

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



# مذكرة ماستر

هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة  
تسيير التقنيات الحضرية  
تسيير مدن

رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:

هند حوحو

يوم: 2020/09 26

## الطبيعة القانونية للأراضي الفلاحية وأثرها على التناسق والتخطيط العمراني

### لجنة المناقشة:

رئيس	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	مسلم هدى
مقرر	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	لعموري بشير
مناقش	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بوشلوش عبد الغني



# إهداء

الحمد لله حمدا كثيرا على اعطائي العزيمة والتوفيق لتحقيق هذا العمل المتواضع.

الى الوالدين الكريمين حفظهما الله التي كانت دعواتهم تصاحبني في كل خطوات

حياتي، وتمنوا لي الأفضل دائما

الى أخي رستم ظهري وسندي

الى أخواتي أبة، أماني وأروى

الى الأهل والأقارب أخص بالذكر هارون بن شريف الذي ساعدني كثيرا في انجاز

هذه المذكرة

الى كل الأصدقاء والزملاء الذين كانوا معي طوال المشوار الدراسي، أخص بالذكر

العزیزتین نینا والهام

الى كل من وقف بجانبني لانجاز هذا العمل المتواضع

الى كل نفس مؤمنة تمننت لي النجاح والتوفيق

# شكر وتقدير

بعد شكر الله وحمده

أتقدم بجزيل الشكر الى الأستاذ المشرف الذي لم يبخل علي بتوجيهاته ونصائحه القيمة، وعلى ما بذله معي من جهد حرصا منه على تذليل كل الصعوبات

الأستاذ: لعموري بشير

أشكر كل أساتذة وطلبة وعمال قسم علوم الأرض والكون وأخص بالذكر دفعة

2020\_2019

أتوجه بجزيل الشكر الى لجنة المناقشة لتفضلهم لقراءة الرسالة وعلى الملاحظات

التي أسهمت في تقويمها واغنائها

أشكر كل من كان لي عون في إتمام المذكرة ولو بدعوة خير.

فهرس العناوين

الصفحة	المحتويات
	اهداء
	شكر وتقدير
	فهرس العناوين
01	المقدمة العامة
02	الإشكالية
03	الفرضيات
04	أهمية الدراسة
04	أسباب اختيار الموضوع
04	أهداف الموضوع
04	منهجية البحث
07	خطة العمل
<b>الفصل الأول: البناء الفوضوي وعلاقته بالملكية العقارية</b>	
09	تمهيد
10	1. أنواع السندات المثبتة للملكية العقارية
10	1.1 العقارات والاثبات
10	1.1.1 العقارات التي تقبل الاثبات بالعقود العرفية
10	2.1 العقارات التي لا تقبل الاثبات الا بالعقود الرسمية
10	2. السند العرفي
10	1.2 العقد العرفي
11	1.1.2 شروط العقد العرفي المثبت للملكية
12	2.1.2 القيمة القانونية للعقد العرفي
13	3.1.2 أنواع العقود العرفية المثبتة للملكية العقارية في الجزائر
14	2.2 عقد اللفيف

15	3. العقود التوثيقية
15	1.3 العقود الرسمية
15	1.1.3 عقد البيع
16	2.1.3 عقد المبادلة
16	2.3 العقود التصريحية
16	1.2.3 عقد الشهرة
16	2.2.3 الشهادة التوثيقية
17	3.2.3 الشهادة العقارية
17	4.2.3- شهادة الحياة
18	4. السندات الإدارية
18	1.4 العقود الإدارية
18	2.4 شهادات الملكية
19	II. البناء الفوضوي
19	1. تعريف البناء الفوضوي
19	2. أنواع البناء الفوضوي:
19	1.2 السكن غير المخطط
19	2.2 السكن العشوائي
20	3.2 السكن التلقائي
20	4.2 السكن الذي يتم بدون أوراق رسمية
20	5.2 السكن الناقص التجهيز
21	6.2 مراكز العبور
21	3. الأسباب الخاصة بالبناء الفوضوي
21	1.3 أسباب قانونية
21	1.1.3 قانون الثورة الزراعية 71_73 المؤرخ في 18_11_1971
22	2.1.3 قانون الاحتياطات العقارية 74_26 المؤرخ في 20_02_74
22	3.1.3 نظام الشهر العقاري العيني

23	2.3 أسباب متعلقة برخصة البناء
23	3.3 أسباب متعلقة بالمخططات الهندسية
24	4.3 الأسباب الاقتصادية
24	5.3 الأسباب الاجتماعية
24	6.3 الأسباب السياسية
25	4. حالات البناء الفوضوي
25	1.4 عدم احترام المخططات العمرانية
25	2.4 عدم احترام رخصة البناء
25	3.4 حالة مساس البناية بحقوق الغير
26	4.4 تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية عن طريق التجزئة أو البناء أو تحويل وجهتها الفلاحية
28	خلاصة
<b>الفصل الثاني: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبنىات الفوضوية</b>	
30	تمهيد
31	1. تسوية البنىات المشيدة على اراضي فلاحية
33	1.1 بالنسبة للأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات
33	1.1.1 مطابقة او تعديل المخططات حسب القوانين السارية المفعول
33	1.1.1.1 المواصفات المطبقة على منشآت التجهيزات
34	2.1.1.1 المواصفات المطبقة على البنىات ذات الاستعمال السكني
35	2.1.1 في حالة وجود مخطط شغل الأراضي
36	3.1.1 في حالة غياب مخطط شغل الأراضي
37	2. تسوية البنىات الفوضوية عن طريق تطبيق الأمر 74_26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات
37	1.2 تسوية وضعية الوعاء العقاري لأراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية

37	1.1.2 طبقا للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري
38	2.1.2 طبقا لتعليمتين الوزائيتين رقم 01 و 02 المؤرختين في 1994_07_31 و 1993_01_02
39	2.2 تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهورة التي اكتمل إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية
39	3. تسوية وضعية البنايات الفوضوية الغير ممسوحة بفعل الحيازة
39	1.3 بفعل تسليم شهادة الحيازة
40	2.3 تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي بفعل تسليم سند الملكية اثر تحقيق عقاري حسب قانون 02_07
41	4. عن طريق عملية المسح وتأسيس السجل العقاري
42	1.4 عن طريق عملية الترقيم المؤقت طبقا للمرسوم 63-76
43	2.4 عن طريق الترقيم وفق قانون المالية سنة 2005
44	5. عن طريق تحقيق المطابقة
45	1.5 تسوية الوضعية القانونية للبنايات المخالفة
47	2.5 معايير المطابقة
47	1.2.5 الصفة القانونية للقاعدة العقارية
48	1.1.2.5 البنايات الفوضوية المشيدة فوق أرض عمومية تابعة للأملاك الوطنية العامة
49	2.1.2.5 البنايات الفوضوية المشيدة فوق أرض عمومية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة
49	3.1.2.5 البنايات الفوضوية المشيدة على الأراضي التابعة لملكية الخواص
50	4.1.2.5 البنايات الفوضوية المشيدة على قطعة أرض تابعة للأملاك الوقفية
51	5.1.2.5 قطع أراضي المخصصة على أساس عقود إدارية
51	2.2.5 احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء
52	3.2.5 تحديد الهدف من البناء واستعماله



52	4.2.5 الموقع الذي أقيم فيه البناء
53	3.5 إجراءات البناءات غير قابلة للتسوية
54	4.5 إجراءات تحقيق مطابقة البناءات الفوضوية
54	1.4.5 تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية
56	2.4.5 دراسة طلب تحقيق المطابقة
56	3.4.5 البت في طلب تحقيق المطابقة
58	خلاصة
<b>الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة ومجال الدراسة</b>	
60	تمهيد
61	أ. الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة
61	1. الإطار التاريخي
61	1.1 لمحة تاريخية عن أصل التسمية
61	2.1 الموقع الجغرافي لولاية بسكرة
62	3.1 الموقع الإداري لمدينة بسكرة
63	2. الأطار الفيزيائي والطبيعي
63	1.2 جيوتقنية الأرض
64	3. الإطار الديموغرافي
64	4. الأطار العمراني
65	1.4 العصر العثماني
66	2.4 مرحلة الإحتلال الفرنسي 1844_1962
69	3.4 فترة الاستقلال بعد الاستقلال 1962 - 2005
71	II. الدراسة التحليلية لمجال الدراسة
71	1. التعريف بمنطقة الدراسة:
71	1.1 الموقع الجغرافي
72	2.1 مورفولوجية مجال الدراسة

73	3.1 التوسع العمراني لمنطقة الدراسة
74	2. استخدامات الأرض في منطقة الدراسة
74	1.2 السكن
77	1.1.2 نمط مساكن منطقة الدراسة
81	2.2 التجارة
84	3.2 التجهيزات
94	4.2 الطرقات
94	1.4.2 أصناف الطرقات الموجودة في منطقة الدراسة
96	1.1.4.2 الطرق الأولية
100	2.1.4.2 الطرق الثانوية
101	3.1.4.2 الطرق الثالثة
102	2.4.2 أطوال الطرق المهيكلة لمنطقة الدراسة
103	3. الطبيعة القانونية لمجال الدراسة وأثرها على التخطيط والتناسق العمراني
103	1.3 الوضعية القانونية للأراضي
106	2.3 الوضعية القانونية للبنىات
110	40. تحليل الفرضيات
111	5. اقتراحات وتوصيات
111	1.5 من الناحية القانونية
112	2.5 المقترحات الواجب مراعاتها في المشروع المقترح
114	مخطط إعادة تنظيم استخدام الأراضي في مجال الدراسة
119	قائمة المراجع
125	فهرس الخرائط
125	فهرس المخططات
126	فهرس الصور
127	فهرس الاشكال

127	فهرس الجداول
128	الملخص

## المقدمة العامة

شهدت جميع مدن العالم توسع يلفت الأنظار مع مرور الزمن لخلفيات عديدة أهمها التطور السريع في مختلف أوجه الحياة العصرية، فبدأت بالنمو وازدياد حجمها وتنتقل الى المجالات الأخرى ليكتمل نموها، غير أن حاجة المدن الى الامتداد الحضري جعلها تواجه تحديات في مجال توفير العقار الخاص للبناء وطبيعته القانونية حسب السياسة العقارية المتبعة في كل دولة.

والجزائر من بين الدول التي تحمل على عاتقها تحديات لمواكبة هذه الموجة، من بينها تسيير المجال العمراني للمدينة، الا ان هناك عوامل تقف في وجه تحقيق هذه الاستراتيجية وعلى رأسها ارتفاع نسبة السكان نتج عنه توسيع في المناطق السكنية وزيادة الضغط على المرافق والخدمات العمومية وعليه اتساع رقعة المدينة وزيادة وتيرة نموها، إضافة الى عوامل سياسية واقتصادية وإقامة المناطق الصناعية والتجارية استهلاك العقار بطريقة غير عقلانية على الرغم من المساحة التي تكتسحها هذه المدن. الا أن هذا الوضع التي الت اليه الكثير من المدن الجزائرية هو نتاج الحضارات التاريخية التي حكمتها والحقبة الزمنية المميزة لكل حضارة، ولعل فترة الاستعمار كانت أهمها، حيث تأثر بها التشكيل العمراني في الجزائر مما ترك بصمة على التنظيم الداخلي للمدن، إضافة الى فترة الاستقلال التي عرفت تنوعا في السياسات المتبعة في مجال التعمير .

ان استهلاك العقار له علاقة مباشرة بالنمو الديموغرافي وبوضعيته القانونية خاصة ما إذا كانت الأرض ذات ملكية خاصة، فغالبا ما يتم تجاهل الأحكام التشريعية للبناء والتعمير في حالة غياب السندات الرسمية اللازمة والمثبتة للملكية، مع اهمال طبيعة الأرض ما إذا كانت صالحة للبناء أم لا، وبالتالي يقومون بإنشاء مساكنهم دون سابق تخطيط مع غياب تام للتناسق ومعايير الجمال العمراني، الأمر الذي زاد من حدة الوضع وتفاقم البنائيات الفوضوية.

فهذا التغيير الذي تشكل نتيجة التوسع الغير خاضع لأدوات التهيئة والتعمير، المنشأ بطريقة غير شرعية سبب صعوبة في التحكم ومراقبة استهلاك الأراضي، مما أرغم السلطات والهيئات ال

محلية على إيجاد أوعية عقارية لانجاز مشاريع تنموية (سكن)، ومن جهة أخرى تلبية الطلب على العقار للمشاريع المستقبلية على المدى المتوسط والطويل منه، والتي تتم بإنشاء مخططات جديدة أو مراجعة المخططات الموجودة منها، وفي هذه الحال يتم الزحف على الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية القريبة من مختلف مراكز المدينة ولسد العجز في العقار الحضري، الا ان الجهات المختصة وضعت قوانين استثنائية من أجل تسوية البناءات الغير شرعية (سنتعرف عليها لاحقا) للتحكم في أليات استهلاكه والحرص على الاستغلال العقلاني وتطوير تسييره.

وبالالتفات الى العلاقة التي تربط بين العقار والتعمير وطبيعته القانونية وحتمية التنسيق بينهم للاستهلاك المنطقي للمجال العمراني، ولتحقيق التوازن والتجانس لتوفير الاحتياجات المستقبلية، قصد تحليل أسباب هذه الظاهرة و تتبع التطور العمراني في المدينة ميدانيا و آثاره على المجال الزراعي و البيئي ، و محاولة اقتراح الحلول المناسبة، لقد قمنا بدراسة المجال المحدد الذي يقع في مدينة بسكرة، المخالف لهذه الاستراتيجية والذي يعاني من نسيج عمراني مبعثر الأمر الذي خلق صعوبة في تخطيط المشاريع المستقبلية نظرا للطبيعة القانونية للأراضي التي تعتبر فلاحية وفي غياب استهلاك الأمثل للعقار والتناسق والتخطيط العمراني.

## الإشكالية:

تعتبر الأراضي الفلاحية ثروة وطنية هامة ومردود اقتصادي، حيث نجد المشرع الجزائري قد سن جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية لضمان الاستغلال الأمثل لها، بخلاف ما يحدث في الواقع فقد تدهورت القيمة الإنتاجية للكثير من الأراضي الفلاحية لاكتساحها من طرف البناء مما أدى الى استنزافها. من ناحية أخرى، ان أراضي منطقة الدراسة تعتبر أراضي فلاحية ريفية تتموقع في مكان مهم في المدينة لأن لها واجهة كبيرة مع الطريق الوطني رقم 03، كما تعتبر نقطة وصل بين بسكرة القديمة مع الجهة الغربية المجمع السكني سيدي غزال جزء منها مستغل في الفلاحة نظرا لأنها تابعة لمساكن خاصة على شكل مستثمرات فلاحية، وجزء كبير منها أراضي شاغرة لكنها غير مستغلة لا في الفلاحة ولا في انشاء برامج مستقبلية، وذلك راجع لطبيعتها الفلاحية و لعدم توفرها على سندات توثيقية رسمية، مما يصعب عملية الحصول على رخصة البناء لغياب الملكية العقارية القانونية ومن هنا ظهور ما يسمى

بالبناء الفوضوي، الذي يتميز بانعدام التناسق داخل النسيج الحضري و تشويه الواجهة العمرانية للمدينة و باعتبار أن العرفية ( عقود موقعة من قبل أطراف العقد تتميز بتاريخ كتابتها ومعترف بها على انها مثبتة للملكية بالنسبة للعقود المحررة قبل 1 جانفي 1971، أما العقود العرفية المحررة بعد هذا التاريخ فهي باطلة وتلجأ للقضاء). ظاهرة منتشرة و بقوة و خاصة في ميدان المعاملات العقارية كان لزاما على المشرع ان يساير هذه الظواهر بوضع تقنيات و أليات و نصوص لاستهلاك العقار بالطريقة اللازمة و من هنا نطرح الاشكالية التالية:

**ما هو أثر الطبيعة القانونية على استهلاك المجال العقاري والتخطيط العمراني؟**

إضافة الى تساؤلات فرعية متمثلة في:

- ماهي الأليات التي تعمل على ضمان التسيير الأمثل للعقار وكيفية تسوية وضعية الأراضي الفلاحية الغير مستغلة في الفلاحة.
- ما هو أثر الملكية العقارية في استهلاك المجال.

