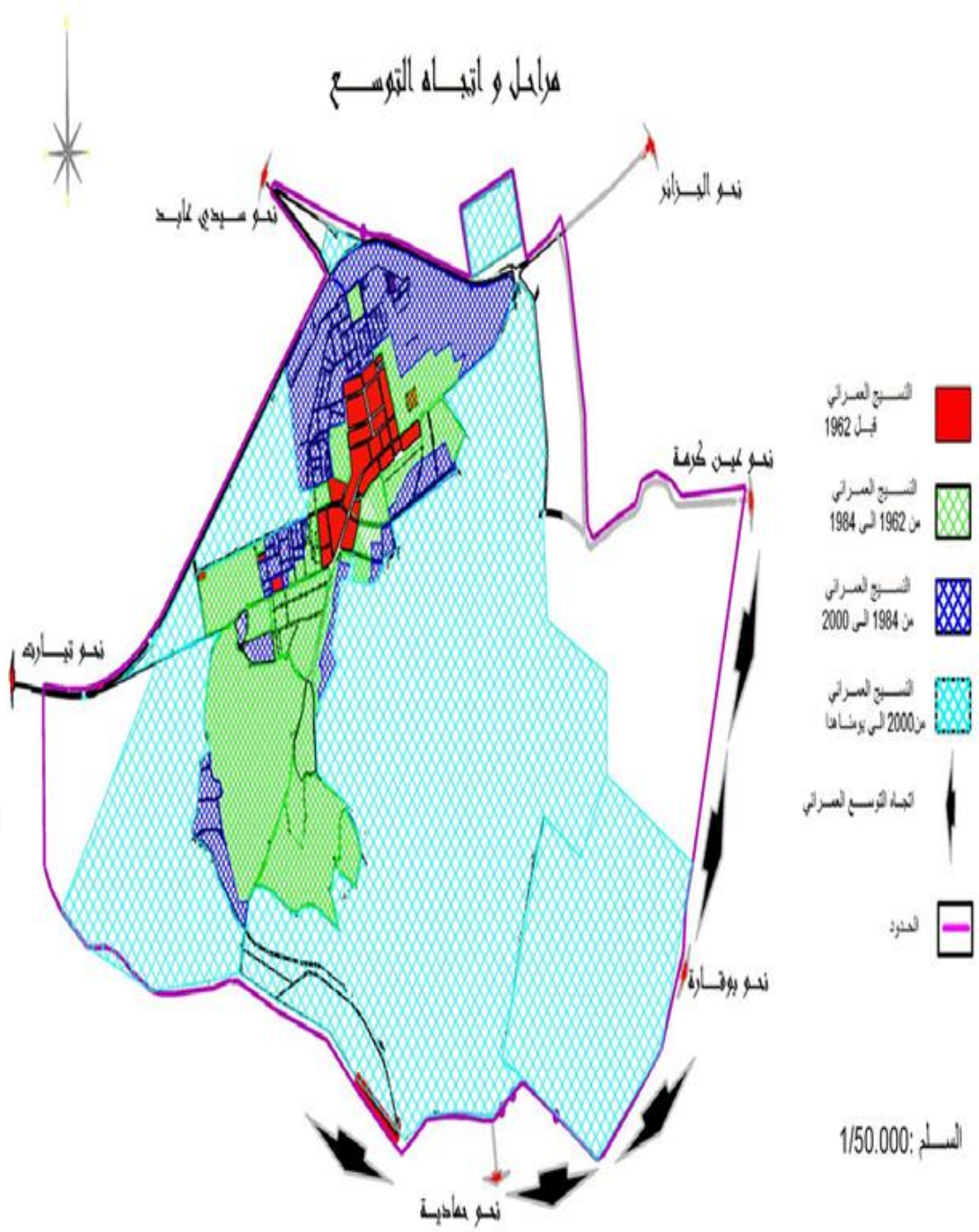
ومنه يمكن القول أن إتجاه توسع مدينة تيسمسيلت، قد أخذ إتجاهاً واحداً شمال المدينة وجنوبها، لاستحالة التعمير في الشرق والغرب، تحت ضغط طبوغرافية المنطقة (وجود الغابة والمنحدرات، والأراضي الفلاحية) والتوسع على الأراضي العمومية وإن كان معظمها فلاحية سواء جيدة أو متوسطة المردودية، لأنه يسهل الحصول عليها فتعمر ثم تلجأ للتسوية بعد ذلك.

1-3- عوائق التوسع تتميز مدينة تيسمسيلت بطبوغرافية متباينة وصعبة في نفس الوقت، أملت عليها

نمط معين من التوسع بمحاور محددة، نظراً للعراقيل التي تحيط بها كالمنحدرات الصخرية والغابة في الجهة الشرقية، الأراضي الفلاحية الخصبة في الشمال والغرب.

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

- المخطط رقم(9): يوضح إتجاه توسع مدينة تيسمسيلت



الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

2- الوضعية القانونية للعقار بولاية تيسمسيلت

2-1- العقار المتاح حسب بلديات الولاية

- الجدول رقم (10): يوضح مساحات قطاعات التعمير في الولاية حسب البلديات .

المساحة المتوفرة بالهكتار			البلديات
قطاع التعمير المستقبلي	القطاع المبرمج للتعمير	القطاع المعمر	
5.3	1.11	25.76	تيسمسيلت
77.59	93.54	5.6	خميسي
0	56.37	5	العيون
55.4	34.99	0.97	ثنية الحد
35.48	36.73	0	اليوسفية
26.34	35.4	24.26	برج الامير ع/ق
9	29.2	1.69	سيدي بوتشنت
31.41	51.53	0	عماري
6.55	14.49	2	سيدي عابد
14	28	0	المعاصم
32.91	24.55	0	اولاد بسام
31.55	118.2	11.71	لرجام
14	26.36	0.42	الملعب
8.08	13.69	0.38	سيدي العنتري
7.83	16.49	0.5	تملاحت
49.46	12.77	1.19	برج بونعامة
47.82	40.79	0	سيدي سليمان
0	0	6.56	بني لحسن
13.59	18.42	0	بني شعيب
10.5	48.65	1.19	الازهرية
42.35	135.65	0.67	بوقايد

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

31.4	28.3	1.46	الأربعاء
550.56	865.23	89.36	المجموع

المصدر: مديرية الهندسة المعمارية والعمران - تيسمسيلت-

من خلال الجدول نلاحظ أن عاصمة الولاية، مدينة تيسمسيلت تعاني من استنفاد عقارها الحضري لأن المساحة المبرمجة لقطاع لتعميرها قدرت ب 1.11 هكتار وهي لاتلبي حاجيات السكن لمدة 5 سنوات و قدرت مساحة قطاع تعميرها المستقبلي ب 5.3 هكتار لأفاق تعمير لمدة 15 سنة وهي لاتلبي الحاجيات نظرا لتوسع التي تشهده المدينة، بإعتبارها المركز الأول في النمو الديمغرافي وتطور النسيج الحضري، على مستوى الولاية، في حين تتمتع البلديات الأخرى بتوفر الأراضي العقارية وهي قادرة على إستيعاب تطور مجالها العمراني.