### **الفرضيات:**

- تطبيق النصوص التشريعية المتعلقة باستهلاك العقار وقدرتها على وضع حد من الاستهلاك الغير مدروس للأراضي.
- لنوع الملكية أثر على استهلاك المجال الحضري، حيث ان الملكية العمومية التابعة للبلدية مثلا تخضع لدراسات وعملية مراقبة وتخطيط وفريق مختص ميدانيا واداريا مع تحديد الموقع المثالي للمشروع، على عكس الملكية الخاصة للأراضي حيث يمكن ان تتم وفق معايير التخطيط وفي بعض الأحيان من دونه، أي بطريقة عشوائية.
- الطبيعة القانونية لها دور كبير على التخطيط والتناسق فهذين المؤشرين يحتاجان الى استمرارية على طول المجال العمراني وبالتالي في حالة وجود أرض غابية مثلا، فإنه يحدث خلل في التوازن بين النسيج العمراني، وما اذ انشئنا بنايات على ارض تلك الغابة بغرض تقادي كسر الانسجام العمراني نفع فيما يسمى بالعائق القانوني والذي بدوره ينتج عنه غياب الصيغة القانونية لتلك البنائات.

## أهمية الدراسة:

ان الاستغلال العشوائي للأراضي دون مراعاة النصوص التشريعية ودون سابق تخطيط يؤدي الى الاخلال بالتناسق العمراني، مع انتهاك المناطق الغير قابلة للتعمير بمجرد امتلاكهم عقد الملكية، وبذلك احتكار العقار الذي قد يلبي احتياجات الأجيال القادمة عن طريق انشاء برامج مستقبلية وكذا ضياع المساحات العقارية بسبب غياب الرقابة العقارية، واهماله خاصة في مدينة بسكرة بعد ملاحظتنا الميدانية لذلك، إضافة الى عدم تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالعقار، كلها أسباب وجيهة تدعونا الى الاقبال على هذه الدراسة والبحث عن حلول مبدئية لها.

## أسباب اختيار الموضوع:

- تعتبر الملكية العقارية والتعمير من المشاكل الحالية والمهمة التي تعاني منها المدن الجزائرية عامة.
- لحد الان لم يستطع هذا الموضوع ان يأخذ اهتمام الجهات والهيئات المحلية المختصة
- هكذا موضوع يثبت دور المسير في تسيير المدينة أي أنه يتماشى مع التخصص
- كما يبرز عملية تكيف المواطن مع الوضعية القانونية والاقتصادية للمدينة

## أهداف الموضوع:

- إيجاد الحلول المبدئية للمشكل المطروح
- وضع اقتراحات حول منطقة الدراسة معتمدين على التناسق والتخطيط العمراني
- ابراز دور الطبيعة القانونية للأراضي في استهلاك المجال.

## منهجية البحث:

تماشياً مع طبيعة ومتطلبات الموضوع المتناول للدراسة المتمثل في أثر الطبيعة القانونية على التناسق والتخطيط العمراني، ومن أجل بلوغ الأهداف المرجوة، كان لابد من الاعتماد على مناهج علمية مكملة لبعضها، حيث استخدمنا المنهج الوصفي لأنه مناسب للتعلمق في معرفة عقار المجال، ويرتكز على

الوصف التفصيلي للظاهرة المدروسة مع الالمام بجميع تفاصيلها المهمة كما هي على أرض الواقع. مستعملين كذلك المنهج التحليلي لتحليل المعطيات والبيانات الملمة بالموضوع كذلك دراسة المواقع والعوامل المؤثرة على استعمال الأراضي تبعا لطبيعتها القانونية في مجال الدراسة حاليا.

ونظرا لنقص المعلومات حول مجال الدراسة واستكمالها لدراستنا، كان لزاما ان تنتقل الى المنطقة المعنية للاطلاع على أهم خصائصه وترجمتها الى مخططات وجداول لاستخراج النتائج التي تدعمنا في وضع الاقتراحات والتوصيات.

وتبعا مع متطلبات المناهج المتبعة في بحثنا فقد استندنا في دراستنا الى جملة من الوسائل العلمية التي سهلت عملية البحث وجمع المعلومات حيث اعتمدنا على:

- القوانين التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير والمتعلقة بالتوجيه العقاري
- مختلف الوثائق المكتوبة (كتب، مقالات، مذكرات، مجلات، مطبوعات ...)
- المواقع الالكترونية
- جملة من المخططات
- صور الجوية والفتوغرافية
- جداول إحصائية
- الملاحظة والمعينة الميدانية

بالإضافة الى المعلومات والوثائق الإدارية المتحصل عليها من مكاتب الدراسات ومديرية مسح الاراضي والكاتب العمومي قصد استكمال المعلومات التي تخدم هذا البحث.

ومن ثم الانطلاق في عملية التحرير لموضوع دراستنا وتنظيم تسلسل المعلومات والتي تحتوي بدورها على أربع فصول متنوعة من ناحية المحتوى التي تزيد من أهمية الموضوع وتساعد في استخلاص النتائج فكان محتوى الدراسة كالتالي:

- **مقدمة عامة:** تناولنا فيها تقديم الموضوع واشكالية إضافة الى أسئلة فرعية، مصحوبة بفرضيات حول دراستنا، كذلك أهمية الدراسة موضحين أسباب اختيار الموضوع وأهدافه، ومشيرين الى المنهجية المتبعة في بحثنا.



• ويتضمن بحثنا جزء نظري وجزء تطبيقي

فالجزء النظري ينقسم بدوره الى فصلين حيث:

تناولنا في الفصل الأول البناء الفوضوي وعلاقته بالملكية العقارية حيث تطرقنا الى مختلف السندات المثبتة للملكية الرسمية والعرفية منها والقيمة القانونية لها وأنواعها، كما عرفنا البناء الفوضوي وقمنا بذكر أنواعه وأسبابه وحالاته.

أما الفصل الثاني يتعلق بتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي حيث تناولنا مختلف طرق تسوية البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية وعن طريق تطبيق مختلف القوانين والتعليمات وكذا عن طريق عملية المسح.

والجزء التطبيقي تناولنا فيه الدراسة الطبيعية والتاريخية لمدينة بسكرة ثم تطرقنا الى دراسة مجال الدراسة وتحديد مختلف استخدامات الأرض في المنطقة وكذا دراسة مختلف المخططات ومعالجتها. وقد اتبعنا الخطة التالية:

الشكل 01 يوضح خطة العمل

الطبيعة القانونية للأراضي  
الفلاحية وأثرها على التناسق  
والتخطيط العمراني

الفصل التمهيدي

الفصل الأول:

البناء الفوضوي وعلاقته بالملكية

الفصل الثاني:

تسوية وضعية الوعاء العقاري للبنىات

الفصل الثالث:

دراسة تحليلية لمدينة بسكرة+ مجال  
الدراسة

اقتراحات وتوصيات + مخطط التهيئة  
المقترح

خاتمة

المصدر: من اعداد الطالبة

## الفصل الأول

### البناء الفوضوي وعلاقته بالملكية العقارية

- تمهيد

I. أنواع السندات المثبتة للملكية العقارية

1. العقارات والاثبات

2. السند العرفي

3. العقود التوثيقية

4. السندات الإدارية

II. البناء الفوضوي

1. تعريف البناء الفوضوي

2. أنواعه

3. أسبابه

4. حالاته

- خلاصة

## تمهيد:

تنتشر في المدن الجزائرية كافة بنايات غير قانونية، التي تعرف باسم البنايات الفوضوية، حيث تعتبر رخصة البناء الوثيقة المحددة لنظامية البناء وشرعيته وتوافقه، وعلى الرغم من شدة العقوبات المتعلقة بالبنايات الفوضوية إلا أن هذه الأخيرة سريعة الانتشار وذلك لعدة أسباب من بينها نوعية العقد الذي يثبت ملكية قطعة الأرض، إلا أنها لا تمتلك عقود رسمية وبالتالي فإن الملكية العرفية هي التي تحكم الأراضي المقام عليها البنايات لعدم القدرة على تجزئة الأراضي بطريقة قانونية وبالتالي يتعذر استخراج رخصة بناء ومن هنا يظهر البناء الفوضوي ، بمختلف أنواعه وحالاته.

## 1. أنواع السندات المثبتة للملكية العقارية:

### 1. العقارات والاثبات:

#### 1.1 العقارات التي تقبل الاثبات بالعقود العرفية:

هي العقارات الإسلامية من نوع ملك التي يمتلكها الجزائريون فردا أو جماعة بدون عقود رسمية ولم يمتلكها المعمرون من قبل حيث كانت تخضع للشريعة والعرف<sup>1</sup>.

#### 2.1 العقارات التي لا تقبل الاثبات الا بالعقود الرسمية<sup>2</sup>:

- العقارات المفرنسة التي تم اكتسابها بموجب عقود رسمية سواء إدارية أو توثيقية أو أحكام وقرارات قضائية مشهورة
- العقارات التي كان يملكها الأوروبيون في الجزائر حتى ولو انتقلت ملكيتها فيما بعد للجزائريين، لأنه سوف يتم في شكل عقود رسمية أو قرارات قضائية مع الملاحظة أن أغلب هذه الملكية ألت الى الدولة بعد رحيل المعمرين سنة 1962 والدولة لا تتصرف في العقارات الا بموجب قرارات و عقود رسمية
- العقارات التي تم مسحها: عملا بالمادتين 15 و16 من الأمر 75\_74 اذ تنص المادة 16 بأنه "ان العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"
- العقارات التي لا يمكن التصرف فيها أصلا لا بموجب عقود رسمية ولا بموجب عقود عرفية وهي الأملاك الوطنية العمومية، وكذلك الأملاك الموقوفة على وجه التأييد.

## 2. السند العرفي:

### 1.2 العقد العرفي:

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة – الجزائر، 2009، ص145.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، نفس المرجع السابق.

هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل اثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود ان وجدوا، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص. ولا يعد التصديق على توقيعات الأفراد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه من قبيل إضفاء طابع الرسمية على المحرر العرفي المصادق عليه، ذلك لأن التصديق على التوقيعات لا يستهدف اثبات شرعية أو صحة العقد، إنما يثبت فقط هوية الموقع دون ممارسة الرقابة على محتوى ومضمون العقد<sup>1</sup>.

### 1.1.2 شروط العقد العرفي المثبت للملكية:

ليكون العقد العرفي دليلا كاملا لإثبات تصرف قانوني وتكون له حجية قانونية في اثبات ما أعد له يجب أن يتوفر على شرطين<sup>2</sup>:

#### • الكتابة:

تعتبر الكتابة الشرط الأول لصحة المحرر العرفي لبيان الواقعة محل الإثبات والتي أعد من أجلها هذا المحرر، بحيث لا تخضع لأي شكل بإعدادها بالنسبة للغة المستعملة ولا الشخص القائم بتحريرها، يقتضي أن يشتمل السند العرفي محل الإثبات العقاري على البيانات الجوهرية المتعلقة بأطراف العقار، الثمن والشهود ويتعلق الأمر على سبيل المثال بالتاريخ الذي لا يشترط القانون وكمبدأ عام تدوينه على الورقة العرفية، وألا يكون ثابتا مثلما يقتضيه القانون في مواجهة الغير<sup>3</sup>.

فالعقد العرفي يكون منتجا لأثاره بين أطرافه حتى وإن كان خاليا من التاريخ، إلا أن ذلك بإمكانه إثارة مشاكل بالنسبة للمتعاقدین الموقعين عليه، فإذا فقد أحدهم الأهلية بعد مرور مدة على تحرير العقد فعدم وجود التاريخ يمنح لمن له مصلحة فرصة إثارة الدفع بالبطلان لانعدام الأهلية وموقعه وأثناء تحرير العقد، وبالتالي الطعن بعدم صحته وعدم نفاذه لذا فإن وجود التاريخ يجعله قرينة على الموقعين عليه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومة، الطبعة السابعة، الجزائر، 2009، ص17.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص142.

<sup>3</sup> نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014، ص26.

<sup>4</sup> نتوري سعاد، وارث وسام، نفس المرجع السابق.

## • التوقيع:

هو الشرط الجوهري في المحرر العرفي المعد للإثبات، فالمحرر العرفي لا يكون حجة على من ينسب إليه إذا كان يحمل توقيعه، حتى ولو لم يكن مكتوباً بخطه، ولذلك لا غرابة أن هناك من الفقهاء من يعتبر التوقيع هو الشرط الوحيد لصحة المحرر العرفي<sup>1</sup>.

يشمل التوقيع على عنصرين: مادي ومعنوي، يتمثل العنصر المادي في التوقيع ذاته باعتباره عملاً مادياً ظاهراً يدل على حضور الموقع مجلس العقد، أما العنصر المعنوي، فيعني رضا الموقع على محتويات الاتفاق والعقد، وهذا ما يعطي الاتفاق قيمته ويجوز التوكيل في التوقيع إلا أنه يشترط في هذه الحالة على الوكيل أن يوقع بخطه وإمضائه رقم الخاص به بصفته وكيلاً لا أصيلاً، وإلا عدا ذلك تقليد وتزوير وبالتالي لا يكون له أي أثر قانوني باعتبار التوقيع أمراً شخصياً كما يمكن التوقيع بوضع الختم أو بصمة الأصبع، وبشأن هذه الأخيرة فإن المشرع الجزائري لم ينص عليها إلا إثر تعديل القانون المدني سنة 2005 بموجب قانون رقم 05-10 وبمقتضى المادة 48 المعدلة لنص المادة 327 أين أضافت عبارة "بصمة الأصبع" وأصبح نصها كالاتي: "يعتبر العقد العرفي صادراً ممن كتبه أو وقعه أو وضع بصمة أصبعه"<sup>2</sup>.

## 2.1.2 القيمة القانونية للعقد العرفي:

### • بالنسبة للأطراف:

يكون العقد العرفي حجة على الأطراف المتعاقدة ضمنه، إلا إذا أنكر أحدهم التوقيع صراحة<sup>3</sup>.

### • بالنسبة للغير:

لا يكون العقد العرفي حجة على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت، وهو ما نصت عليه المادة 328 من قانون الجزاءات المدنية، ويكون العقد العرفي ثابتاً، ابتداء من يوم تسجيله وفي حالة ثبوت مضمونه

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 146.

<sup>2</sup> نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص 28.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 144.

في عقد آخر حرره موظف عام و أن يتم التأشير عليه من طرف ضابط عمومي مختص و من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو امضاء<sup>1</sup>.

### 3.1.2 أنواع العقود العرفية المثبتة للملكية العقارية في الجزائر:

#### • العقود المشهورة وفق مرسوم 1936\_03\_11:

يقضي بتطبيق مقتضيات المرسوم المؤرخ في 30\_10\_1935 بالجزائر المتعلق بتعديل نظام تسجيل الرهون العقارية، بحيث كان يسمح للأشخاص بشهر عقودهم العرفية لدى المحافظة العقارية (محافظة الرهون)، وبذلك تكتسب حجية في مواجهة الغير، واجراء الشهر يتم خلال 03 أشهر من تاريخ توقيعها وذلك بعد ايداعها للموثق<sup>2</sup>.

#### • العقود العرفية المحررة ثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق في

1970\_12\_15:

ان جميع العقود العرفية المحررة قبل صدور قانون التوثيق صحيحة وناقلة لحقوق الملكية وكذلك الحقوق التبعية دون شرط<sup>3</sup>. أما بالنسبة للتصرفات الواقعة سنتي 1956 و 1970 يجب على أطراف العقد تقديم الرخصة الإدارية المسلمة لهم من طرف الوالي عملا بالمرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20\_01\_1964 المتعلق بحرية المعاملات أما العقود المحررة قبل سنة 1964 لا يطلب الرخصة و يكفي العقد العرفي<sup>4</sup>.

#### • العقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق في 1970\_12\_15 :

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 146.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، نفس المرجع السابق.

<sup>4</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 147.



ليس لها أثر بالنسبة لنقل الحقوق العينية العقارية ولا يترتب عنها الا حقوق شخصية لأطرافها وبالتالي تعتبر باطلة بطلانا مطلقا فيما يتعلق بالحقوق العينية العقارية، و يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب ابطالها<sup>1</sup>.

### • العقود العرفية المبرمة بعد 1971\_01\_01 :

بعد صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15\_12\_1970 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سريان تطبيقه في 01 يناير 1971 جاءت المادة 12 منه والتي أوجبت صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق و هو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بعد تردد كبير في القرار رقم 156 136 المؤرخ في 18\_02\_1997<sup>2</sup>.

"من المقرر قانونا أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع، وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري و لو كان معلقا على شرط أو صادرا بموجب عقد من نوع آخر يجب اثباته بعقد رسمي و الا كان باطلا ومن المقرر أيضا أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها يجب أن يحزر على الشكل الرسمي<sup>3</sup>.

وعليه فان العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد 1971\_01\_01 تعتبر في حكم القانون باطلة بطلانا مطلقا حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفثشية الضرائب<sup>4</sup>.

## 2.2 عقد الليفيف:

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص 24.

<sup>3</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص 25.

<sup>4</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص 26.

هو عقد عرفي يتم تحريره أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف، والشهود فقط، أو هو عقد يكتفى فيه الموثق بقيد إتفاق الأطراف دون أن يخضع للسجيل والشهر وهو غير ناقل للملكية العقارية، ولا يمكن اعتباره سندا كافيا لإثباتها، فهو بذلك يبتعد عن الرسمية رغم تحريره من قبل الموثق<sup>1</sup>.

وجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 113840 مؤرخ في 07 فبراير 1994 :

"حيث أ العقد المؤرخ في 13/10/1985 ليس عقدا رسميا رغم تحريره بواسطة موثق لأنه اكتفى بقيد إتفاق الأطراف فقط، ولم يتم تسجيله أو شهره وليس له رقما تسلسليا ولا يحمل رقم الفهرس، لهذا فالأمر يتعلق بمجرد عقد لفيف يعتبر بمثابة عقد عرفي<sup>2</sup>.

### 3. العقود التوثيقية<sup>3</sup>:

وهي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضروا. وفيما يتعلق بإثبات الملكية العقارية، فيمكن تصنيفها الى:

▪ العقود الرسمية

▪ العقود التصريحية.

#### 1.3 العقود الرسمية:

عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري العقد الرسمي على أنه " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه<sup>4</sup>. ونذكر من بين هذه العقود:

#### 1.1.3 عقد البيع:

<sup>1</sup> لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص 261.

<sup>2</sup> لعشاش محمد، نفس المرجع السابق.

<sup>3</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص 29.

<sup>4</sup> رمضان امال، رزقيني حادة، عقود بيع العقارات الغير المشهر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص الشامل، 2018، ص 22

عرف المشرع الجزائري عقد البيع في المادة 351 " هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي<sup>1</sup>.

وفقا لما جاء في صياغة المادة 324 أعلاه وجوب رسمية عقد بيع عقار، الذي يتولى تحريره موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة مختص، وتعتبر بذلك ركنا لإنعقاد بيع العقار ووسيلة إثباته، ويعتبر تخلفها بطلان عقد البيع بطلان مطلق<sup>2</sup>.

### 2.1.3 عقد المبادلة:

تأسيسا على نص المادة 415 من القانون المدني فان أحكام البيع تسري على المبادلة، اذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه. وبما أن الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية، فبالنتيجة فان عقد المقايضة يخضع بدوره للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان<sup>3</sup>.

### 2.3 العقود التصريحية:

وهي تلك العقود التي يقتصر فيها دور الموثق على تلقي التصريح من الأفراد ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون<sup>4</sup>.

ومن جملة العقود التوثيقية التصريحية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية في التشريع العقاري الجزائري الحالي:

### 1.2.3 عقد الشهرة:

وهو عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه، يتضمن اشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد، وقد تبني

<sup>1</sup> http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net/t690-topic، 2020\_03\_21، 13.41

<sup>2</sup> رمضان امال، رزقيني حادة، نفس المرجع السابق.

<sup>3</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص30.

<sup>4</sup> عربي باي يزي، العقود التوثيقية سندات تنفيذية، دفاتر السياسة والقانون، العدد العاشر، 2014، ص 133.

المشروع الجزائري هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للمناطق التي تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

### 2.2.3 الشهادة التوثيقية:

هي الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من طرف الموثق تنفيذ انتقال الملكية العقارية من المالك الى الورثة أو الموصى لهم<sup>2</sup>.

تستخرج هذه الشهادة عندما يريد أحد الورثة التصرف في نصيبه بالبيع، فانه عملا بأحكام المادة 39 من المرسوم رقم 63\_76 المؤرخ في 25\_03\_1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري فيجب عليه استخراج الشهادة التوثيقية والتي بمقتضاها يؤشر في مجموعة البطاقات العقارية بأسماء جميع المالكين على الشياخ وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم<sup>3</sup>.

### 3.2.3 الشهادة العقارية:

هي عبارة عن كشف رسمي يستخرج من واقع السجلات الموجودة بمصالح الحفظ العقاري المختصة عما يكون قد شهر من محررات أو قيود عن عقار معين<sup>4</sup>. والغرض من هذه الوثيقة معرفة ما إذا كان المتصرف مالكا من عدمه، أو ان كان المالك قد تصرف في حصص من العقار من عدمه<sup>5</sup>.

### 4.2.3 - شهادة الحيازة:

هي شهادة مشهورة تستخدم لإثبات الملكية للتسجيل لأول مرة العقار في السجل العقاري في حالة غياب سند الملكية البلدية مؤهلة طبقا للقانون بتسليم شهادة الحيازة التي تحل مكان سند الملكية. تسلم شهادة الحيازة في المناطق التي لم يتم فيها بعد مسح الأراضي وعلى الأراضي التي لم تسجل بعد على اسم المالك أو الشاغل

1 حمدي باشا، مرجع سابق، ص 32.

2 حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الحادية عشر، 2009، ص 209.

3 حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 210.

4 حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 203.

5 حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 205.

أو المستغل للعقار، تعطي الحق في الحصول على رخصة بناء و على قرض بنكي و لكن قانونيا لا ترقى لمستوى سند الملكية<sup>1</sup>.

## 4. السندات الإدارية:

### 1.4 العقود الإدارية:

هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق دولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه<sup>2</sup>.

ومن بين هذه السندات:

- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في اطار تسوية البناءات اللاشرعية تنفيذا للمرسوم رقم 212\_85 المؤرخ في 13\_08\_1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية و خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها<sup>3</sup>.
- عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 83\_83 المؤرخ في 13\_08\_1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>4</sup>.
- العقود الإدارية المحررة في اطار المرسوم التنفيذي رقم 97\_483 المؤرخ في 15\_12\_1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه<sup>5</sup>.

### 2.4 شهادات الملكية:

استعملت شهادة الملكية العقارية من طرف الإدارة الاستعمارية لفرنسة أراضي الأهالي، وهذا لأول مرة

بموجب القانون المؤرخ في 26\_07\_1873 المعدل والمتمم بموجب القانون المؤرخ في 16\_02\_1897

<sup>1</sup> حمادة رفيق، استهلاك المجال الحضري والتنمية المستدامة دراسة ميدانية مدينة برج بوعريبيج، مذكرة تخرج مكتملة لنيل شهادة ماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2015، ص 126.

<sup>2</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص 41

<sup>3</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص 44.

<sup>4</sup> حمدي باشا، نفس المرجع السابق.

<sup>5</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص 45.

الذي استحدثت لجان تحقيق ميدانية من أجل التثبيت من هوية الملاك و ذوي الحقوق العينية التبعية الذين تسلم لهم شهادات بذلك<sup>1</sup>.

وقد نهج المشرع الجزائري نفس الإجراءات لاثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقرون الى سندات ملكية المكتوبة في اطار تطبيق قانون الثورة الزراعية المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة الذي أنشأ لهذا الغرض، و بعد الانتهاء من عمليات التحقيق و انعدام المعارضة خلال الاجال القانونية المقررة تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادات الملكية و تسلم الى الملاك الأراضي الزراعية محددین فيها نوع و موقع و مساحة وحدود الأرض، كما تذكر فيها أسماء سائر الورثة و الشركاء في الملك و الحصة. كما يشار فيها الى تكاليف والارتفاقات التي تكون قد ظهرت أثناء عمليات التحري<sup>2</sup>.

## II. البناء الفوضوي:

### 1. تعريف البناء الفوضوي:

هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة للنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم التزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال<sup>3</sup>.

### 2. أنواع البناء الفوضوي:

#### 1.2 السكن غير المخطط:

<sup>1</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص50.

<sup>2</sup> حمدي باشا، مرجع سابق، ص51.

<sup>3</sup> تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص11.

هي كل بناية أنجزت دون الرجوع الى أدوات التعمير حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة البناء فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء اذ يصدر من طرف البلدية (A.P.C) ويأخذ الرأي التقني من مديرية التعمير والبناء (DUC)<sup>1</sup>.

## 2.2 السكن العشوائي:

وله نوعين:

### • سكن عشوائي هش:

ويعرف أيضا بالبناء القصدي حيث استعمل في بناءه مواد بسيطة كبقايا الخشب وصفائح من الحديد ويوجد في الجزائر في بعض الاحياء الضاحوية<sup>2</sup>.

### • سكن عشوائي صلب:

هي بناءات مشابهة للبنىات القانونية ولكن تبقى عشوائية لانعدام تجمع المرافق الأساسية فهي تمثل مساكن محدودة للراحة مقارنة بالبناء القصدي ولكن تبقى غير قانونية<sup>3</sup>.

## 3.2 السكن التلقائي:

وليكن اعتبار هذا النوع من السكن من أنواع السكن الفوضوي الصلب، فهو سكن مكون أساسا من مساكن فردية تسكن بها أسرة واحدة، وتبنى هذه المساكن من طرف المالك للعقار الأرضي فهذه المساكن يتكفل بها مالكاها بأكملها<sup>4</sup>.

## 4.2 السكن الذي يتم بدون أوراق رسمية:

يتطور هذا النوع من السكن بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري أو يستوطن على الأراضي العمومية والأراضي الصعبة التعمير أو البناء عليها، وذات وضعية قانونية غير محددة، مثل ضفاف

<sup>1</sup> مشان فوزي، البناء الفوضوي و مشكلة و مشكلة التنمية العمرانية، مذكرة لنيل الماجستير في علم الاجتماع الحضري، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة منتوري قسنطينة، 2009، ص69.

<sup>2</sup> مشان فوزي، مرجع سابق، ص70.

<sup>3</sup> مشان فوزي، نفس المرجع السابق.

<sup>4</sup> بوعويبة سعدي، تسوية البنىات السكنية وانعكاسها على المجال العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، فرع تسيير مدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017، ص 27.

الوادي، أو المحاضر القديمة وغيرها، مما جعل الساكن في صراع دائم مع السلطات المعنية، خاصة مع البلدية (A.P.C) لتسوية وضعيتها<sup>1</sup>.

## 5.2 السكن الناقص التجهيز:

تعتبر مناطق السكن اللاشعري دون مستوى السكن الملائم لأنها مجردة من الكثير من التجهيزات وهذا لأنها أنجزت في مراحل تاريخية صعبة، وبالتالي لا تتوفر على التجهيزات اللازمة لذلك ونجد هذا النوع عادة من السكن في النواة القديمة للمدينة، وحالته متدهورة بسبب قدمه وعدم تعرضه لعمليات الترميم<sup>2</sup>.

## 6.2 مراكز العبور:

جاء هذا النوع من المساكن كحل مؤقت للعائلات المنكوبة الى حين إعادة اسكانهم بحيث يتشابه مع السكن القصديري الا أن الفرق يكمن في أن مراكز العبور تقام بعلم من السلطات كحل مؤقت<sup>3</sup>.

## 3. الأسباب الخاصة بالبناء الفوضوي:

### 1.3 أسباب قانونية:

تتمثل في جملة من التشريعات القانونية التي هدفت لتنظيم العقار الا أنها تضمنت اختلالات التي كانت سببا في نشوء ما يسمى بالبناء الفوضوي ومن بين هذه النصوص القانونية ما يلي:

#### 1.1.3 قانون الثورة الزراعية 71\_73 المؤرخ في 18\_11\_1971:

ساهم قانون الثورة الزراعية جانب منه في تطهير الجانب العقاري عندما خص المجلس البلدي الموسع واللجنة التقنية للدائرة بمتابعة الوضعية القانونية للعقارات التي ليس لها سندات ملكية وإجراء تحقيق في ذلك غير أن الجانب الآخر للثورة الزراعية ، يبدو سيئا حيث فشلت الثورة الزراعية في تحقيق أهدافها بدليل أن القطاع الخاص بقي مهيمنا على 59.9% من المساحة الكلية للزراعة حسب

<sup>1</sup> بو عويبة سعدي، نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق.

<sup>3</sup> مشان فوزي، مرجع سابق، ص 71



إحصائيات أجريت في سنة 1987 ، ومن ناحية أخرى فإن المعايير الفضفاضة التي جا بها قانون الثورة الزراعية لتحجيم الملكية الخاصة وربط ذلك بالقضا على الإقطاع الذي لا يجد له محلا من الإعراب في الجزائر، كل هذا جعل القطاع الخاص يقوم بإجراءات التأميم بكافة السبل القانونية منها وغير القانونية واضطر الكثير من الخواص الى القيام ببيع صورية لتفادي التأميم أو اللجوء الى بيع عرفية نظرا لقلّة التعويض الممنوح في حالة التأميم، ومن هذا اكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فمنهم من استمر في فلاحتها ومنهم من حولها عن مقصدها أو أهملها حتى صارت بور لبيعها مرة أخرى كأرض للبناء أو يسكنها بنفسه، وكانت هذه هي البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بنايات خارج سلطة القانون<sup>1</sup>.

### 2.1.3 قانون الاحتياطات العقارية 74\_26 المؤرخ في 20\_02\_74:

إن الاحتكار التام للجماعات المحلية لسوق العقار، أدى بالأفراد وعلى رأسهم ملاك الأراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني والمخصص للاحتياطات العقارية للبلدية إلى رد فعل تمثل في التمرد على أحكام الأمر 74\_26 بإبرام صفقات عقارية مشبوهة في سوق عقاري موازي تقوم أساس على التعامل بعقود عرفية كوسيلة غير شرعية لنقل الملكية بين الأفراد وذلك بعد إنشاء تجزئات غير مخططة وما ينجر عنها بالضرورة نشوء وانتشار ظاهرة البناء الفوضوي داخل المحيط العمراني في شكل أحياء سكنية غير منتظمة أو في شكل سكنات مبعثرة تؤدي في مجملها إلى الإخلال بالسير العادي لحركة البناء والتعمير النظاميين وعرقلة وتوطين وتثبيت المشاريع التنموية المسطرة من قبل الجماعات المحلية داخل المحيط العمراني للبلدية<sup>2</sup>.

### 3.1.3 نظام الشهر العقاري العيني:

يرتكز هذا النظام على شهر التصرفات الواردة على العقار، ويتميز هذا النظام كونه يعتمد على سجل خاص لدى المحافظة العقارية يخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار وتدون فيه كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه ومساحته ورقمه وحدوده، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية ،

<sup>1</sup> غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لتليل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر يوسف بن خدة-1، 2012، ص23.

<sup>2</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص41

وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه، تمكن كل شخص يريد الاطلاع عليه ومعرفة الحقوق والالتزامات والارتفاقات المرتبطة به لكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني وبسبب الارتباط العضوي بين نظام الشهر العقاري العيني والمسح العام للأراضي فقد أعاق هذا الأخير السير العادي لعملية تطهير الملكية العقارية وعدم الاستغلال الأمثل للعقارات<sup>1</sup>. فالسياسة المتبعة في الشهر العقاري لم تسهل من عمليات التداول ونقل الملكية بين الأشخاص، وفرملت من حركية ومرونة سوق العقار دفعت بالمواطنين التعامل بالعقود العرفية المنصبة على العقارات والتي تعد باطلة<sup>2</sup>.