ولقد قدرت المساحة الأجمالية لقطاعات الولاية كما يلي:

- القطاع المعمر 89.36 هكتار
- القطاع المبرمج للتعمير 865.23 هكتار
- قطاع التعمير المستقبلي 550.56 هكتار

2-2 الوضعية العقارية للأراضي الحضرية (التجزئة السكنية)

مسألة الملكية العقارية في الجزائر لا تزال مبهمة، وغير محددة وغير متحكم فيها، فمسح الأراضي الحضرية لم ينتهي بعد، أصل الملكية غير معروف ، تسجيل وترقيم الأراضي غير موجود ، إجراءات الإشهار غير دقيقة ، وألاف الأراضي مشغولة منذ سنوات طويلة بدون عقد ملكية، ناهيك عن الانتشار المفرط للعقود العرفية الغير مسجلة.

سنحاول تحديد الوضعية القانونية للعقار الحضري بمدينة تيسمسيلت، وربطها بالممارسات العقارية حسب مختلف الأنظمة العقارية المنتهجة، وتأثيرها على الملكية، فالغموض الذي تتسم به النظم الأساسية

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

للأراضي في الجزائر، ولاسيما تراكم سندات لنفس الأرض، هو السبب إن لم نقل الرئيسي لهذا التعقد، إذ وجدت الدولة نفسها تواجه العديد من المشاكل.

الجدول رقم (11): الملكية العقارية الخاصة والتابعة للدولة (التجزئات المنجزة في الولاية لسنة 2018)

التجزئة	أصل الملكية	عنوان المشروع	صاحب المشروع (الانجاز)
تجزئة 45 قطعة	البلدية	قطعة ارض فارغة بقرية باب القبلي لبلدية الأزهرية	بلدية الأزهرية
تجزئة منطقة النشاطات عين السدرة	الدولة	منطقة عين السدرة بلدية خميستي	بلدية خميستي
تجزئة 54 قطعة	البلدية	حي 350 سكن	بلدية ثنية الحد
تجزئة 106 قطعة	البلدية	حي سيدي بن جلول	بلدية ثنية الحد
تجزئة 6 قطع (تعديل) تجزئة 5 قطع	خاصة	حي النوادر بلدية تيسمسيلت	الوكالة الولائية للتسيير وتنظيم العقاري الحضري
تجزئة 68 قطعة 18+19 18+12 في إطار البناء الريفي	خاصة	حي الثقاب بلدية برج الأمير ع/ق	بلدية برج الأمير ع/ق
تجزئة 04 قطع موجهة لإنجاز محلات تجارية	البلدية	تحصيل 106 قطعة بلدية تيسمسيلت	الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري
تجزئة قطعتين موجهتين لإنجاز محلين تجاريين	خاصة	حي عين البرج بلدية تيسمسيلت	الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري
تجزئة 05 قطع	البلدية	بجانب مقر الأمن الحضري بحي 500 مسكن تيسمسيلت	الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري
تجزئة 146 قطعة	الدولة	بلدية سيدي بوتشنت	الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري

المصدر: مديرية الهندسة المعمارية والتعمير تيسمسيلت + معاجة الطالب

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

حديثنا عن التجزئة هو حديثنا عن إستغلال العقار وإستخداماته، ولقد سارعت البلدية في فترة

الثمانينات، في عملية تجزئة الأرض بمختلف الطرق، ولم تولي العناية الفائقة لمسألة تحويل الأراضي العمومية، فباعت الأراضي بعقود إدارية إلا أنها لم تستطع تسجيلها بسبب عدم اقتنائها لهذه الأراضي، وحتى تلك الأراضي التي قامت بتسديد مستحققاتها لأمالك الدولة لم تسجلها كلها، ولاسيما بعد التحولات الطارئة على العقار، و تسليمه للوكالات العقارية المحلية، الذي قضي بعدم التدخل النهائي للبلديات في العقار الحضري ، أدي بالمحافظ العقاري إلى إشهار العقود الإدارية المقدمة من طرف البلدية ، فعلمت العملية نهائيا وتوقفت عملية تسجيل العقود.

أما في ما يخص التجزئات المنجزة في الولاية لسنة 2018 كلها مسجلة ومشهرة أي لها دفتر عقاري.

2-3- الملكية العقارية التابعة للبلدية

تمتلك البلدية جملة من العقارات المنتجة والمدعمة لخزينتها العمومية ، تتمثل في الحظيرة السكنية محلات التجارية ، تجهيزات ومستودعات، بمساحة إجمالية تقدر ب 4 هكتارات كما يوضح الجدول التالي :

- الجدول رقم(12): الملكية العقارية الخاصة بالبلدية

الاستخدام	المحلات التجارية	المحلات السكنية	التجهيزات	المستودعات
العدد	331	25	السوق الاسبوعي، المذبحين البلديين، السوق المغطاة سوق الفلاح	4

المصدر: بلدية تيسمسيلت

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

2-4- الملكية العقارية التابعة لدولة

بعد الإتصال بمصالح أملاك الدولة لولاية تيسمسيلت أفادتنا أن الأملاك التابعة للدولة تتمثل في الأملاك العمومية كالغابات والطرق العمومية والحدائق العامة إلخ، والأملاك الخاصة وهو النوع الذي يمكن التصرف فيه عن طريق التخصيص أي منح أوعية عقارية بدون مقابل لإنجاز فوقها مشاريع إدارية ، أو عن طريق الإمتياز بمقابل للمرافق العامة الإقتصادية، وكذا عن طريق الإمتياز في إطار الإستثمار و FAMILY CHOP.مثال ذلك المركز التجاري

إضافة إلى المستثمرات الفلاحية الممنوحة لفائدة أعضاء محددین بموجب قرارات ولائية مقابل دفع أتاوي سنوية .

أما فيما يخص تحديد العقارات التابعة لملك الدولة في مخططات أو خرائط وإحصاء مساحتها غير ممكن بناء على تصريح أحد موظفي المديرية:

- لأن الأملاك العمومية للدولة لاسيما الغابات والطرق العامة لاتوجد لها بطاقات عقارية بالمحافظة العقارية، ولايوجد لها ترقيم في مديرية مسح الاراضي نظرا لطابع المخصصة له .

- لاتوجد تعليمات تلزم المصالح بإحصاء المساحة

- ليس هناك أهمية لإحصاء المساحة وذلك بسبب التغيرات الدورية لها مثل:

- إكتساب الخواص لعقارات الدولة بموجب أحكام القضاء
- التنازل عن عقارات الدولة لفائدة الخواص طبقا لتشريع المعمول به

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

2-5- الحاجة للسكن والعقار

- الجدول رقم (13): الحاجة للسكن و العقار على المدى (القصير - المتوسط - البعيد)

المجموع	المدى البعيد 2026		المدى المتوسط 2016		المدى القصير 2011		نوع السكن
	المساحة/هـ	العدد	المساحة/هـ	العدد	المساحة /هـ	العدد	
16.18	13.98	420	2.20	66	-	-	فردى
60.48	34.96	2098	12.97	778	10.65	639	ن/ جماعى
72.79	65.26	5673	7.53	678	-	-	جماعى
149.45	114.20	8391	22.70	1522	10.65	639	المجموع

المصدر:مراجعة المخطط التوجيهى لتهيئة والتعمير

من خلال الجدول نلاحظ أن الحاجة للعقار الحضري لغرض السكن فقط كانت 10.65 هكتار سنة 2011 لتصبح في افاق 2026 ماقدر ب 114.20 هكتار وهذا مأيؤكد ارتفاع معدل استهلاك العقار .

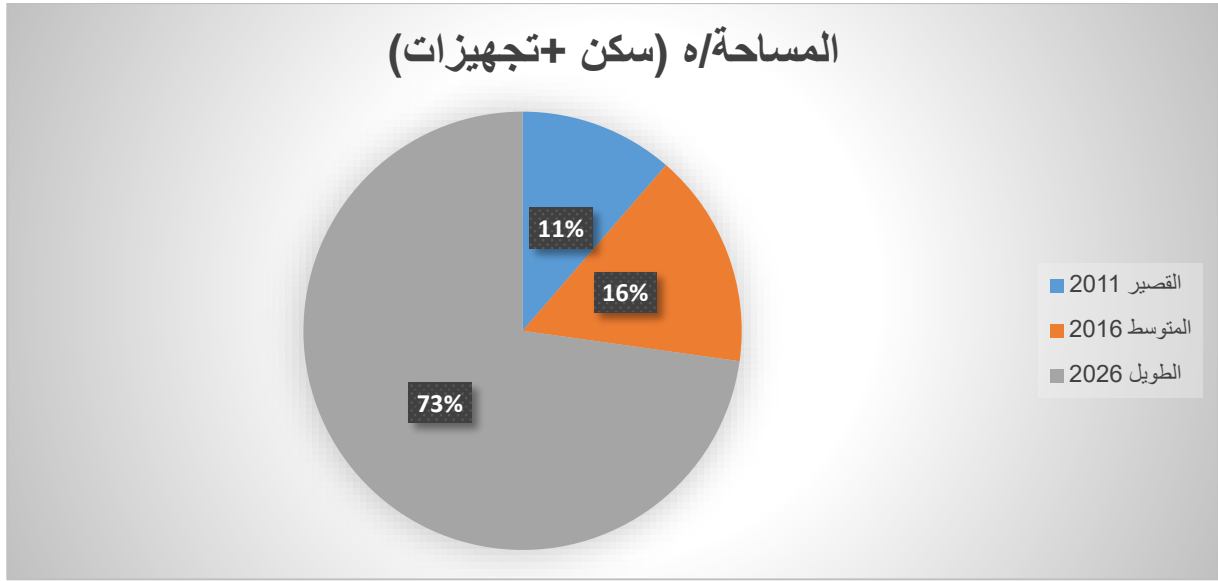
- الجدول رقم (14): الحاجة للعقار (سكن + تجهيزات)

المساحة/هـ (سكن +تجهيزات)	المدى
18.76	القصير 2011
26.17	المتوسط 2016
120.14	الطويل 2026
165.07	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير -تيسمسيات-

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

- الشكل رقم(02): دائرة نسبية توضح الحاجة للعقار (سكن +تجهيزات)



المصدر: إعداد الطالب .

من خلال الجدول والدائرة النسبية، نلاحظ ان الحاجة للعقار الحضري في تزايد بحيث في افاق 2026 تمثلت في 120.14 بمعنى أن العقار المتاح في تيسميت لايشبع حاجيات المدينة من حيث السكن والتجهيزات وهذا لأفاق 15 سنة .

2-6- نظام الرخص والشهادات القبلية

كفلت المنظومة التشريعية الجزائرية، الحماية القانونية لحق الملكية، بدفع الاعتداء عليها خاصة و أن لها وظيفة اجتماعية، إلا أن ذلك لا يمنع إخضاع الأعمال العامة عليها، لرقابة إدارية لمنع تعارضها مع المصالح العامة، باشتراط استخراج مجموعة من الرخص والشهادات قبل القيام بأي تدخل على الملكية العقارية كونها رقابة إدارية وصورة من صور الضبط العقاري .

2-6-1 رخصة البناء

أدى التزايد في الحركة العمرانية، إلى كثرة المخالفات والتعديت، على الملكية العقارية وتجاهل قوانين التهيئة والتعمير، التي تهدف إلى الاستخدام الأفضل للمجال، كونها أداة للتسيير المجالي والحضري

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

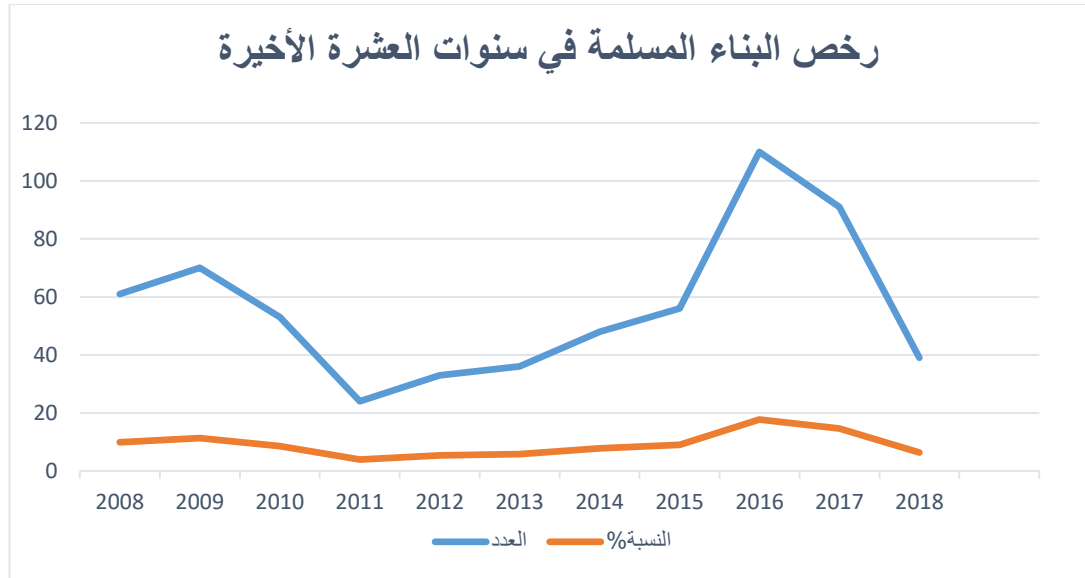
ومرجعية حقيقية لمختلف الرخص والشهادات.