### 2.3 أسباب متعلقة برخصة البناء:

- وتتمثل في عدم الدراية بأحكام الرخصة بسبب نقص الإعلام والإشهار اللازمين بخصوص:
- القواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء بوجه عام وبأحكام المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير بوجه خاص والتي تنص " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها... تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والأجال التي يحددها التنظيم
  - الإجراءات الواجب اتباعها انطلاقاً من تحضير ملف طلب رخصة البناء الى غاية استلامها والأثار المترتبة على قرار رخصة البناء وكيفية الحصول على شهادة المطابقة التي تعطي الشرعية بعد إتمام إنجازها
  - إجراءات التظلم والتقاضي في حالة الرفض المتكرر لرخصة البناء أو في حالة منحها ولكن بشروط أو بتحفظات تعجيزية وهذا على مستوى إدارة البلدية أو مديرية البناء والتعمير D.U.C أو المصالح التقنية الأخرى المعنية برخصة البناء والتي يعتبرها المعني في أغلب الأحيان على أنها نوع من التحكم والتعسف الإداري<sup>3</sup>.

1 غربي إبراهيم، مرجع سابق، ص 27.

2 غربي إبراهيم، مرجع سابق، ص 28.

3 تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 44.

- بحسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176 فان رخصة البناء تعد ملغاة اذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء و يصبح تقديم طلب جديد اجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد اجال الصلاحية المحددة.

### 3.3 أسباب متعلقة بالمخططات الهندسية<sup>1</sup>:

- أخطاء في التصاميم المتكررة وما يؤدي ذلك إلى رفض طلب رخصة البناء من طرف الإدارة المعنية وضياح الوقت وارتفاع الأسعار وتدني قيمة العملة وإتلاف مواد البناء.
- طبيعة التصاميم المسوقة الى المستهلك والتي هي مخططات هندسية مستمدة من حضارات اجنبية اذ لا تلقى هذه المخططات قبولا من ذوي الشأن.
- ضعف قدرة المهندس على إقناع طالب رخصة البناء بتصاميمه الهندسية وبعدها الجمالي وجوانبها الوظيفية والعملية، فيقدم له المخططات الهندسية كونها شكلية ورقية يتطلبها القانون في ملف طالب رخصة البناء لا أكثر ولا أقل. أما البناء على أرض الواقع فذلك شيء آخر
- الأدوات والأجهزة الموظفة في المخططات والمتعلقة بالأشغال الثانوية سواء تلك المتعلقة بالمصعد والإنارة أو أجهزة التدفئة فهي تعد في الغالب كأجهزة خيالية نظرا لعدم توافرها لا في الأسواق المحلية أو في الأسواق الوطنية، فهي مجرد تصميمات. إن لم نقل صور أو رسومات لا ترقى لمستوى المخططات إذ أن هذه الأخيرة يجب أن تطبق في الميدان وإلا فقدت مضمونها.

### 4.3 الأسباب الاقتصادية:

حيث سعت الدولة الى انجاز المشاريع الاقتصادية في الجهة الشمالية من التراب الوطني وبالتالي زيادة فرص العمل مما جعل المواطنين يهاجرون الى تلك المناطق وخلق أزمة سكن أدت الى نشوء بناءات عمرانية فوضوية.

### 5.3 الأسباب الاجتماعية:

<sup>1</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص45.

والتي تكمن في مجموعة من السلوكيات الغير مدروسة من طرف صاحب الأرض او البناية كتجزئة الأرض الى وحدات بدون رخصة تجزئة او خلق شرفة او إضافة طابق دون مراعاة لأحكام البناء و شروطه أو ان له الحق في ذلك ام ل

### 6.3 الأسباب السياسية:

تتمثل في عدم القدرة على تسيير الاتجاه العمراني والتحكم في استغلاله وعجز في فرض قوانين التعمير وقلة كفاءة الجهات المختصة.

### 4. حالات البناء الفوضوي:

عالج المشرع الجزائري ظاهرة البناء غير المشروع لما لها من آثار سلبية على البيئة رغم تعدد حالاتها وأشكالها، وعليه ارتأنا تحديد هذه الحالات من خلال تبويبها فيما يلي:

#### 1.4 عدم احترام المخططات العمرانية:

تتمثل هذه الصورة في مختلف صور البناء التي تتم مخالفة لأحكام هذه المخططات أبرزها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يدرج هذا الأخير الأراضي الفلاحية ضمن القطاعات غير قابلة للتعمير، وكمية البناء ضمنه تكون محددة بدقة الأراضي، وينسب تتناسب مع طبيعة هذه الأراضي ومخططات هذه الأراضي. وتتجسد بعض صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تغيير موقع البناء على الأراضي الفلاحية في مكان آخر يتنافى مع ما هو موجود ومحدد في هذا المخطط أو الإخلال بالارتقاقات العامة أو الخاصة المحددة فيه، أما فيما يخص صور مخالفة مخططات شغل الأراضي فنذكر البناء على الأراضي الفلاحية غير القابلة للتعمير المحددة بموجب هذا المخطط، أو عدم ادراج هذه البناءات في هذا المخطط مخالفة للمادة 48 من قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

#### 2.4 عدم احترام رخصة البناء :

تتمثل هذه الصورة في جميع صور البناء الغير المشروعة التي أنجزت دون أو خلافا لهذه الرخصة، وعليه تتجسد بعض صور البناء المخالف لرخصة البناء في تجاوز معامل شغل الأراضي

<sup>1</sup> اسيا هتشان، البناء غير المشروع على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة المدية، مقال، ص7.

كمخالفة لمقاييس البناء على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا المخصصة للسكن، حيث إذا كانت مساحتها 5 هكتارات فيجب ألا تتجاوز مساحة البناء نسبة 1/250 من المساحة الكلية للأرض<sup>1</sup>.

### 3.4 حالة مساس البناية بحقوق الغير:

يخول لصاحبه استعمال عقاره كما يشاء فالأصل أن المالك حر في استعمال ملكه إلا ما حرمه أو منعه القانون فهو ليس مطلق وإنما مقيد إن حق الملكية، خاصة إذا ما تعسف في استعمال هذا الحق كأن يقوم بالاعتداء على أراضي الغير أثناء تشييده لبناء سواء كانت تلك الأرض تابعة للأمالك الوطنية العامة أو الأملاك الخاصة للدولة والولاية والبلدية، أملاك الخواص، أو الأملاك الوقفية، رغم اختلاف الطبيعة القانونية لهذه الأملاك العقارية إلا أنه في كل هذه الحالات فالبناء عليها بدون وجه حق يُعد غير مشروع.

### 4.4 تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية عن طريق

#### التجزئة أو البناء أو تحويل وجهتها الفلاحية:

نجد أن المشرع عالج هذه الظاهرة ضمنيا في إطار حماية الأراضي الفلاحية بمنع تحويلها عن وجهتها الفلاحية من خلال عدة نصوص قانونية، أبرزها التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 التي تلزم جميع المسؤولين على كل المستويات ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية عند وضع كل سياسة يتم إعدادها أو تطبيقها في مجال التهيئة العمرانية و التجهيز و البناء والتعمير و ذلك تقاديا لظاهرة تحويل هذا النوع من الأراضي عن طابعها الفلاحي، و التي عرفت انتشارا واسعا و تجاوزات عديدة في السنوات الأخيرة وكذا التعليمات رقم 42 المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي و الأراضي ذات الطابع الغابي بالإضافة إلى التعليمات رقم 64 المؤرخة 02 مارس 1997 المتعلقة بحماية و الحفاظ على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على غرار ترسانة من النصوص التشريعية المنظمة بموجب أحكام قانون التهيئة و التعمير، قانون التوجيه العقاري، قانون التوجيه الفلاحي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> اسيا هتشان، نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup> اسيا هتشان، مرجع سابق، ص04.

و قد منع المشرع إقامة بنايات ذات استعمال سكني فوق الأراضي ذات المردود العالي الا برخصة تتوافق مع الاحكام القانونية و التشريعية المتعلقة بحق التعمير و القانون هو الذي يحدد القيود التقنية و القانونية المصاحبة لعملية التحويل و هذا بحسب ما نصت عليه المادتين 35 و 36 من نفس القانون.و بالتالي نستج أن انجاز أي بناء يجب أن تكون له علاقة مباشرة بزيادة الطاقة الإنتاجية للأراضي الفلاحية و تحسين أداء المستثمرة

الا انه قد أصبحت الأراضي الفلاحية نتيجة للزحف العمراني الغير مخطط له من المكونات الطبيعية النادرة وبعيدا عن الاحكام التشريعية للتعمير بحيث توغلت على أراضيها طبقات الاسمنت وقد أدت هذه البناءات الفوضوية الجديدة التي اعتقدت انها ستلبي احتياجات السكان من إسكان الى زوال الأراضي الفلاحية خاصة ذات المردود الوفير منها.

كما يتوقع أن تتواصل عملية التوسع العمراني في المدن على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بها في السنوات المقبلة بسبب حدة مشكل الإيواء في الأوساط الحضرية واستجابة الدولة لتلبية طلبات السكن الاجتماعي لذوي الدخل المحدودة من المواطنين، وفي حالة إنجاز الدولة لأي مشروع سكني فإن ذلك سوف يتطلب مساحة هائلة وسوف يقتطع جلها من الأراضي الزراعية، لأن أغلب المدن الجزائرية الصغرى والمتوسطة أو الكبرى، سواء الساحلية منها أو الداخلية الواقعة شمال الأطلس ألتلي محاطة بأراضي فلاحية خصبة من الدرجة الأولى<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص59.

## خلاصة:

من خلال هذا الفصل يمكن القول ان انتشار البناءات الفوضوية على مختلف الأراضي سواء فلاحية أو قابلة للتعمير مقرون مباشرة بنوعية الملكية العقارية وشرعيتها، فهو راجع الى غياب السندات التوثيقية الرسمية من جهة، وتقشي العرفية في المعاملات العقارية (البيع والشراء).

## الفصل الثاني

# تسوية وضعية الوعاء العقاري للبنىات الفوضوية

- تمهيد
- تسوية البنىات المشيدة على أراضى فلاحية
- تسوية البنىات الفوضوية عن طريق تطبيق الأمر 26\_74  
المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات
- تسوية وضعية البنىات الغير ممسوحة بفعل الحياة
- تسوية عن طريق المسح وتأسيس السجل العقارى
- تسوية عن طريق المطابقة
- خلاصة



## تمهيد:

ترتبط تسوية وضعية البناء الفوضوي بطريقة مباشرة بتسوية قاعدة الملكية العقارية، فقد جعل القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري والقانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 من سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء وعند المعاملات وشرط مبرر لإقامة إطار شرعي لهذا النوع من العمليات ، حيث نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ... " و هناك مجموعة من القوانين التي تنظم عملية تسوية البنىات الفوضوية والتي سنوضحها في هذا الفصل.

## 1. تسوية البنىات المشيدة على اراضي فلاحية:

أكد قانون التوجيه العقاري، في كثير من نصوصه ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي لأرض الفلاحية، ووجوب استغلالها وعدم الحاق الأضرار بها، خاصة من الزحف العمراني عليها ومن جهة أخرى انتاج وتكوين الأراضي المخصصة للتعمير والبناء قصد مواجهة ازمة السكن المتزايدة<sup>1</sup>. فإن مالك الأرض الفلاحية يتطلب عليه الحفاظ على الطابع الفلاحي لها وفي حالة انه أراد تحويل وجهتها الفلاحية الى ارض قابلة للتعمير فهو مقيد بمجموعة من النصوص القانونية:

- في حالة ان المالك أراد تحويل ارضه الفلاحية الخصبه جدا أو الخصبه الى أرض عمرانية عليه استصدار نص تشريعي يحدد من خلاله الأرض المعنية بالتحويل ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب ان ترافق عملية التحويل<sup>2</sup>. فنظرا للتوسع العمراني للمدن وزيادة الطلب على الأراضي القابلة للتعمير وفق شروط منصوص عليها في المادة 36 من قانون التوجيه العقاري والمتعلقة أساسا بضرورة اجراء عملية التحويل بموجب أدوات التهيئة والتعمير<sup>3</sup>. إضافة دفع تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل مهما كان صنف الأراضي<sup>4</sup>. وقد اعتمد المشرع الجزائري في عملية التحويل هذه الأراضي على طبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية اللازمة لهذا النوع من التحويل<sup>5</sup>.
- أما إذا كانت ارضه خارجة عن صنف الخصبه جدا أو الخصبه في هذه الحالة عليه استصدار نص تنظيمي<sup>6</sup>.
- اما إقامة منشآت التجهيزات او البنىات ذات الاستعمال السكني على الأرض الفلاحية يتطلب<sup>7</sup>:
  - استصدار رخصة قبول من المصالح الفلاحية

<sup>11</sup> ط.د سعدان شطبية، إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد 13، جامعة المدية، جويلية 2018، ص 824.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، قسم قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2008، ص 157.

<sup>3</sup> زمعوش سميرة، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019، ص 64.

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 157.

<sup>5</sup> زمعوش سميرة، مرجع سابق، ص 64.

<sup>6</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 157.

<sup>7</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 158.

- استصدار رخصة تجزئة الأرض الفلاحية طبقا لقوانين التهيئة والتعمير
- مراعاة المواصفات المطبقة على منشآت التجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني والمتعلقة بحقوق البناء.

ونظرا لأهمية الأراضي الفلاحية جعل المشرع تحويل وجهتها لا يتم إلا بموجب من قانون التوجيه 02 مرسوم يصدر من مجلس الوزراء هو ما نصت عليه المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي بقولها " دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء<sup>1</sup>. حيث نصت لتعليمية الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 بحيث نصت ان الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وحيازتها لانجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة يتم الفصل فيه بموجب قرار من الوالي الولاية قبل ان يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي وتتم حيازة الأراضي فور اعداد مقرر الغاء تصنيفها ومقرر التعويض<sup>2</sup>. وتعليمية وزير الفلاحة رقم 533 المتعلقة بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تجهيزات تنموية.

وطبقا للمادتين 48 و49 من قانون التهيئة والتعمير فان حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للاستغلالات الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي.

وفي حالة غياب هذا الأخير فيجب كشرط مسبق زيادة على رخصة البناء الحصول على ترخيص من قبل وزارة المكلفة بالفلاحة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ط.د سعدان شطبية، مرجع سابق، ص825.

<sup>2</sup> تعليمية الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

<sup>3</sup> زمعوش سميرة، مرجع سابق، ص64.

أجاز المشرع الجزائري من خلال المادة 26 مكرر 03 م قانون الأوقاف إمكانية ادماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية في إطار عملية التخطيط وأحال عملية ادماج الى قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

فمن خلال نص المادة يمكن لناظر الوقف تغيير وجهة الأرض الفلاحية الوقفية الى ارض عمرانية ووقفية إذا كان هذا التغيير ذو منفعة اما على الأرض الفلاحية التي فقدت منفعتها او للموقوف عليهم والقيام ببناء عقار وقفي او محلات تجارية ووقفية يكون لها نفع وإيرادات وريح أكثر<sup>2</sup>.

## 1.1- بالنسبة للأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات:

### 1.1.1- مطابقة او تعديل المخططات حسب القوانين السارية المفعول

حدد القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن والفلاحة الصادر في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية المتمم جملة من الشروط والضوابط والمواصفات المتعلقة بالبناء المقام على الأراضي الفلاحية مراعيًا في ذلك القوام التقني لهذه الأخيرة وهي:

✓ يجب أن تتضمن رخصة البناء ترخيصًا فقط ببناء المنشآت المتعلقة بالتجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط، أو البنيات المعدة للاستعمال السكني للشخص الذي يستغل الأرض الفلاحية .

✓ يجب ألا يتجاوز ارتفاع البنيات 09 أمتار يتم قياسها من أي نقطة من الأرض<sup>3</sup>.

### 1.1.1.1 المواصفات المطبقة على منشأة التجهيزات<sup>4</sup>:

- بالنسبة للبنىات الضرورية منشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى

1 ط.د سعدان شطبية، مرجع سابق، ص826.

2 ط.د سعدان شطبية، مرجع سابق، ص834.

3 الجريدة الرسمية، العدد86، المؤرخة في 6 ديسمبر1992، مادة01.

4 ط.د خولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 02، جامعة مستغانم، 2019، ص787

الأراضي الحلفائية فإنه يجب أن ال تتجاوز مساحة البناء  $1/50$  من مساحة الملكية التي تكون أقل من 05 هكتارات، وإذا تجاوزت المساحة هذا الحد فيمكن أن ترفع ب 50 متر مربع لكل هكتار.