- الجدول رقم (15): رخص البناء المسلمة في سنوات العشرة الأخيرة

السنة	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	المجموع
العدد	61	70	53	24	33	36	48	56	110	91	39	621
النسبة%	9.82	11.27	8.53	3.86	5.31	5.79	7.72	9.01	17.71	14.65	6.28	100

المصدر: بلدية تيمسليت + معالجة الطالب

- الشكل رقم(13): منحى يوضح رخص البناء المسلمة في سنوات العشرة الاخيرة



المصدر: من إعداد الطالب

يوضح الجدول رقم (05)، والمنحنى أعلاه رخص البناء المسلمة من طرف البلدية خلال الفترة

2008-2018 مما يعطي دلالة واضحة عن مبادرة الأفراد للحصول على رخصة البناء، كما نلاحظ أن

عدد الرخص المسلمة متذبذب أي يتزايد ويتناقص، ولقد سجلنا أدنى نسبة سنة 2011 لبيد أن المنحنى بالإرتفاع

إلى غاية بلوغ أعلى نسبة سنة 2016 .

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

وهذا ما يوضح مدى إستغلال العقار من طرف الأفراد.

2-7- العقار الصناعي في تيسمسيلت

العقار الصناعي في تيسمسيلت هو جزء لا يتجزأ من عقارها الحضري، الذي نشأ على أرض

الاحتياجات العقارية للبلدية، على مساحة تقدر ب 59 هكتار، وهي مشبعة حالياً، دون وجود أي قطعة

أرض متاحة، ومع ذلك فإن الحاجة للعقار تطلب برمجة التمديد على مساحة 5 هكتارات و 40 أر مع

إجمالي 66 قطعة موزعة على 03 هكتارات و 30 ار¹.

2-7-1 الحاجة للعقار الصناعي (المنطقة الصناعية، منطقة النشاطات)

تقدر الاحتياجات في الأراضي الصناعية (المنطقة الصناعية ومناطق النشاط) على كامل تراب الولاية

بنحو 340 هكتار على أساس 0.75 هكتار لكل 1000 نسمة.

- الجدول رقم (16): الحاجة للعقار الصناعي على مستوى بلديات تيسمسيلت

البلديات	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2015-2030
تيسمسيلت	59,28	9	17	85,28
عماري	7	1	1	9
اولاد بسام	10	1	2	13
سيدي عابد	4	1	0	5
خميسي	17,25	2	4	23,25
العيون	20	2	4	26
ثنية الحد	26,07	4	6	36,07
اليوسفية	2	0	1	3

¹- تقرير المخطط التوجيهي لولاية تيسمسيلت، - ص - 157

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

12	1	2	9	برج الامير ع/ق
5	1	0	4	سيدي بوتشنت
26	3	2	21	برج بونعامة
10	1	1	8	سيدي سليمان
3	0	0	3	بني شعيب
5	0	1	4	بني لحسن
9	1	1	7	تملاحت
10	1	1	8	بوقايد
9	1	1	7	الازهرية
3	1	0	2	الاربعاء
31	4	3	24	لرجام
5	0	1	4	المعاصم
6	1	0	5	سيدي العنتري
4	1	0	3	الملعب
338,6	51	33	254,6	الولاية

المصدر: المخطط التوجيهي الولائي + معاجة الطالب

من خلال الجدول نلاحظ بأن العقار الصناعي يعاني من مشكل توفر الأرض، والحاجة الكبيرة لها

خاصة على مستوى المدى القريب، حيث بلغت مساحته 254.6 هكتار على مستوى الولاية وهي مساحة

ضخمة مقارنة بالحاجة للمدى المتوسط والبعيد، وهذا يعود إلى التنمية التي تعرفها الولاية في هذه السنوات .

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

2-8- مخططات شغل الأراضي المبرمجة سنة 2008

الجدول رقم(17): يوضح مخططات الشغل المبرمجة

المساحة /هكتار	الموقع	مخططات شغل الأراضي المبرمجة
16	مركز المدينة	POS UR1
30	شمال المدينة	POS UR2
58	جنوب المدينة	POS UR3
20	شرق المدينة	POS عين البرج
35	غرب المدينة	POS المرجة
25	جنوب المدينة	POS ZHUN
68	غرب المدينة	POS عين لورة
84	جنوب المدينة	POS الصفاح
66.60	جنوب المدينة	POS عين الحجر
45	جنوب المدينة	POS1
44.70	جنوب المدينة	POS2
25.45	جنوب المدينة	POS3
517.75	المجموع	

المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2008

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

عليها من طرف مكاتب الدراسات المكلفين بدراسة مشاريع السكن والتجهيزات العمومية، التي تؤدي إلى الاستهلاك التعسفي للوعاء العقاري البلدي، دون أي جهد خاص لتحديده.

العقار الحضري المتاح، من خلال مخططات شغل الأراضي سارية المفعول استهلك بنسبة تفوق 80 % مما يستوجب القيام بدراسات جديدة ولاسيما في قطاع التعمير المستقبلي حتي يتم التحكم في عملية اختيار الأراضي وفقا للدراسات التفصيلية بدلا من اللجوء إلى التعمير العشوائي .

03- المقابلة

بما أن موضوع الدراسة يتعلق بالبنية العقارية وتأثيرها على توجيه وتنظيم المجال العمراني قمنا بإجراء مقابلة مع موظف في مكتب البناء والتعمير للبلدية تيسمستيل والذي قام بالإجابة لنا على الأسئلة التالية:

ملاحظات	الأجابة البلدية	الأسئلة
تتمثل في أملاك الدولة والبلدية والخواص ولكن ليس جميعها لعدم إتمام عملية المسح العقاري لحد الان وهي غير مقدرة بمساحات.	محددة	1- هل الوضعية القانونية للعقار في تيسمستيل محددة ؟
ظهور الاحياء العشوائية والبنائيات الفوضوية	عدم احترام المخططات	2- ماهي أسباب الإستهلاك المفرط أو لا عقلاني للمجال العمراني؟
التعويض عن طريق الشراء او عن طريق الإستفادة من السكنات	التعويض عن طريق الشراء بعد التقييم .	3- ماهي إجراءات التسوية لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة ؟
لان الملكية العقارية بمدينة تيسمستيل أغلبيتها ملكية خاصة	نعم	4- هل الملكية العقارية الخاصة مفتاح لتوسع العمراني ؟