- في مناطق الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة فإن مساحة البنىات يجب ألا تتجاوز  $1/25$  من مساحة الملكية بنفس الشروط والزيادة السابق ذكره. غير أن هناك استثناء يتعلق بالبنىات الموجهة لاحتضان منشآت التجهيزات المندرجة ضمن إطار الاستثمار الفلاحي ويتم الترخيص بإقامتها بناء على قرار صادر من وزير الفلاحة بعد اقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة الذي يحدد تشكيلتها وسيرها مقرر يصدره وزير الفلاحة.

### 2.1.1.1 المواصفات المطبقة على البنىات ذات الاستعمال السكني:

- يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء  $1/250$  من مساحة الملكية التي تكون أقل من 05 هكتارات، وإذا كانت المساحة تتراوح بين 05 و10 هكتارات فيضاف 20 متر مربع لكل هكتار، أما إذا تجاوزت هذا الحد فتحسب 10 أمتار مربعة لكل هكتار<sup>1</sup> في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الرفيعة والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلفائية بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية فإن مساحة البناء يجب أن لا تتجاوز  $1/10$  من مساحة الملكية التي تكون أقل من 1000 متر مربع، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف 20 متر مربع لكل 1000 متر مربع<sup>2</sup>.
- بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي لا توجد بها ضغوطات طوبوغرافية قوية فيجب أن لا تتجاوز مساحة أراضي البنىات  $1/100$  من مساحة الملكية التي تكون أقل من 1000 متر مربع، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف 20 متر مربع لكل 1000 متر مربع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> جريدة الرسمية، العدد 86، المؤرخة في 06 ديسمبر 1992، مرجع سابق، مادة 05

<sup>2</sup> جريدة الرسمية، العدد 86، المؤرخة في 06 ديسمبر 1992، مرجع سابق، مادة 06.

<sup>3</sup> نفس المرجع السابق.

➤ في حالة انتقال ملكية الأرض سواء عن طريق الإرث أو الهبة أو البيع فإن ذلك ال يترتب عليه إنشاء حقوق بناء لصالح المالك الجديد إذا كان المالك الأصلي قد استعمل كل المساحات القابلة للبناء، أما إذا لم يستعملها فإن حقوق البناء تنتقل إلى املاك الجديد على الأرض<sup>1</sup>.

### 2.1.1 في حالة وجود مخطط شغل الأراضي:

نصت المادة 48 من قانون 90-29 على أنه: "تتخصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناات الضرورية الحيوية، الاستغلالات الفلاحية والبناات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في مخطط شغل الأراضي".

نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع جعل البناء على الأراضي الجيدة الخصوبة يخضع لشروط خاصة فكل تحويل لأرض فلاحية خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير يكون بترخيص من القانون ويحدد هذا الأخير القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق حتما إنجاز عملية التحويل<sup>2</sup>.

ينص المشرع الجزائري في المادة 35 من قانون التوجيه العقاري أن البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء، ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية. والهدف من كل انجاز يتم فوق ارض فلاحية هو زيادة الطاقة الإنتاجية لها<sup>3</sup>.

وبالتالي فإن شروط البناء على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد هي<sup>4</sup>:

- المنشآت والتجهيزات الضرورية للاستغلال الفلاحي
- البنايات ذات المنفعة العمومية

<sup>1</sup> ط.د.خولة عواد، مرجع سابق، ص788.

<sup>2</sup> غواس حسينية، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص63.

<sup>3</sup> د.صلاح الدين دكدك، حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 85، نوفمبر 2019، ص12.

<sup>4</sup> د. صلاح الدين دكدك، نفس المرجع السابق.

- ضرورة ادراج هذه المنشآت والبنىات ضمن مخطط شغل الأراضي.

هذا ما يدخل في إطار مبدأ محدودية البناء على مثل هذه القطع الحساسة من الإقليم كما لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنىات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في الأراضي الخصبة أو الأراضي الخصبة جدا إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء<sup>1</sup>، لأنه قد يحتاج المستثمر الفلاحي إلى إقامة بنىات السكنات والتجهيزات في إطار المستثمرات الفلاحية تساعد في رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمر الفلاحي، فلا بد أن يستصدر الترخيصات القانونية اللازمة لذلك في إطار ضبط وتنظيم البناء على الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>.

في هذا الصدد نجد المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-175 تنص على أنه: "تمنح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة بالنسبة للبنىات التي بطبيعة موقعها ومآلها تتميز بأنها لا تعرقل النشاط الفلاحي أو الغابي نظرا للقيمة الزراعية للأراضي والهياكل الفلاحية ووجود أرض تعطي منتوجات ذات جودة عالية أو تملك تجهيزات خاصة هامة<sup>3</sup>. فقد أقر المشرع بإمكانية انشاء بنىات تكون في خدمة العقار الفلاحي وتسهيل استغلاله وحسن خدمته وليس في أغراض خارجة عن خدمة الأرض الفلاحية واستغلالها وفي حقيقة الأمر يعتبر هذا القيد إيجابي يحسب لصالح الحماية القانونية للأراضي الفلاحية ومنع تغير وجهتها<sup>4</sup>.

### 3.1.1- في حالة غياب مخطط شغل الأراضي:

يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب<sup>5</sup>:

- البنىات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي
- البنىات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية
- التعديلات في البنىات الموجودة.

1 غواس حسينة، مرجع سابق، ص63.

2 ط.د بوربعة كتو لامية، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، مقال، ص309.

3 غواس حسينة، مرجع سابق، ص63.

4 د.صلاح الدين دكدك، مرجع سابق، ص13.

5 جريدة رسمية، العدد52، قانون 90\_29، مرجع سابق، مادة 49.

## 2. تسوية البنىات الفوضوية عن طريق تطبيق الأمر 74\_26 المتضمن

### تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات:

وهي مجموعة القطع الارضية التي تصرفت فيها البلديات في إطار الامر 74-26 ووزعتها على المستفيدين من اجل البناء مهما ان نوعه دون ان تعد لها سندات مشهرة معترف بها لممارسة حق البناء، وتتم تسوية الوضعية عن طريق اتمام الاجراءات القانونية المتخلفة لعملية الادماج القطعة ضمن احتياطات العقارية وتصحيح نقل الملكية المستفيد بواسطة سند مشهر وشمل التسوية المذكورة الحالات التالية<sup>1</sup>:

### 1.2- تسوية وضعية الوعاء العقاري لأراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكمال

#### عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية:

ويتعلق الأمر بالأراضي التي تشملها مخططات التعمير وتكون في شكل مناطق سكنية حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو تجهيزية انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري والتي لم يكتمل إدماجها في الاحتياطات العقارية طبقا كما يلي<sup>2</sup>:

### 1.1.2- طبقا للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري:

تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عملية التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداوات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء و/أو أعمال إنسانية. وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة. والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر وبيعها وهي تلك

<sup>1</sup> بن حميدة مصطفى، تسوية البنىات في اطار قانون 08\_15، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم 2019، ص31.

<sup>2</sup> لوطية سعيدة، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البنىات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017، ص31



المنصوص عليها لتطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة<sup>1</sup>. أي أن عملية الإدماج في هذه الحالة تتم بقوة القانون، و تحتاج فقط لمواصلة الإجراءات طبقاً للأمر 74-26 الذي يبقى سارياً إلى حين الانتهاء من عمليات التسوية عن طريق مداولة للإدماج تصدر عن المجلس الشعبي البلدي على أساس تعويض تقدره أملاك الدولة طبقاً للتقدير الساري المفعول كما حدده المرسوم 86-02 المؤرخ في 07-01-1986 الذي يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ثم تحول القطعة إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لتصحيح عملية شراء القطعة و بيعها إلى المستفيد من التسوية<sup>2</sup>.

## 2.1.2- طبقاً لتعليمتين الوزاريتين رقم 01 و 02 المؤرختين في 02\_01\_1993 و 31\_07\_1994 :

هي التعليمات الصادرة بالاشتراك مع وزارات الأسكان و الداخلية و المالية رقم 01 بتاريخ 02\_01\_1993، و التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 31\_07\_1994 المتعلقة بتسوية للخواص الذين استفادوا من قطع أرضية مساحتها أقل أو تساوي 400 متر مربع و الأراضي التي وزعت على محترفي التهيئة و النشاط العقاريين دون أن تكتمل عملية ادماجها عن طريق اعداد عقد الملكية، أسندت بمقتضاها على مستوى لجنة الدائرة المعتبرة في حالة اجتماع دائم الى غاية التسوية النهائية لجميع الملفات المطروحة عليها، كما صدرت في نفس السياق المذكورة رقم 6476 بتاريخ 01 ديسمبر 2001 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تبين أن تسوية وضعية الأراضي الممنوحة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري المستفيد في اطار الاحتياطات العقارية و التي حولت ملكيتها الى الدولة بموجب المادة 23 من قانون المالية التكميلي سنة 1994 تتم بتوجيه طلب بالتسوية و اعداد عقد الملكية كما حددته التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 31-07-1994 السابقة لتتولى مديرية أملاك الدولة بعد ذلك تحرير عقد الملكية مباشرة بعد إيداع طلب التسوية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> جريدة رسمية، العدد 49، قانون 90\_25، المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 المتضمن التوجيه العقاري، مادة 86.

<sup>2</sup> http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html ، 20:24 ، 2020\_02\_26 .

<sup>3</sup> بن حميدة مصطفى، مرجع سابق، ص 32.

## 2.2- تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهورة التي اكتمل إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية:

الأصل أن يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسوية وضعية هذه الحالات بعد دفع ثمن الحيابة مباشرة، دون حاجة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كما نصت عليه المادة 86 من قانون التوجيه العقاري، كما أسندت تسوية هذه الحالات أيضا إلى خلية التنسيق والمتابعة بموجب التعليم المشتركة رقم 01 بتاريخ 02-01-1993 السابقة التي ألزمت المستفيد بإيداع تصريح كتابي يتعهد فيه بتكملة الثمن في مدة لا تفوق ثلاثة أشهر، إذا ما توقف العقد النهائي على ذلك<sup>1</sup>.

## 3. تسوية وضعية البنىات الفوضوية الغير ممسوحة بفعل الحيابة:

### 1.3- بفعل تسليم شهادة الحيابة:

هي شهادة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب من المعني يثبت فيه حيابة العقار، فهي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة بناء على طلب المعني يتضمن حيابته للعقار، ولو لمدة قصيرة يخضع لاجراءات التسجيل والإشهار<sup>2</sup>.

تم إستحداث شهادة الحيابة بموجب أحكام المادة 39 من القانون رقم 25-90 المتضمن ت ع المعدل والمتمم للإسهام في تحديد الوضعية القانونية للعقارات المملوكة ملكية خاصة وغير الممسوحة، من أجل تمكين كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه من سند قانوني يبرر هذه الحيابة أو هذا الشغل، وبغية تسوية الحائز أو الشاغل لوضعيته القانونية ازاء العقار الذي يحوزه أو يشغله في انتظار تسوية وضعية العقارات المعنية بشهادة الحيابة بمناسبة أشغال مسح الأراضي، ولإيجاد حل لمعالجة إشكالية إثبات الملكية العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html ، 20:34 ، 2020\_02\_26

<sup>2</sup> لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 287

<sup>3</sup> لعشاش محمد، نفس المرجع السابق.

المادة 43 من قانون التوجيه العقاري تنص على أن شهادة الحيازة لا تغير الوضعية القانونية للعقار أي لا يترتب عنها الاعتراف بالملكية، لكن وباستثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، حيث يحق لمن حصل على شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي<sup>1</sup>.  
ومن الآثار التي تترتب على تسليم شهادة الحيازة مايلي<sup>2</sup>:

- يمكن للحائز الحصول على رخصة للبناء أو للتجزئة في العقار موضوع شهادة الحيازة وهذا خلافا لأحكام المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير التي تنص على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض. علما أنه وطبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير فان رخصة البناء لا تمنح الا للمالك أو بترخيص منه وعليه فان الحائز الحاصل على شهادة الحيازة يعامل معاملة المالك
- لا تحرر هذه الشهادة إلا على أراضى الملكية الخاصة غير الممسوحة والتي لم تحرر عقودها تحت طائلة طلب إبطالها من كل ذي مصلحة<sup>3</sup>

### 2.3- تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي بفعل تسليم سند الملكية اثر تحقيق عقاري حسب قانون 02\_07:

هو سند إداري يصدر عن مدير الحفظ العقاري بطلب من المعني يثبت حيازته للعقار حيازة قانونية مطابقة لأحكام المادة 827 من القانون المدني، على الأراضي من نوع ملك وغير الممسوحة يخضع لإجراءات شهره بالمحافظة العقارية المختصة<sup>4</sup>. لتمكينه من استثمار ملكيته بشكل متوافق مع القانون الجزائري لاسيما في مجال الحصول على رخصة البناء لانجاز مسكن أو توسيعه<sup>5</sup>، و الاستفادة من قرض عقاري لتمويل نشاط فلاحى أو صناعى أو أى مشروع كان و القيام بتقسيم الميراث أو لغرض بيع العقار، واستحدث المشرع إجراء لتسليم الحائز سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي حل محل عقد الشهرة لإثبات التقادم المكسب<sup>6</sup>. بحيث جاء في نص المادة 04 من قانون 02\_07 المتضمن تأسيس اجراء

1 حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازل العقارية، دار هومة، ط11، الجزائر، 2009، ص78.

2 حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص79

3 لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 295

4 لعشاش محمد، مرجع سابق، ص306.

5 لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص34.

6 <http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html> ، 2020\_02\_26 ، 20:54.

لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري مايلي: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعانة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية".

يتطلب هذا الإجراء شروطا وإجراءات بينها القانون 07-02 السابق والمرسوم التنفيذي 08-174 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري فمن بين شروط تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون مايلي<sup>1</sup>:

- أن ترد الحياة على العقارات التي تقبل التملك الخاص، فلا يطبق هذا الإجراء على الأملاك العقارية الوطنية أو الأملاك العقارية الوقفية
- ألا يكون العقار محل التسوية مملوكا بسند، إذ أن وجود السند الصحيح المكتشف أثناء التحقيق يرتب رفض منح سند الملكية لأن إجراء تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري يهدف إلى تطهير الوضعية العقارية
- ألا يقع العقار في منطقة ممسوحة طبقا للأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
- شروط تتعلق بالحياة ومدتها: هي أن تتوفر الحياة على عنصرها المادي والمعنوي وخلوها من العيوب على أن تستمر بهذا الشكل للمدة الكافية لاكتساب العقار بالتقادم المكسب كما نصت عليها المادة 14 من قانون 07\_02.

أما فيما يخص إجراءات تسليم سند الملكية أثر تحقيق عقاري كما فصلها المرسوم التنفيذي 08\_174 المؤرخ في 19\_05\_2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري بين الاجراء الفردي والجماعي في تسليم سند الملكية<sup>2</sup>.

#### 4. عن طريق عملية المسح وتأسيس السجل العقاري:

<sup>1</sup> http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html ، 26\_02\_2020 ، 04:21.

<sup>2</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص35.

عرف المشرع الجزائري المسح العقاري من خلال المادة 02 من الأمر 75\_74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث ورد النص على النحو التالي: "ان مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"<sup>1</sup>.

وقد عرفه الدكتور عمار بوضياف كمايلي "المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"<sup>2</sup>.

تتطلب عملية المسح تغطية كافة التراب الوطني، الأمر الذي يؤكد أنها عملية تستدعي اهتماما من قبل الدولة، وتعتبر دقيقة نظرا لارتباطها بأحد أهم الحقوق هو حق الملكية<sup>3</sup>. ويرتب بعد إتمام إجراءاته، إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وتحرير محضر بالتسليم طبقا للمادة 08 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ليقوم المحافظ العقاري مباشرة بعد ذلك بعملية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري وهي العملية التي يترتب عليها تسوية وضعية الملكية العقارية لبعض البنائات غير الشرعية بفعل عملية الترقيم المؤقت، تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي بفعل الترقيم طبقا للمادة 48 من قانون المالية لسنة 2005.

#### 1.4- عن طريق عملية الترقيم المؤقت طبقا للمرسوم 63-76 :

وتخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند الملكية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح، فيقرر لذلك التمسك أمامهما بالوضع الظاهر عن طريق إثبات عناصر الحياة بالشهادات المكتوبة أو الجبائية أو أي وثيقة تدعم طلبه لا سيما البناء غير الشرعي المشيد فيقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحياة المثارة<sup>4</sup>.