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

ملكية خاصة + ملكية البلدية ملكية الخواص + ملكية البلدية منها التي تنازلت الدولة عنها لمصاح هذه الأخيرة	ملكية خاصة + ملكية البلدية	5- ماهي طبيعة الملكية العقارية التي أنجزت عليها المشاريع والسكنات في الاونة الاخيرة؟
إحترام قواعد التعمير يضمن الإستغلال الأمثل للوعاء العقاري	بإحترام مخططات التهيئة والتعمير	6- كيف يمكن التحكم في استهلاك العقار مع مراعاة الأجيال القادمة؟
الإستغلال الأمثل للعقار يتطلب الرقابة الدائمة	نعم نتيجة غياب الرقابة الدائمة الإدارية القبلية والبعديّة للإستغلال العقار	7- هل السلطات المعنية لها أثر في عدم السير الامثل للإستغلال العقار؟
كلما تطور المجال زاد في إستهلاك الملكية العقارية بجميع أنواعها أي إستهلاك العقار	نعم	8- هل للملكية العقارية أثر في تنظيم المجال العمراني؟

3-1 ملخص المقابلة

من خلال تحليلنا للمقابلة التي أجريناها مع موظف البلدية في مكتب البناء والتعمير والملاحظات

الميدانية للمدينة المرفقة بالمخططات يمكننا التوصل إلى الآتي:

- عدم احترام مخططات التهيئة والتعمير .
- الاستهلاك التعسفي للوعاء العقاري وعدم مراعاة التنمية المستدامة أثناء التخطيط.
- إهمال من طرف المسيرين في مجال التهيئة والتعمير .
- لا يوجد مراقبة إدارية على استهلاك العقار مما أدى إلى استنزافه بشكل مفرط .

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

- تحليل الفرضيات

من خلال الدراسة التحليلية في الفصل الثالث وأثر البنية العقارية في تنظيم المجال

لمنطقة الدراسة ولاية تيسمسيلت في الفصل الرابع والمقابلة التي قمنا بها في بلدية تيسمسيلت

نستنتج أن البنية العقارية، تؤثر بأنواعها سواء الخاص أو تابع للدولة أو تابع للبلدية تأثير مباشر

في توجيه وتنظيم المجالات العمرانية في المدينة، سواء سلبا أو إيجابا.

وبذلك نكون قد تأكدنا من صحة الفرضيتين التي إنطلقنا منهما وبالتالي:

البنية العقارية تؤثر على توجيه وتنظيم المجال العمراني سواء بالإيجاب أو بالسلب .

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

خلاصة الفصل:

توصلنا من خلال هذا الفصل الذي تناولنا فيه الدراسة العقارية بشقيها المبني والغير المبني ، قصد

الالمام بجميع الجوانب ذات الصلة بموضوع الدراسة ولما لها من صلة بالتحويلات التي عرفتھا طبيعة

الملكية العقارية.

فولاية تيسمسيات لم تحترم المخططات المصادق عليها لمختلف القطاعات مما أدى إلى الاستهلاك التعسفي

للوعاء العقاري نتيجة التثبيت غير الملائم للمشاريع الحضرية في إطار التنمية التي عرفتھا بعد التقسيم

الإداري الأخير.

الفصل الرابع..... أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال.

الاقتراحات والتوصيات :

- المراقبة القبلية والبعدية للتعير في المجال العمراني
- التسيير الجيد للعقار الحضري من خلال التطبيق الفعال لتوجيهات مخطط التهيئة والتعير
- إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ماجاءت به أدوات التهيئة والتعير PDAU أو POS
- التنسيق بين مختلف المتدخلين في المجال الحضري.
- رد الاعتبار للبلديات على الخصوص في تسيير العقار والتحكم فيه.
- تشجيع الملاك العقاريين على الاستغلال الأحسن لملاكيتهم العقارية .
- توفير الاحتياطات العقارية تحسبا لزيادة نمو المدينة مستقبلا.
- الاستفادة من الخبرات الأجنبية في دراسة حل مشكل العقار
- المسح الشامل للأراضي العقارية
- تلبية الحاجيات الاسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.
- وضع بنك معلومات للمعطيات العقارية أو ما يسمى بالإعلام العقاري على مستوى كل جهة.

خاتمة عامة

خاتمة عامة:

لقد مر العقار في الجزائر بعدة مراحل، قبل وبعد الإستقلال وهذا مانصت عليه النصوص التشريعية الصادرة في هذا الشأن، ولقد عرف العقار بعد الإستقلال مرحلتين أساسيتين، تمثلت الأولى في احتكار الدولة للمعاملات العقارية و تسجيل حضورها على كل المستويات، وأمام النتائج المتوصل إليها من استهلاك مفرط أو لاعقلاني للعقار وظهور الأحياء العشوائية، سارعت الدولة إلى تدارك الأمر بخوضها مرحلة ثانية في هذا المجال وذلك بتكريسها لحق الملكية الفردية و إدخال فاعلين جُدد في الميدان العقاري لعجزها عن، الطلب المتزايد على السكن .

وإن تأثير البنية العقارية في تنظيم وتسيير المجال العمراني في المدن الجزائرية بدأت تعرف ارتفاعا ملفتا للانتباه في السنوات الأخيرة وخاصة في ولاية تيسمسيلت بفعل تعدد العمليات التعميرية من برامج سكنية وإستثمارية و تجهيزات ما جعلها ظاهرة جديرة بالدراسة و الاهتمام .

شهدت ولاية تيسمسيلت تطور سكاني كبير صاحبه انتاج عقاري حضري متنوع ادى الى توسع عمراني منتشر عبر مختلف محاور المدينة، الا ان انتاج العقار عبر مختلف مراحل توسع المدينة ووفقا لمختلف السياسات رافقه مشاكل منها الاستنزاف الغير العقلاني للعقار وكذا التوسع على حساب الاراضي الفلاحية ولقد إتسمت عملية انتاج وتسيير العقار سواء السكني أو الصناعي التي عرفتها المنطقة فوضى عارمة في التعمير الذي اتسم بالانتهازية و محدودية التدابير الحضرية و المخططات القيادية المشرفة على عمليات التهيئة و التعمير، و الفوضى في استهلاك العقار سواء من طرف الدولة و مؤسساتها أو من طرف الأفراد وحتى تكتمل عملية تنظيم المجال العمراني بنجاح لا بد أن نعمل على ايجاد أدوات قيادية وتقديم مخططات جريئة وذات كفاءة تأخذ المجال كمشروع متكامل ، بتقديم حلول وبدائل لتحسين البيئة العمرانية و استرجاع العقارات عن طريق مختلف التدخلات على النسيج العمراني عن طريق التأهيل و إعادة الإعتبار.