تفتح المحافظة العقارية سجلا لترقيم العقارات الممسوحة يخصص لكل بلدية، يسمح من خلاله بمعرفة رقم كل عقار تم مسحه ومالكه أو حائزه وذوي الحقوق عليه وعناوينهم والقسم الذي ينتمي اليه، بحيث

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص19.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص20.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص24.

<sup>4</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص36.

يمكن الاطلاع عليه كلما استدعى الأمر ذلك<sup>1</sup>. يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار مؤقتا تبعا لتقدير توافر عناصر الحياة القانونية وشهره في شكل<sup>2</sup>:

- ترقية مؤقتة لمدة أربعة أشهر: بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط وخالية من العيوب، وأنها استمرت كذلك مدة التقادم المكسب المقدرة بـ 15 سنة من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح.
- ترقية مؤقتة لمدة عامين: بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها سندات كافية لإثبات الملكية ولم يتمكن المحافظ العقاري من ابداء رأيه في تحديد حقوق الملكية، أو بمعنى أشمل كل العقارات التي لا يمكن تقيمها ترقيميا مؤقتا لمدة 4 أشهر أو ترقيميا نهائيا، أو بمعنى آخر لم تتوفر على معطيات التقييم المؤقت لـ 4 أشهر أو النهائي<sup>3</sup>.

وبالتالي فإن شهادة التقييم المؤقت المسلمة للمستفيد ستسمح له بالتصرف في العقار محل تسوية، تصرف المالك الحقيقي عن طريق الحصول على رخصة البناء، كما أنها تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحيازة والإستفادة من سند تحقيق المطابقة<sup>4</sup>.

## 2.4- عن طريق التقييم وفق قانون المالية سنة 2005:

بحسب المادة 48 من قانون 04\_21 المتضمن قانون المالية 2005 " في حالة تشييد البنىات برخصة بناء و بدونها على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات و البنىات.

و في حالة عدم تبرير الدفع، كليا أو جزئيا يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 96

<sup>2</sup> <http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html> ، 01\_03\_2020 ، 10:10.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 98.

<sup>4</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص 37.

يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية و التي تواصل مصالح أملاك الدولة تحصيله طبقا للتشريع المعمول به ... لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت. و يجري حينئذ مسح الأرض و قيدها باسم الدولة"

تعالج هذه المادة وضعية الملكية العقارية للبنىات غير الشرعية المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بشروط وهي<sup>1</sup>

- أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأملاك العقارية الوطنية الخاصة فلا يجوز تسوية وضعية البنىات المشيدة على الأملاك العقارية الوطنية العامة، لأنها غير قابلة للتصرف
- أن يرخص القانون بعملية التنازل عن القطعة الأرضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مثل حالة المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-454 المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة
- أن تكون القطعة المتنازل عنها قابلة للبناء والتعمير طبقا لما حددته أدوات التعمير وأن يتوافق تخصيص الأرض مع سبب التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
- أن تشمل الأرض على البناء المشيد برخصة بناء أو بدونها، بشكل مندمج بالأرض لا يمكن فصله دون هدم وهو ما قصدته المادة السابقة بقولها «لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت»
- ويتم بعد إيداع وثائق المسح التي تبرر عملية التنازل والدفع ترقيم العقار ومنح الحائز الدفتر العقاري إذا ما استطاع إثبات تأدية ثمن التنازل أمام المحقق العقاري، وفي حالة العكس تقيد القطعة مؤقتا باسم صاحبها ويمنح شهادة الترقيم المؤقت، وفي الحالتين تسوى وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي عن طريق منح الحائز سندا للملكية

## 5. عن طريق تحقيق المطابقة:

نظرا للعدد الكبير للبنىات الفوضوية واقتصار القوانين على تصحيح سندات الملكية في أغلب الاحيان، بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف بـ "بتحقيق مطابقة البنىات" بموجب القانون رقم 15\_08

<sup>1</sup>http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html · 2020\_03\_01، 10:30.

المؤرخ في 20\_07\_2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنىات وتمام انجازها لتسوية وضعية البنىات الفوضوية من منظور سند الملكية العقارية للوعاء العقاري والسند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء<sup>1</sup>

ويقصد في مفهوم هذا القانون ب تحقيق المطابقة الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير<sup>2</sup>.

➤ يتم تحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها (مادة 18 من 15\_08 عدد 44) حسب وضعية حالة كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار<sup>3</sup>:

- **الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:** ويتعلق الأمر بملكية العقار؛ أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.
- **احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:** بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.
- **استعمالها أو تخصيصها:** لاسيما فيما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي ألا يتنافى النشاط مع موقع البناية
- **موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:** وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية... الخ.

## 1.5- تسوية الوضعية القانونية للبنىات المخالفة:

<sup>1</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص39.  
<sup>2</sup> جريدة رسمية، العدد 44، قانون رقم 15\_08، المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنىات وتمام إنجازها، المادة 02.  
<sup>3</sup> أ. الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة في تسوية البنىات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، المركز الجامعي تمنراست، 2014، ص168.



عالج القانون 08-15 الوضعية القانونية لبنىات المخالفة والتي يجوز تسويتها بموجب هذا القانون، كما بين أيضا البنىات التي لا تكون محل تسوية ويجب القيام بهدمها<sup>1</sup>.

➤ وفق ما جاءت به المادة 15 من 08\_15 تشتمل البنىات القابلة للمطابقة مايلى<sup>2</sup>:

- البنىات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الانجاز لسبب من الأسباب، و نظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير و البناء
- البنىات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لاحكام الرخصة المسلمة: في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز غير أن موصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة
- البنىات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الانجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء
- البنىات غير متممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير .

➤ لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في اطار أحكام قانون 08\_15 البنىات الأتية<sup>3</sup>:

- البنىات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.

<sup>1</sup> بوعكاز إيمان ، المخالفات العمرانية و آليات معالجتها دراسة حالة تخصيص الأوارس الكبير و حي الزهور -مدينة عين البيضاء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2018، ص21.

<sup>2</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص40.

<sup>3</sup> جريدة رسمية، العدد 44، قانون رقم 08\_15، مادة 16.

- البنىات المتواجدة بصفة اعتيادية في المواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعمق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها
  - البنىات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تمك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني
  - البنىات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع
  - البنىات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.
- ويقع على عاتق المخالف في هذه الحالات السابقة الذكر بموجب نص المادة 16 من القانون 08\_15 القيام بهدم هذه البنىات بعد معاينتها ن طرف أعوان مؤهلين و ذلك طبقا للمادة 04 مكرر من القانون 90\_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

## 2.5 معايير المطابقة:

يرتبط تحقيق المطابقة لملكية الأراضي المشيد عليها البناء الفوضوي بملكية الأرض المشيدة عليها البناء<sup>1</sup>، أي الصفة القانونية للقاعدة العقارية، احترام قواعد البناء والتعمير، تحديد الهدف من البناء واستعماله والموقع الذي أقيم فيه البناء<sup>2</sup>

### 1.2.5 الصفة القانونية للقاعدة العقارية

يقصد بالصفة القانونية للقاعدة العقارية الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء؛ هل هي أرض تابعة للأملك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخواص، وتبعا لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البنىات المشيدة فوقها للتسوية<sup>3</sup>، وقد أسس المبدأ تحقيق مطابقة البناية الفوضوية يرتبط بملكية

<sup>1</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص41.

<sup>2</sup> أ. الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص169.

<sup>3</sup> أ. الشريف بحماوي، نفس المرجع السابق.

الأرض المشيد عليها أو حيازتها لسند يسمح بحق البناء وهذا بنص المادة 35 من القانون 15\_08<sup>1</sup> ونميز الحالات التالية:

### 1.1.2.5 البنائات الفوضوية المشيدة فوق أرض عمومية تابعة للأمالك الوطنية العامة:

ان الأملاك العمومية لا تكون محل ملكية خاصة تبعا لطبيعتها و غرضها لذلك فان أي بناء غير شرعي عليها يتعرض للهدم<sup>2</sup> لا يقبل التسوية، ولذلك يهدم البناء وتعاد الأماكن إلى حالتها حتى ولو كان البناء مطابقا للمقاييس والقواعد المعمول بها<sup>3</sup>، و في اطار أحكام قانون 15\_08 المتضمن مطابقة البنائات و إتمام إنجازها فان الأراضي العمومية يمكن تسويتها في حالة ما اذا تم إعادة تصنيف القطعة الأرضية و تحويلها الى الأملاك الخاصة للدولة و ذلك طبقا للمادة 37 من هذا القانون بحيث في حالة موافقة لجنة الدائرة المكلفة بدراسة الملفات نقوم بالاتصال بإدارة أملاك الدولة لمشروع في إعادة تصنيف القطعة ثم إعداد رخصة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 16 و 36 من نفس القانون ثم مع تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة<sup>4</sup>.

اما الأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية، في حالة قام بعض المواطنين بالبناء فوقها، وهذا النوع من الأراضي تحكمه نصوص خاصة ترمي جميعها إلى منع التصرف في هذا النوع من الأراضي التابعة للتسيير الفلاحي وعليه لا يمكن اكتسابها بالتقادم ولا إيجارها حيث تكون طريقة استغلالها جماعية، ولذلك لا تقبل البنائات المشيدة فوقها التسوية وتخضع لنفس الحكم المطبق على البناء المقام على الأراضي التابعة للأمالك العمومية<sup>5</sup>.

والأراضي العمومية غير الأراضي المذكورة آنفا وهي التي تقبل وضعيتها التسوية، ويميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة وبين ما إذا كان شغلها بدون سند ولا رخصة وتبعا لذلك تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي إشكال تقني أو قانوني<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص41.

<sup>2</sup> بوعكاز إيمان ، مرجع سابق، ص24

<sup>3</sup> أ. الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص169.

<sup>4</sup> بوعكاز إيمان ، مرجع سابق، ص24

<sup>5</sup> أ. الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص169

<sup>6</sup> أ. الشريف بحماوي، نفس المرجع السابق.

### 2.1.2.5 البنائات الفوضوية المشيدة فوق أرض عمومية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة:

اجازت المواد 36,38,40 من القانون 15\_08 تسوية حالات البنائات الفوضوية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح سند الملكية، أو تصحيح وضعية الاوعية العقارية للتنازل عنها<sup>1</sup>، حيث تجري تسوية الوعاء العقاري المشغول التابع للمكية الخاصة للدولة والمشيد عليه البناء غير المشروع على أن لا تكون البناية المنجزة أو في طريق الإنجاز المشيدة على قطع أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية مخالفة للإجراءات التشريعية والتنظيمية ، يمكن لمجلسة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول بو وذلك عن طريق تسميم عقود ملكية من طرف إدارة أملاك الدولة بعد اخطار لجنة الدائرة<sup>2</sup> .

### 3.1.2.5 البنائات الفوضوية المشيدة على الأراضي التابعة لملكية الخواص:

تنقسم الى قسمين:

#### • الباني مالك الأرض<sup>3</sup>:

إذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة، فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة الباني وثائق يثبت بها ملكيته للأرض وبين ما لم إذا تكن في حوزته هذه الوثائق. ففي الفرض الأول تتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء، وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء، أما لم إذا تكن في حوزته وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية، ولكنها لا تقوم مقام سند الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض وذلك باللجوء إلى الموثق لتحرير عقد الملكية.

<sup>1</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص41

<sup>2</sup> بوعكاز إيمان ، مرجع سابق، ص24

<sup>3</sup> الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص170

• البنىات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص و كانت محل صفقة غير مشروعة<sup>1</sup>:

يقصد بالصفقات غير المشروعة هي تلك الصفقات التي تم بموجبها نقل ملكية الأراضي خرقا للقواعد القانونية السارية المفعول و في هذه الحالة تطبق أحكام المادة 14 من 01\_85 المؤرخ في 13\_08\_1985 و بموجبها تحل البلدية محل المالك السابق و تدمج الأرض التي كانت حل صفقة غير مشروعة ضمن الأملاك الخاصة للبلدية دون دفع تعويضات للحائز أي أنها تمتلك الأرض دون دفع تعويض ثم تتنازل البلدية عن ملكية الأرض للحائز الذي يجب عليه تسديد رسم عن قيمة الأرض يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة و يكون عليه أن يرجع على المالك الأصلي للحصول على التعويض.

وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز الأرض حيازة فعلية كما جاء في المادة 14 من الأمر رقم 01\_85 وتتخذ البلدية أي إجراء يستهدف تثبيت الذين يشغلون فعلا هذه الأراضي، وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شرط الحيازة سقط حقه في التسوية وهذا من أجل حماية الحائز من جهة وحماية استقرار الوضع الظاهر حتى لا تثار نزاعات، وكذا دفع المواطنين إلى عدم ترك ملكيتهم شاغرة<sup>2</sup>.

وتقوم البلدية بالتنازل لصالح الحائز عن ملكية الأرض التي أدمجت وهذا بعد دفع مقابل متى كانت المباني التي شيدت تتوفر فيها الشروط والمقاييس الجاري بها العمل في مجال البناء<sup>3</sup>.

#### 4.1.2.5 البنىات الفوضوية المشيدة على قطعة أرض تابعة للأملاك الوقفية:

تنص المادة 25 من قانون الأوقاف على ما يلي "كل تغير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع هذا التغيير" بالتالي هي غير قابلة للتصرف و بالدرجة الأولى لتسوية الأملاك العقارية المشيد عليها البنىات الفوضوية للغير بل أنها تلحق بالوقف مهما كان حجمها و شكلها دون أي تعويض<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> اسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر، 2004، ص74.

<sup>2</sup> اسيا جرورو، مرجع سابق، ص75

<sup>3</sup> اسيا جرورو، نفس المرجع السابق.

<sup>4</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص41.

### 5.1.2.5 قطع أراضي المخصصة على أساس عقود إدارية:

يمكن تسوية هذا النوع من القطع الأرضية المشيد عليها البناية في إطار القانون 15\_08 في حالتين<sup>1</sup>:

#### • حالة وجود سند ملكية:

يجب على أصحاب البنايات المشيدة على أراضي خاضعة للقانون الخاص تقديم سند ملكية عندما يكون للمالك العقار الذي شيدت البناية عليه عقد ملكية شهدة حيازة، أو عقد رسمي آخر لا تطرح المشكلة لا سيما بعد مصادقة لجنة الدائرة على طلبه حيث يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إعداد على سبيل التسوية اما رخصة بناء أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة طبقاً لأحكام المواد 20،21،22 من القانون 15\_08 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

#### • حالة عدم وجود سند ملكية:

ويقوم صاحب ملف التسوية الذي حظي بموافقة لجنة الدائرة أن يسوي وعائه العقاري كما يلي<sup>2</sup>:  
اما طلب شهادة حيازة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون 25\_90 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم وفق ما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 254\_91 يحدد كفاءات اعداد شهادة الحيازة و تسليمها، و اما طلب سند ملكية من المصالح المختصة في حال أثبت حيازته للوعاء العقاري و اكتسابه عن طريق التقادم بعد القيام بالتحقيق العقاري.

### 2.2.5: احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء

يقصد بقواعد البناء والتعمير مختلف القواعد القانونية المحددة في نظام ادوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير فقد اعتمدها المواد 12 و 18 من القانون 15\_08 كمعايير يتحدد على ضوءها قابلية البناء لتحقيق البناء و بالتالي على هذا الأساس نميز بين حالتين<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> بو عكاز إيمان ، مرجع سابق، ص25.

<sup>2</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص43.

<sup>3</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص43.

- البنىات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء: إذا أثبتت المصالح التقنية المختصة أن البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية، وذلك مع مراعاة أحكام القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.
- البنىات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء<sup>1</sup>: ونقصد بها البنىات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، ومن هنا يتم إصدار أمر بإتمام الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة لصاحب البناء لتنفيذ هذه الأشغال وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية من مطابقة البناية لقواعد التعمير تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

### 3.2.5 تحديد الهدف من البناء واستعماله

يراعي في عملية تسوية البنىات الهدف من البناء، ف إذا كان البناء مخصصا للسكن فتسوى وضعيته، أما إذا كان الهدف من البناء هو ممارسة نشاط ما وكان هذا النشاط ينطوي على إزعاج فيتعين الفصل في هذه الحالة بين العمل والبناية، فتسوى وضعية الأرض والبناء، أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله وجعله مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها. ومن ثمة تلغى كل رخصة سلمت مسبقا لممارسة هذا النشاط<sup>2</sup>.