المراجع

الفهارس

قائمة المراجع

1- الكتب

- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، الجزائر 2000: ص141 .
- بشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية بالجزائر . ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص65 .

2- مذكرات ورسائل

- عيسى طعيبة، عبد الرحمان عثمانى: تكوين وتسيير الأملاك العقارية الخاصة-دراسة حالة مدينة الجلفة- مذكرة شهادة مهندس دولة في تسيير المدن، جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2007.
- مراکشة فضيلة- بن شعبان عفاف - الأملاك العقارية وأثرها على التنمية المحلية -حالة مدينة ميله- مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية-2002 - ص17
- نوال زيتوني ، إنتاج السكن في ظل إقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون، والتكاليف، حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة - كلية علوم الأرض والتهيئة العمرانية سنة 2003 - ص11
- رضوان صالح حياة، لكل عياط شبيلة -البلديات التوابع لقسنطينة، الوضعية العقارية الحالية -مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية والإقليمية -كلية علوم الأرض سنة 2000 ص10، ص11.
- خالد أحمد ،القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - ص 37، بتصرف.

قائمة المراجع

- مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية. رسالة ماجستير، جامعة باتنة، سنة 2012 ، ص 19
- سليمانى حنان، دقي فاطمة - تجديد حي عين البرج ودمجه ضمن النسيج الحضري بولاية تيسمسيلت.مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن
- معهد -ت-ت-ح- جامعة المسيلة .ص 24
- خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ص 25

3- قوانين وتشريعات

- القانون المدني الجزائري 2005
- القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.
- القانون 86-07 المؤرخ في 04 أفريل 1986 المتعلق بالترقية العقارية
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية - العدد 52
- القانون رقم 82-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 1982 .الجريدة الرسمية .العدد 57 .
- القانون رقم 88-30 المؤرخ في جوان 1988 .الجريدة الرسمية .العدد 13 .
- القانون رقم 82-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 1982 .الجريدة الرسمية .العدد 57 .
- القانون رقم 82-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 1982 .الجريدة الرسمية .العدد 57
- قانون الأسرة الجزائري 2005.

قائمة المراجع

- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991. الجريدة الرسمية. العدد 21 .
- الجريدة الرسمية. العدد 53 سنة 1975.
- قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990. الجريدة الرسمية، العدد رقم 52.
- قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر (76-105) المؤرخ في 09/12/1976

4- مواقع الانترنت

- www.omranet.com

5- تقارير ومخططات إدارية

- تقرير لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تيسمسيلت سنة 2016 ص 4
- المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لولاية تيسمسيلت
- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2015 لولاية تيسمسيلت
- منوغرافيا ولاية تيسمسيلت سنة 2015
- مديرية البرمجة و التخطيط و متابعة الميزانية لولاية تيسمسيلت
- المخطط الولائي للتهيئة لولاية تيسمسيلت

1- فهرس الأشكال والمخططات

الصفحة	العنوان	الرقم
4	يوضح أهمية العقار	الشكل رقم (1)
6	يوضح مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها الدولة وجماعاتها الإقليمية	الشكل رقم (2)
13	منظومة العقار في الفترة نظام إقتصاد السوق	الشكل رقم (03)
17	طبيعة الملكية في مرحلة ما قبل الاستعمار	الشكل رقم (04)
43	يوضح الوسائل العملية لتنفيذ السياسة العمرانية	الشكل رقم (05)
52	يوضح القيود المتعلقة بالملكية العقارية	الشكل رقم (06)
64	السعة النظرية للسودد بالولاية	الشكل رقم (07)
66	رسم بياني يوضح تطور عدد سكان ولاية تيسمسيلت (1987-2017)	الشكل رقم (08)
67	عدد السكان بين البلديات سنة 2016	الشكل رقم (09)
70	يوضح تطور عدد السكان والمواليد والوفيات والزيادة الطبيعية لولاية تيسمسيلت من سنة (2013 إلى 2017 بالترتيب).	الشكل رقم (10)
80	أنماط السكن	الشكل رقم (11)
100	دائرة نسبية توضح الحاجة للعقار (سكن + تجهيزات)	الشكل رقم (12)
101	منحنى يوضح رخص البناء المسلمة في سنوات العشرة الأخيرة	الشكل رقم (13)
59	الحدود الإدارية لولاية تيسمسيلت	المخطط رقم (01)
63	الشبكة الهيدروغرافية بالولاية	المخطط رقم (02)
74	مراحل التطور العمراني	المخطط رقم (03)
75	المحاور المهيكلية للمدينة تيسمسيلت	المخطط رقم (04)

76	تقسيم المدينة إلى قطاعات	المخطط رقم (05)
78	الشكل العام للنسيج العمراني	المخطط رقم(06)
80	أنماط السكن بمدينة تيسمسيلت	المخطط رقم (07)
83	التجهيزات	المخطط رقم (8)
93	يوضح إتجاه توسع مدينة تيسمسيلت	المخطط رقم(9)
105	يوضح مواقع مخططات شغل الأراضي بالنسبة للمدينة.	المخطط رقم(10)

2- فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
16	بنية الملكية العقارية الجزائرية في العهد العثماني.	جدول رقم 01
16	طبيعة الملكية العقارية لمرحلة ما قبل الاستعمار	جدول رقم (02)
58	قائمة الدوائر وبلديات الولاية	الجدول رقم (03)
65	يوضح التطور العددي لسكان عبر بلديات الولاية	الجدول رقم(04)
68	يوضح التركيب العمري و النوعي لسكان ولاية تيسمسيلت	الجدول رقم (05)
69	يوضح تطور المواليد والوفيات والزيادة الطبيعية	الجدول رقم (06)
76	قطاعات مدينة تيسمسيلت	الجدول رقم(07)
80	يمثل أنماط السكن	الجدول رقم (08)
81	يمثل التجهيزات في المدينة	الجدول رقم (09)
94	يوضح مساحات قطاعات التعمير في الولاية حسب البلديات .	الجدول رقم (10)
96	الملكية العقارية الخاصة والتابعة للدولة (التجزئات المنجزة في الولاية لسنة 2018)	الجدول رقم (11)
99	الحاجة للسكن و العقار على المدى(القصير - المتوسط - البعيد)	الجدول رقم (12)
99	الحاجة للعقار (سكن + تجهيزات)	الجدول رقم (13)
101	رخص البناء المسلمة في سنوات العشرة الأخيرة	الجدول رقم (14)

102	الحاجة للعقار الصناعي على مستوى بلديات تيسمسيلت	الجدول رقم (16)
104	يوضح مخططات الشغل المبرمجة	الجدول رقم (17)

3- فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
57	الموقع الإداري لولاية تيسمسيلت	الخريطة 01
61	التدرج المناخي في الجزائر	خريطة رقم (02)
85	شبكة الطرق بالولاية	الخريطة رقم (03)

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الترقيم
-	إهداء	-
-	شكر وتقدير	-
أ	المقدمة العامة	-
ب	إشكالية	1
ب	الفرضيات	2
ت	سبب اختيار الموضوع	3
ت	الهدف من البحث	4
ت	منهجية البحث	5
ث	صعوبات الدراسة	6
ث	التقنيات المستعملة	7
1	الفصل الأول :لمحة عن نظام الملكية العقارية	
2	المبحث الأول: مفاهيم عامة حول العقار والملكية العقارية	
2	تمهيد	
2	تعريف العقار	1
3	أنواع العقار .	2
3	العقار بطبيعته	1-2
3	العقارات بحسب موضوعها	2-2
3	العقارات بالتخصيص	3-2
3	مشماتل العقار	3
3	المباني	1-3
3	التجهيزات العمومية	2-3
3	السكنات الإجتماعية	3-3
4	أهمية العقار	4
4	الأهمية الإجتماعية	1-4
4	الأهمية الإقتصادية	2-4

4	الأهمية السياسية	3-4
4	الأهمية العمرانية	4-4
5	الملكية العقارية	5
5	مفهوم الملكية العقارية بالجزائر	1-5
5	الأمالك الوطنية	1-1-5
6	الأمالك الوطنية العمومية	2-1-5
6	الأمالك الوطنية الخاصة	3-1-5
7	الأمالك الخاصة	4-1-5
7	الأمالك الوقفية	5-1-5
8	الوقف العام	1-5-1-5
8	الوقف الخاص	2-5-1-5
8	الترقية العقارية	6
8	تعريف	1-6
8	أنواع الترقية العقارية	2-6
8	الترقية العقارية للأراضي	1-2-6
9	الترقية العقارية السكنية:	2-2-6
9	دور الترقية العقارية	3-6
9	السياسة العقارية	7
9	تعريف السياسة العقارية	1-7
9	أهدافها	2-7
10	أثرها	3-7
10	سياسة الاحتياطات العقارية	8
10	أهداف سياسة الاحتياطات العقارية	1-8
11	إنعكاسات هذه السياسة	2-8
12	القوانين الخاصة بالعقار الحضري بعد التسعينيات في الجزائر	9
12	قانون التوجيه العقاري 25/90	1-9
12	قانون التهيئة والتعمير (90-29)	2-9
12	المرسوم التشريعي الخاص بالنشاط العقاري (93-03):	3-9
14	المبحث الثاني: المراحل التاريخية لتطور الملكية العقارية في الجزائر	

14	تمهيد	
14	مرحلة الخلافة العثمانية	1
14	أراضي البايك	1-1
15	أراضي الملك	2-1
15	أراضي الحبوس(الوقف)	3-1
16	راضي العرش	4-1
16	أراضي المخزن	5-1
17	مرحلة الاستعمار الفرنسي	
18	مرحلة التذبذب والتناقض: 1830 - 1850	1-2
19	المرحلة الممتدة ما بين 1951 إلى غاية الاستقلال	2-2
19	أثر السياسة العقارية الفرنسية على المجال الحضري	3-2
20	مرحلة ما بعد الاستقلال	
20	مرحلة تطبيق أسلوب التسيير الذاتي	1-3
20	المرحلة الأولى (الأملك الشاغرة)	1-1-3
21	المرحلة الثانية (التأميم الجزئي)	2-1-3
21	المرحلة الثالثة (التأميم الكلي)	3-1-3
21	مراحل تطبيق أسلوب الثورة الزراعية	2-3
22	المرحلة الأولى مرحلة الترشيد و التوعية	1-2-3
22	المرحلة الثانية مرحلة الإصلاح الزراعي	2-2-3
22	المرحلة الثالثة	3-2-3
23	خلاصة الفصل	
24	الفصل الثاني: تكوين وتسيير الاملاك العقارية	
25	المبحث الأول: طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة بالدولة والولاية والبلدية.	
25	مقدمة	
25	مشتمات الأملاك العقارية.	1
25	الأملاك العقارية الخاصة بالدولة	1-1
26	الأملاك العقارية الخاصة بالولاية	2-1
27	الأملاك العقارية الخاصة بالبلدية	3-1

27	الطرق العادية لاكتساب الأملاك العقارية التابعة للدولة	2
28	عمليات الشراء و الاستئجار	1-2
28	عمليات الشراء	1-1-2
28	عمليات الاستئجار	2-1-2
29	الهبات و الوصايا	2-2
30	الهبات	1-2-2
30	الوصايا	2-2-2
30	التركات الشاغرة والأملاك المشاعة:	3-2
30	التركات الشاغرة	1-3-2
31	الأملاك المشاعة	2-3-2
31	الطرق غير العادية لاكتساب الأملاك العقارية الخاصة	3
31	تقديم	1-3
32	نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية	1-1-3
33	حق الشفعة	2-3
33	تعريف	1-2-3
33	الإطار القانوني لحق الشفعة الإدارية	2-2-3
34	أهداف حق الشفعة	3-2-3
35	خلاصة المبحث	
36	المبحث الثاني : الوسائل العملية لتنفيذ السياسة العمرانية	
36	تمهيد	
36	الفاعلون العموميون	01
36	البلدية	1-1
37	الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين	2-1
37	مديرية أملاك الدولة	-3-1
38	مهام مديرية أملاك الدولة	1-3-1
38	صلاحيات مصالح أملاك الدولة	2-3-1
39	مديرية الحفظ العقاري	4-1
39	مهامها:	1-4-1
39	صلاحياتها	2-4-1

40	مديرية مسح الأراضي	5-1
40	العقاري: المسح تعريف	1-5-1
40	النشاطات الأساسية للوكالة	2-5-1
40	الأهداف	3-5-1
41	الفاعلون الخواص	02
41	المركبي العقاري	1-2
41	مهامه	1-1-2
42	الموثق	2-2
42	مهام الموثق	1-2-2
44	أدوات التهيئة والتعمير	03
44	(PUD) المخطط العمراني الرئيسي	1-3
44	تعريفه	1-1-3
44	دوره	2-1-3
44	(PUP) محيط التعمير المؤقت	2-3
44	تعريفه	1-2-3
44	دوره	2-2-3
45	مخطط التحديث العمراني	3-3
45	تعريفه	1-3-3
45	دوره	2-3-3
45	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	4-3
45	تعريفه	1-4-3
45	دوره	2-4-3
46	مخطط شغل الأرض	5-3
46	تعريفه	1-5-3
46	دوره	2-5-3
46	قوام الأراضي المعمرة و القابلة للتعمير	6-3
46	التعريف	1-6-3
46	الدور	2-6-3