### 4.2.5 الموقع الذي أقيم فيه البناء

نفرق بين حالتين:

- البنىات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه<sup>3</sup>:

لا بد أن يتوفر المكان الذي يشيد فيه البنا على العناصر التقنية الضرورية للحياة و هو أمر مهم في تسوية وضعية البنىات التي شيدت فوق هذا النوع من الأراضي. فإ ذا أقيم بناء في مكان هيئت مرافقه

<sup>1</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص44.

<sup>2</sup> الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص171.

<sup>3</sup> اسيا جرورو، مرجع سابق، ص77.

يجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة، بالإضافة إلى فرض رسوم و حقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة.

#### • البنىات المشيدة فوق مكان لم تهيأ مرافقه<sup>1</sup>:

تترتب على عاتق البانين مهمة التكفل بأشغال التهيئة أي تهيئة المنطقة بالمرافق الضرورية و يتحملون جميع المصاريف، و قد منحت لهم مهلة سنة لمباشرة الأشغال. فإذا اجتمعت في الحي عشر بنىات أو أكثر يتم إحداث جمعية بقرار من الوالي و تعتبر هذه الجمعية بمثابة الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق و الملاحظ هو عدم إقبال المواطنين على إنشاء هذه الجمعيات لذلك تكفلت البلديات بالقيام بأشغال التجهيز و التهيئة على حساب المستفيدين بشرط أن تدفع تكلفة الإنجاز مسبقاً.

### 3.5 اجراءات البنىات غير قابلة للتسوية<sup>2</sup> :

لقد تطرقنا فيما سبق للحالات الغير قابلة للتسوية حسب المادة 16 من قانون 08\_15 كل بناء لا يقبل التسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها، ويكون ذلك بقرار تتخذه لجنة ولائية التي تحدد الأجل الذي يتعين أن يقوم خلاله الشاغل بعملية الهدم. هذا وتختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء بحسب ما إذا كانت أرضاً عمومية أو ملكاً للخواص وهو ما نوضحه فيمايلي:

#### • البنىات المشيدة فوق أراض عمومية<sup>3</sup>:

ينذر الشاغل في أجل محدد من قبل لجنة الولاية بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فإذا انقضى الأجل و لم يبادر إلى هدم البنا يأمر رئيس المجلس الشعبي تلقائياً بالهدم و يتحمل الشاغل مصاريف الهدم و إعادة الأماكن إلى حالتها.

#### • البنىات المشيدة فوق أراض تابعة للخواص<sup>4</sup>

<sup>1</sup> اسيا جرورو، نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup> الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص172.

<sup>3</sup> اسيا جرورو، مرجع سابق، ص78

<sup>4</sup> اسيا جرورو، نفس المرجع السابق.



في هذه الحالة نكون أمام بناية شيدت فوق أرض ملك للخواص و كانت الأسباب التي تمنع تسويتها تقوم على أساس المصلحة العامة، فإنه يتعين تنفيذ إجراء نزع الملكية و لا يترتب على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا تعويض الأرض العارية أما البناية فلا يتم التعويض عنها لأنها غير مشروعة.

#### 4.5 إجراءات تحقيق مطابقة البنىات الفوضوية<sup>1</sup>:

هي مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، في هذه المرحلة يُفترض القانون 08-15 أن وضعية الوعاء العقاري قانونية أو أنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية، ولقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها المراسيم التطبيقية له والتي يمكن تقسيمها إلى: تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات غير الشرعية دراسة طلب تحقيق المطابقة، البت في إجراء تحقيق المطابقة.

#### 1.4.5 تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات غير الشرعية:

وهو عبارة عن طلب لتسوية البناء الفوضوي يرفق بملف محدد، ويودع أمام السلطة المختصة قانوناً<sup>2</sup>. يجب أن يذكر في هذا التصريح<sup>3</sup>:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها
- مراجع رخصة البناء المسلمة، وتاريخ انتهاء صلاحيتها ان وجدت
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء
- تاريخ بداية الأشغال واطمامها، عند الاقتضاء.

يتكون الملف المرفق مع التصريح بمطابقة البناية من السند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء، وأي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البناية سابق

<sup>1</sup> <http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html>، 20:14، 2020\_04\_10

<sup>2</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص44.

<sup>3</sup> جريدة رسمية، العدد 44، قانون 08\_15، مرجع سابق، مادة25.

على تاريخ 03-08-2008 يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات وهي بحسب الحالة.<sup>1</sup>

• **عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الإنجاز:**

➤ **بناية غير متممة ومطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:**

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها
- مناظر فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية
- تحديد أجل إتمام البناية

➤ **بناية غير متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:**

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة
- وثائق بيانية وكتابية للأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات
- مناظر فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية
- تحديد أجل إتمام البناية

• **عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة<sup>2</sup>:**

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة
- مخطط الكتلة للبناية 1 على 500
- مخططات كل الطوابق والواجهات كما اكتملت على سلم 1 على 50
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة
- مناظر فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

<sup>1</sup> http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html ، 2020\_04\_12 ، 9:45

<sup>2</sup> الشريف بجماي، مرجع سابق، ص174.

• **طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة وغير حائزة على رخصة بناء<sup>1</sup>:**

يضيف المصريح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد وبيان وصفي لأشغال المنجزة.

• **عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة و غير حائزة على رخصة بناء<sup>2</sup>:**

كما جاء في المادة 22 من القانون 08-15:

- الوثائق المكتوبة والبيانية والمخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المدني والمهندس المعماري المعتمدين
- أجل إتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من نفس القانون.

❖ بعد استيفاء المصريح للملف المذكور يودعه مع طلب التسوية كما بيناه على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة مقابل وصل للاستلام، ويضيف في حالة طلب تسوية بناية غير متممة تصريحاً كتابياً يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة لتتطلب بعد ذلك مرحلة التحقيق في طلب التسوية ودراسته<sup>3</sup>.

**2.4.5 دراسة طلب تحقيق المطابقة:**

تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء الفوضوي مع قواعد التعمير، وتتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال 15 يوما من تلقى التصريح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>4</sup>.

**3.4.5 البت في طلب تحقيق المطابقة<sup>5</sup>:**

<sup>1</sup> http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html ، 2020\_04\_12 ، 11:02

<sup>2</sup> الشريف بحماوي ، مرجع سابق، ص175.

<sup>3</sup> http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html ، 2020\_04\_12 ، 11:15

<sup>4</sup> لوطية سعيدة، مرجع سابق، ص44.

<sup>5</sup> http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html ، 2020\_04\_12 ، 11:15

أسندت في هذه الحالة مهمة البت في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناية إلى لجنة الدائرة، حيث أنها تتشكل من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة كرئيس لها و ممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة، كما يمكنها أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية من أجل البت في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته، و يشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها عند المداولات و إلا عقد اجتماع جديد خلال ثمانية أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروض إما بالموافقة على تحقيق المطابقة و تسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط أو الرفض.

## خلاصة:

لقد حاولنا من خلال هذا الفصل الالمام بكل طرق تسوية وضعيته القانونية، ففيما يخص تسوية البنىات المشيدة على الأراضي الفلاحية لاحظنا ان قانون 08-15 لم يشر إليها في حين أن تسويتها ترتبط بتسوية الطبيعة القانونية لهذه الأراضي وذلك بتحويل وجهتها حسب الإجراءات المذكورة سالفًا، فعلى الدولة تكثيف جهودها في هذا المجال واعداد سياسات من شأنها حصر البناء الفوضوي والقضاء عيه لان القوانين السارية لوحدها ليست كافية.

## الفصل الثالث

# الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة ومجال الدراسة

- تمهيد
- I. الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة
  - الإطار التاريخي
  - الإطار الفيزيائي والطبيعي
  - الإطار الديموغرافي
  - الإطار العمراني
- II. الدراسة التحليلية لمجال الدراسة
  - التعريف بمنطقة الدراسة
  - استخدامات الأرض في منطقة الدراسة
  - الطبيعة القانونية لمجال الدراسة وأثره على التخطيط والتناسق العمراني
  - تحليل الفرضيات
  - الاقتراحات والتوصيات
  - مخطط التهيئة المقترح

## تمهيد:

ان أي تدخل على أرضية الدراسة يحتاج الالمام بمجموعة من الخطوات من بينها إقامة دراسة تحليلية التي تعد في غاية الأهمية لأنها تسهل فهم الخصائص المميزة للمدينة عامة ولمجال الدراسة خاصة. حيث سنتطرق في هذا الفصل الى جملة من العناصر ودراسة مجال الدراسة من الجانب العمراني والوظيفي وكذلك الطبيعي منه، لتحديد انعكاسات المجال المعني على المدينة وتحسينها، والذي تسمح لنا دراسته بمعرفة جاذبية المنطقة للاستقرار السكاني فيها خاصة أن الإنسان هو المؤثر الأساسي في تنظيم وهيكلية المجال وتحسينه، حيث أنه يؤثر ويتأثر بالوسط الذي يعيش فيه، وبالتالي تسهل علينا تحديد نوع وعملية التدخل وإعطاء

## 1. الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة

### 1. الإطار التاريخي:

#### 1.1 لمحة تاريخية عن أصل التسمية<sup>1</sup>:

توصف ولاية بسكرة من طرف أهاليها بالسكرة، وهذا راجع الى تفردھا في إنتاج التمور وخاصة بإنتاج "دقلة نور"، المعروفة بحلاوة مذاقھا.

أما "الزيبان" فهي جمع لكلمة "الزباب" والتي تعني في اللغة أو اللهجة الجنوبية الصحراوية في الجزائر "واحة النخيل"، لذا أطلق أهل بسكرة على ولايتهم لقب "عروس الزيبان" وذلك لاحتوائها على كم كثيف من النخيل يتجاوز عدده الأربع ملايين نخلة منتشرة في صورة واحات متناثرة، أغلبها تقريبا مثمر ومنتج لـ"دقلة نور".

#### 2.1 الموقع الجغرافي لولاية بسكرة:

تقع ولاية بسكرة في الناحية الجنوبية الشرقية للبلاد؛ تحت سفوح كتلة جبال الأوراس، التي تمثل الحد الطبيعي بينها وبين الشمال، تبعد عن العاصمة الجزائرية بحوالي 422 كلم وتتربع على مساحة تقدر بـ 21 509.80 كلم<sup>2</sup> وتضم 33 بلدية و12 دائرة و يحدها:

- ولاية باتنة من الشمال.
- ولاية مسيلة من الشمال الغربي.
- ولاية خنشلة من الشمال الشرقي.
- ولاية الجلفة من الجنوب الغربي.
- ولاية الوادي من الجنوب الشرقي.
- ولاية ورقلة من الجنوب.

<sup>1</sup> مونوغرافية بسكرة 2018



### خريطة 1: الموقع الإداري لولاية بسكرة

ش  
↑



المصدر: ويكيبيديا

### 3.1 الموقع الإداري لمدينة بسكرة<sup>1</sup>:

تقع مدينة بسكرة وسط الولاية التي تحمل اسمها، على مساحة 127.70 كلم مربع أي بنسبة 2.07 % من المساحة الاجمالية للولاية بعد التقسيم المؤرخ في 04-02-1984 وطبقا للقانون رقم 84-04 أصبحت حدود بلدية بسكرة كمايلي:

- شمالا: بلدية الوطاية وبرانيس
- جنوبا: بلدية أوماش وسيدي عقبة
- غربا بلدية الحاجب

<sup>1</sup> مونغرافية ولاية بسكرة، مرجع سابق، 2018، ص8



- أرضية غير معرضة لصعود المياه
- أرضية غير معرضة للفوالق الجهوية
- أرضية غير محمضة

### 3. الإطار الديموغرافي<sup>1</sup>:

للدراسة السكان أهمية بالغة في التحكم في استعمالات الأراضي وكذا في عملية التخطيط وذلك لتوفير التجهيزات التي تلبي حاجيات السكان من سكن ومرافق عامة الملائمة لحجم السكان، فنلاحظ من خلال مجال بسكرة تتوزع توزيعا غير متناسق تختلف كثافته السكانية من منطقة الى أخرى. حيث أعطت تقديرات السكان الى غاية 2018/12/31 ونتيجة لتحسن الأوضاع المعيشية للسكان من جهة وكذا عامل الهجرة نحو الولاية من جهة أخرى فان نسبة النمو السنوي لولاية بسكرة يقدر ب 2.30 %.

نجد ان نسبة تمركز السكان داخل كما بلغت الكثافة السكانية على مستوى بلدية بسكرة الى 2052 ساكن / كلم<sup>2</sup> حيث يشكل السكان ظاهرة ديمغرافية تتأثر بالبيئة الطبيعية لاسيما من حيث توزيعهم الجغرافي وطبيعة استيطانهم، بحيث يستقر حوالي 260849 ساكن في المناطق الحضرية لبلدية بسكرة و 1205 ساكن في المناطق الريفية، وهذا راجع الى مجموعة النشاطات التي يتمتع بها المجال الحضري

### 4. الاطار العمراني:

مرت مدينة بسكرة في تطورها ونموها بمجموعة من الأحداث التاريخية ساهمت في حدوث مجموعة من التحولات، والتي بدورها مست الشكل العمراني ووظيفته لتشكل لنا نسيج عمراني يعكس نمط تفكير وطريقة العيش في كل مرحلة تاريخية حيث نلخصها فيما يلي<sup>2</sup>:

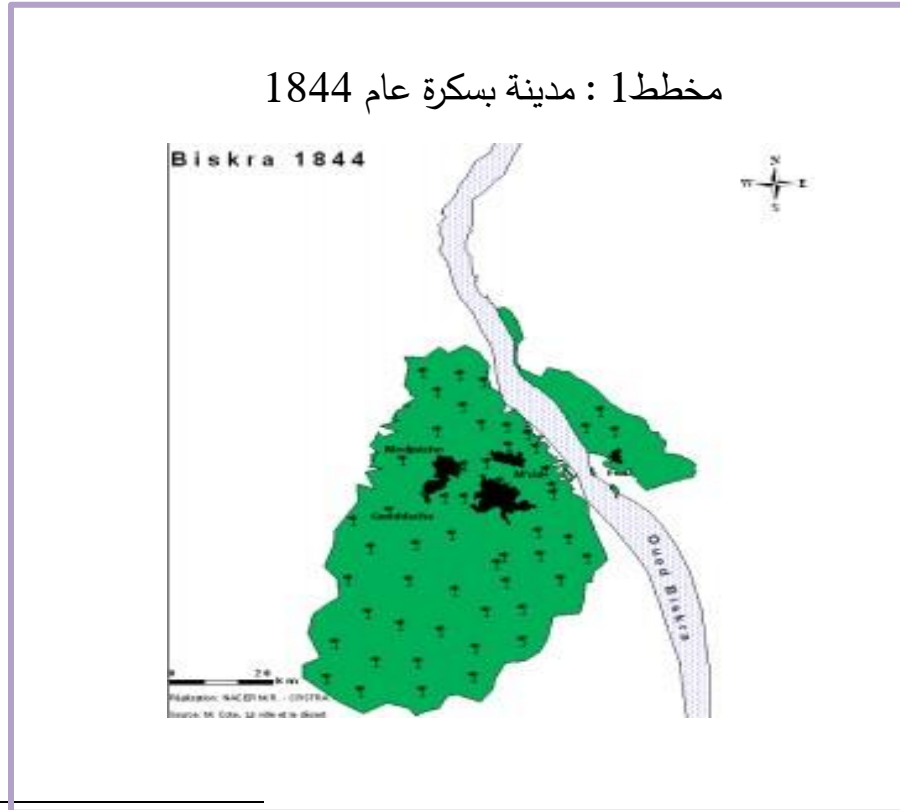
<sup>1</sup> مونوغرافية ولاية بسكرة، مرجع سابق، ص21.