47	خلاصة المبحث	
48	المبحث الثالث: القيود المتعلقة بالملكية العقارية	
48	تمهيد	
48	القيود المتعلقة بالملكية العقارية	1
49	أنواع قيود الملكية العقارية الخاصة	2
50	قيود تملك العقار	3
50	رسم التسجيل	1-3
51	رسم الشهر العقاري	2-3
51	قيود الملكية العقارية الخاصة بعد تملكها	4
51	قيود الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة العامة	1-4
52	2 قيود الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة الخاصة	2-4
53	خلاصة الفصل	
54	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لولاية تيسمسيلت	
55	تمهيد	
55	تقديم عام للولاية	1
55	النشأة	1-1
56	أصل التسمية	2-1
56	الموقع	3-1
58	التقسيم الإداري	4-1
59	الدراسة الطبيعية	02
59	التضاريس	1-2
60	المنطقة الجبلية	1-1-2
60	منطقة الهضاب	2-1-2
60	المنطقة السهلية	3-1-2
60	الدراسة المناخية	2-2
61	الأمطار	1-2-2
62	الحرارة	2-2-2
62	الرياح	3-2-2
62	الثلوج	4-2-2

62	الشبكة الهيدروغرافية	3-2
63	السدود	1-3-2
63	الحواجز المائية	2-3-2
64	الدراسة السكانية	3
65	التطور العددي للسكان	1-3
68	التركيب العمري والنوعي للسكان	2-3
69	حركات السكان	3-3
69	الحركات الطبيعية	1-3-3
70	الدراسة الاقتصادية	4-3
71	التركيب الاقتصادي للسكان	1-4-3
72	الدراسة العمرانية	4
72	مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة تيسمسيلت	1-4
72	المدينة قبل 1962	1-1-4
72	1962-1972	2-1-4
72	1972-1984	3-1-4
73	1984-1992	4-1-4
73	1992-2000	5-1-4
74	2000 الى يومنا هذا	6-1-4
75	التركيب الوظيفي واستخدام الأرض	2-4
75	هيكله النسيج العمراني	1-2-4
75	تقسيم المدينة إلى قطاعات	2-2-4
77	الشكل العام للنسيج العمراني لمدينة تيسمسيلت	3-2-4
77	النسيج الأوروبي	1-3-2-4
77	النسيج الفردي القديم	2-3-2-4
77	النسيج الحديث	3-3-2-4
77	النسيج العشوائي	4-3-2-4
78	النسيج شبه حضري	5-3-2-4
79	أنماط السكنات	4-2-4
79	النمط الفردي الأوروبي	1-4-2-4

79	النمط الفردي القديم	2-4-2-4
78	النمط الفردي الحديث	3-4-2-4
79	النمط الفردي العشوائي	4-4-2-4
79	النمط الجماعي	5-4-2-4
82	التجهيزات	5-2-4
85	الشبكات المختلفة	6-2-4
88	خلاصة الفصل	
90	الفصل الرابع: أثر البنية العقارية على تنظيم وتسيير المجال	
91	تمهيد	
92	الدراسة العقارية لمدينة تيسمسيلت.	1
92	إتجاه توسع مدينة تيسمسيلت (أفاقه وعوائقه)	1-1
92	أفاق توسع المدينة	2-1
92	عوائق التوسع	3-1
94	الوضعية القانونية للعقار بولاية تيسمسيلت	2
94	العقار المتاح حسب بلديات الولاية	1-2
95	الوضعية العقارية للأراضي الحضرية (التجزئة السكنية)	2-2
97	الملكية العقارية التابعة للبلدية	3-2
98	الملكية العقارية التابعة لدولة	4-2
99	الحاجة للسكن والعقار	5-2
100	نظام الرخص والشهادات القبلية	6-2
100	رخصة البناء	1-6-2
102	العقار الصناعي في تيسمسيلت	7-2
102	الحاجة للعقار الصناعي (المنطقة الصناعية، منطقة النشاطات)	1-7-2
104	مخططات شغل الأراضي المبرمجة سنة 2008	8-2
106	المقابلة	03
107	ملخص المقابلة	1-3
108	تحليل الفرضيات	4
109	خلاصة الفصل	5

110	الاقتراحات والتوصيات	6
111	خاتمة عامة	
	قائمة المراجع	
	الفهارس	
	فهرس الأشكال والمخططات	
	فهرس	
	فهرس الجداول	
	فهرس الخرائط	
	فهرس المحتويات	

ملخص:

يرتبط العقار ارتباطاً عضوياً بعمليات التعمير في المناطق الحضرية، و يعتبر عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجميع مركباته المادية و المعنوية ، و الوعاء الذي يستقبل كل البرامج التنموية في المناطق الحضرية من مختلف الأنشطة و الوظائف الحضرية، و ذلك لأهميته في إنعاش و تطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات، وهذا ما أدى إلى إزدياد حدة إشكالية العقار في الجزائر من سنة إلى أخرى و في ظل إنحسار وندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية نتيجة لإستهلاك الإحتياجات العقارية التابعة للدولة (ملك للدولة)، المخصصة لمشاريع تنموية على المستوى القريب و المتوسط و البعيد، بطريقة سريعة و بصورة غير عقلانية، و الميل نحو تعمير الأراضي الفلاحية، مما يخل بأحد مبادئ التنمية المستدامة (تحقيق إحتياجات المجتمع في الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تحقيق إحتياجاتهم)، وضع السلطات العمومية في حرج، و أمام تحدي كبير لإيجاد الطرق الكفيلة للخروج من هذه الوضعية .

الكلمات المفتاحية : الملكية العقارية . العقار . توسع المجال . إستهلاك العقار

Résumé:

Le foncier est lié d'une relation organique avec l'opération de l'urbanisme dans les zones urbanistiques. et il est considéré comme élément nécessaires dans la production dans l'espace urbain dans tout composants dans tout ses complexes financier.

Et l'unité qui reçoit tout les programmes du développement dans les zones urbanistique et dans les zones urbanistique et dans différents activités et les activités foncières et ça pour l'importance et pour réanimer et développer les milieux urbains dans tout les domaines et cela le problème du foncier en Algérie d'une au à l'autre.

Et dans le contexte et la pénurie les terrains urbanisés que connaissent la plus part des villes algériennes a cause de la conservation des réserves du foncier de l'état (propriété de l'état) spécialisé pour les équipements du développement au niveau du cours moyen et long termes avec un système rapide et façons non raisonnables et la dérivation vers l'urbanisation des terres agricoles négligent les règles du développement durable (obtenir des besoins de la société dans le cours thème sans toucher à la capacité de la future génération pour concrétiser leurs besoins) et mettre les autorités et devant un grand défi pour trouver beaucoup de solutions et sortir de cette position.

Mot clés: le bien foncier – le foncier – l'élargissement 'espace - la consommation du foncier