<sup>2</sup> ط.د بشارة سمير، المدينة والمحيط الطبيعي تأثير متبادل دراسة حالة لمدينة بسكرة-الجزائر، مجلة جغرافية المغرب الالكترونية علمية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي-الجزائر، ص05.

## 1.4 العصر العثماني<sup>1</sup>:

تعود مدينة بسكرة الى الحقبة العثمانية، حيث ان في عام 1541 احتلت المنطقة ونصب فيها برج أحاط نسيجها الحضري ببستان النخيل (يعرف حاليا باسم بسكرة القديمة)، واستقر الاتراك فيها لتلبيتها المعايير الأكثر شيوعا لسكان القصور وتتمحور حول مركز، مع انشاء 3 أبواب باب الضرب باب الفتح وباب المقبرة.

استمر هذا الحال الى غاية 1663، أدى انتشار وباء الطاعون الى استقرار السكان في بستان النخيل، في ظل الجانب الحضري الجديد الذي تمثله 07 قرى التي ظهرت على شكل تجمعات حول عنصرين وهما الساقية والمسجد. عرفت القرى السبع بالأسماء الأتية: مسيد، باب الضرب، قرى، قداشة، باب الفتح، مجنيش، رأس القرية



<sup>1</sup>FOUED BOUZAHZAH, dynamique urbain et nouvelle centralité cas de Biskra –Algérie, doctorat, université frères mentouri, Constantine, 2015, p127-133.

المصدر: dynamique urbain et nouvelle centralité, Foued BOUZAHZA

## 2.4 مرحلة الإحتلال الفرنسي 1844\_1962<sup>1</sup>:

مع الاستعمار الفرنسي عام 1847 ، كان التدخل الأول عسكرياً. شهدت بسكرة تغييرات وظيفية أدت إلى تحضرمترامي الأطراف في الجهة الشمالية من بستان النخيل الى غاية نهاية الخمسينات.

ويمكن تقسيم هذه المرحلة الى أربع فترات كالاتي:

### ➤ 1844\_1863:

في عام 1850 ، تم إنشاء أول حصن المعروف ب سان جيرمان والذي يمثل قلب المدينة العسكرية على الضفة اليمنى لواد بسكرة شمال بستان النخيل، بغية السيطرة على مصادر المياه و للانفصال عن المدينة المحلية أي ابعاد السكان الأصليين. تميزت هذه الفترة ب:

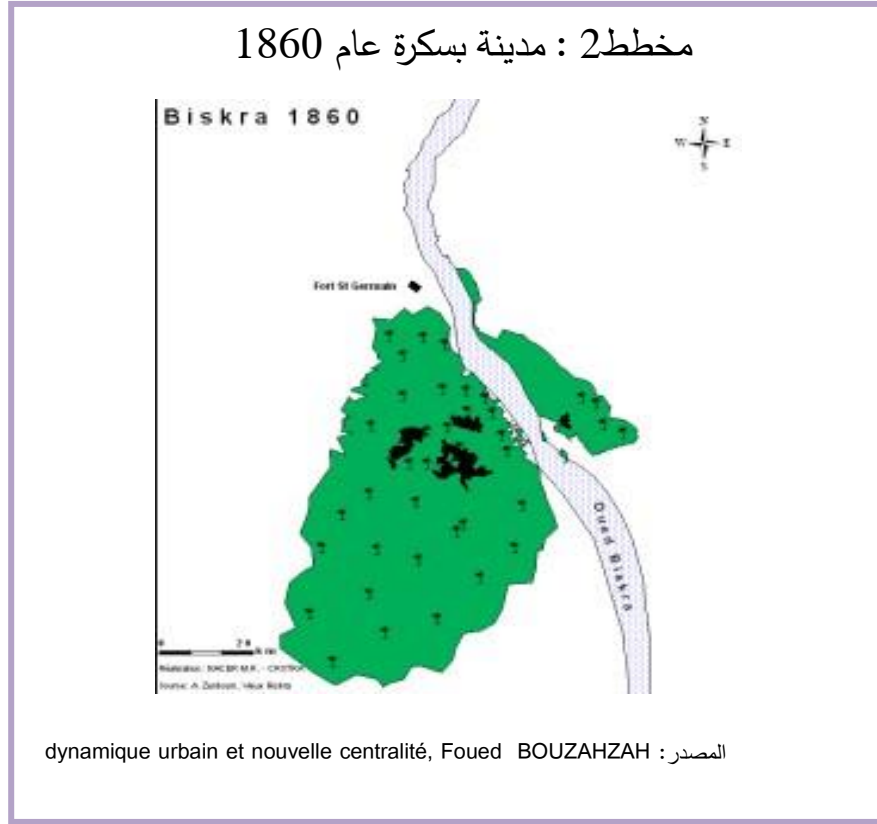
➤ انشاء رقعة الشطرنج الاستعماري شمال المدينة

➤ بناء مدرسة المدينة عام 1850

➤ انشاء محطة سكة الحديد

➤ مرافق من بينها: فندق الصحراء.

<sup>1</sup> FOUED BOUZAHZA



### ➤ - 1863-1950:

استمروا في تأسيس النواة الاستعمارية مقابل بسكرة القديمة تقع هذه النواة شمال بستان النخيل، و في عام 1932، شهدت مدينة بسكرة تطبيق خطتها الأولى (plan dervaux) التي كان الهدف منها ربط المدينة الأوروبية بالمدينة المحلية وقد تم تطبيق هذا الأخير بموجب قوانين 1919/3/14 و 1924/7/24 المتضمن قوانين تخطيط المدن.

اقترحت الخطة المعنية نسيجاً حضرياً متماسكاً بناءً على نظرية برجس للمناطق متحدة المركز لعام 1923، وبذلك حددت بسكرة ثلاث مناطق:

- المنطقة الأولى تشمل الأنشطة التجارية والخدمات (السوق) وتمثل القلب المركزي للمدينة
- المنطقة الثانية هي منطقة محيطية تعتمد على المركز

## ➤ المنطقة الأخيرة سكنية بما في ذلك حي الزمالة

كان من الضروري أيضًا إعادة تنظيم حركة المرور الميكانيكية وجعل المدينة حقيقة جذب سياحي، هذا المشروع لا يمكن أن يكتمل بشكل عام، بالنظر إلى الصعوبات التي واجهتها خاصة في إدارة استغلال الأرض، تكلفة الإنجازات وحجم العملية نفسها تضاف إلى هذه الاعتبارات التاريخية

## ➤ - 1950 - 1959:

خلال هذه الفترة، شرعت المدينة في الامتداد إلى الجنوب خارج رقعة الشطرنج، ومن خلال النمو العمراني الأول أرادوا الاستلها من الشبكة الشطرنجية ولكن دون احترام تنظيم تصميمها، وبالتالي ظهرت جزر مرفولوجية متنوعة كحي الزمالة والضلعة شمال، تم تخصيصها للعمال أغلبهم من السكان الأصليين تجذبهم الأنشطة التي تقدمها المدينة الأوروبية.

## ➤ - 1959 - 1962:

شهدت مدينة بسكرة تطبيق مخطط جديد (مخطط قسنطينة 1958) والتي تمثلت في تحقيق برامج الإسكان الاجتماعي (نوع HLM) وغيرها من العقارات السكنية (حي سطر الملوك)

### مخطط 3: مدينة بسكرة في 1962



المصدر: Foued BOUZAHZAH, dynamique urbain et nouvelle centralité,

### 3.4 فترة الاستقلال بعد الاستقلال 1962-2005<sup>1</sup>:

شهد التطور العمراني بعد الاستقلال المراحل الآتية:

#### ➤ 1962 - 1977:

تميزت الفترة التي تلت الاستقلال ب عمران غير مخطط، حيث ان الامتدادات العمرانية نفذت بدون سابق تخطيط (مخططات مرجعية) مع غياب هياكل التحكم العمراني.

<sup>1</sup> FOUED BOUZAHZAH,



وفي عام 1969 تسببت الفيضانات بغمر المدينة خاصة الاحياء القديمة التي كانت بسبب تدهور بستان النخيل، كل ذلك أحدث تغيير في الممارسات الاجتماعية وقد تم استخدام مواد البناء التقليدية لصالح الخرسانة المسلحة بالتالي تشكل مشهد حضري جديد تدريجيا في المدينة.

في 1974 تمت ترقية مدينة بسكرة الى ولاية مع التقسيم الإداري الجديد ولكن أيضًا تطبيق القوانين المتعلقة بالدستور احتياطات الأرض (مرسوم 20.02.1974) وتلك الخاصة برخصة البناء والتقسيم (مرسوم 26.09.1975). وبهذا تشكل تلاحم بين بسكرة القديمة و المخطط الاستعماري (اللوحة الشطرنجية ) وذلك من خلال ملئ الفراغات التي كانت تفصل بينهم والتوسع العمراني الهائل على أراضي بستان النخيل.

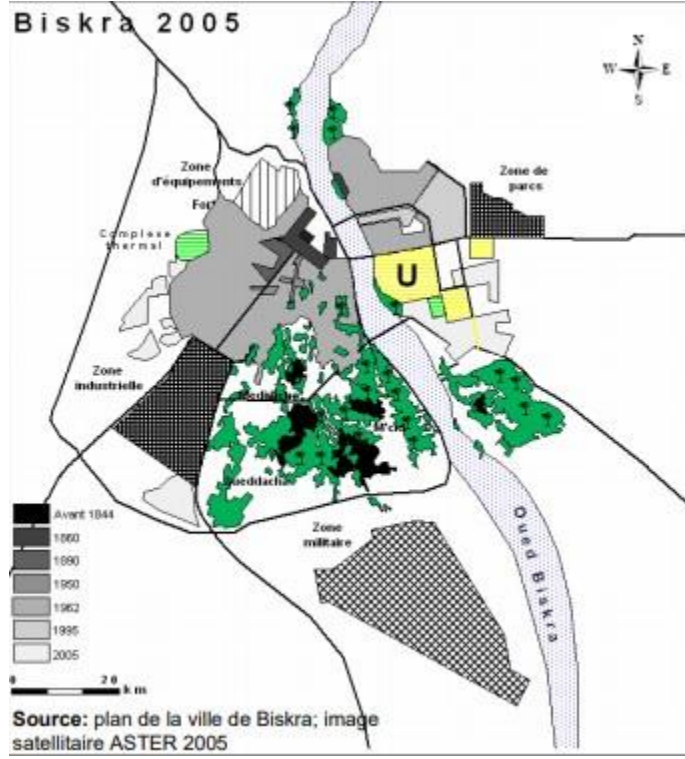
### ➤ 1977 - 1996:

في الثمانينيات كان التوسع العمراني غير متحكم فيه وانشاء برنامج سكني يدخل في إطار إقامة مناطق سكنية حضرية جديدة، حيث يوجد منطقتان سكنيتان جديدتان الأولى في الجهة الغربية والثانية في الجهة الشرقية من المدينة (ZHUN)، بالإضافة الى انشاء العديد من التجهيزات جامعة، مدارس ثانوية، صالات الرياضة...

### ➤ 1996 - 2005:

في نهاية التسعينيات، واصلت بسكرة امتدادها نحو الشرق والغرب مما أدى إلى ظهور التجمعات السكانية مع البلديات المجاورة: شتمة والحاجب كان هذا مصحوبًا بتوسع من وسط المدينة إلى الشمال والجنوب.

## مخطط 4 : مدينة بسكرة سنة 2005



المصدر : Foued BOUZHACHA : dynamique urbain et nouvelle centralité,

## II. الدراسة التحليلية لمجال الدراسة

### 1. التعريف بمنطقة الدراسة:

#### 1.1 الموقع الجغرافي:

يقع مجال الدراسة في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة وتحتوي على أقدم أحياء مدينة بسكرة هو حي قداشة وقد كان في السابق أراضي فلاحية وقد كانت تباع معظم الأراضي بأثمان منخفضة ثم بدأ الحي

بالتطور حتى أصبح من أحد الأحياء المهمة في المدينة وهذا رغم طابعه الفوضوي العشوائي، وهي مخطط شغل الأراضي رقم 03 لبلدية بسكرة، ويحده:

- من الشمال: شارع تينا سماعيل
- من الشرق: برج الترك
- من الغرب: الطريق الوطني رقم 03
- من الجنوب: الطريق الاجتبابي مسيد\_ سيدي غزال



## 2.1 مورفولوجية مجال الدراسة:

تتميز المنطقة بانحدار ضعيف يمكن تقديره بين 0 إلى 3 % تغطي عليها تكوينات الطين والطين الرملي خاصة وتمثل الشكل الغالب على هذه المنطقة، فمن المشاع على الطين انه قابل للتمدد والانتفاخ وبالانزلاق في المناطق ذات الانحدار الكبير على عكس الرمل، لكن عموما من الناحية التركيبية فان

أرضية مجال الدراسة مستقرة حركيا لخلوها من الانكسارات والتصدع ويمكن تصنيفها ضمن المنطقة الصفيرية.

وتعتبر أرضية مجال الدراسة صالحة للبناء على اختلاف أنواعه، فهي ذات تماسك مقبول بتقدير بعض الدراسات اذ تقدر حمولة تربة المنطقة ب 5.1 بار، إضافة الى امتلاكها نسبة قليلة من الاملاح وبما ان الأرضية ذات ذات أساس صخري فهذا يدفعها الى التأثر بالمياه وبالتالي هذه التفاعلات التي تحدث في التربة تشكل خطرا على أساسات المباني وتقاديا لذلك تتوضع الاساسات على مستوى 03 متر من سطح الأرض.

### 3.1 التوسع العمراني لمنطقة الدراسة:

كانت تحتوي منطقة الدراسة على نسيج عمراني واحد المتمثل في حي قداشة الذي يعود انشائه الى فترة تاريخية معينة التي تعود الى ما قبل الاستعمار، محاط بمجموعة من الاحياء التقليدية مثل باب الفتح، باب الضرب... كل هذه الاحياء كانت تتوسع بطريقة تقليدية محترمة في ذلك المقاييس العمرانية للطابع التقليدي، أما في فترة الاستعمار كان سكان مدينة بسكرة يقيمون بناياتهم شرق حي قداشة باتجاه نهج الحكيم سعدان فكانت تلك البنائات تمثل البناء التقليدي الأصلي لسكان المنطقة، حيث كان للثروات الطبيعية كالمياه مثلا أثر كبير في تمركزهم في تلك المناطق كالمصلى، المسيد... الخ لتوفرها على شروط الحياة ثم بدأ البنين يتقرب شيئا فشيئا الى الحي الأوروبي حاليا (la gare) .

الى غاية اعتماد الدولة لسياسات عمرانية جديدة، وتشبع أراضي الاحياء التقليدية نتيجة العدد السكاني الكبير الذي أدى الى حاجة المواطنين للسكنات، الامر الذي جعل من عملية التوسع تزحف بمحاذاة المنطقة الشاغرة القريبة من هذه الأحياء والمتمثلة في منطقة الدراسة وظهور بنايات فوضوية غير خاضعة للدراسة وبشكل عشوائي على منطقة الدراسة، كذلك تخوف الملاك الذين لا يملكون وثائق ملكية (راجع لفترة الاستعمار والوثائق العرفية، كذلك تبني الجزائر نظام عقد الشهرة الذي كان يعتبر عقد رسمي

موثق غير معمول به حاليا إضافة لما خلفه من مشاكل في الملكية) من انتزاع أراضيهم حيث كانوا يبنون بطريقة عشوائية لضمان أراضيهم ولدرايتهم بأن الدولة لن تهدم لهم ما قاموا ببنائه .

فالتوسع العمراني يرتبط أساسا بمؤشرين الأول له علاقة بالحاجة للسكن، أما الآخر مرتبط بقوة القانون (pdau) وتفعيله على أمر الواقع أي بما تم التخطيط له من طرف الجهات المعنية واستنادا للقوانين التهيئة والتعمير .

## 2. استخدامات الأرض في منطقة الدراسة:

نقصد به الوضعية الحالية لاستعمالات الأرض وكيفية توزع النسيج العمراني ودراسة مختلف العناصر المكونة له من سكنات ومرافق وطرق...الخ، مع مراعاة نسبة استغلال منطقة الدراسة لمعرفة كيفية التنظيم المجالي وتدخل ضمنها:

### 1.2 السكن:

## مخطط 6 يوضح الانسجة العمرانية الموجودة على منطقة الدراسة



المصدر: مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة + صور من النقاط الطالبة 2020

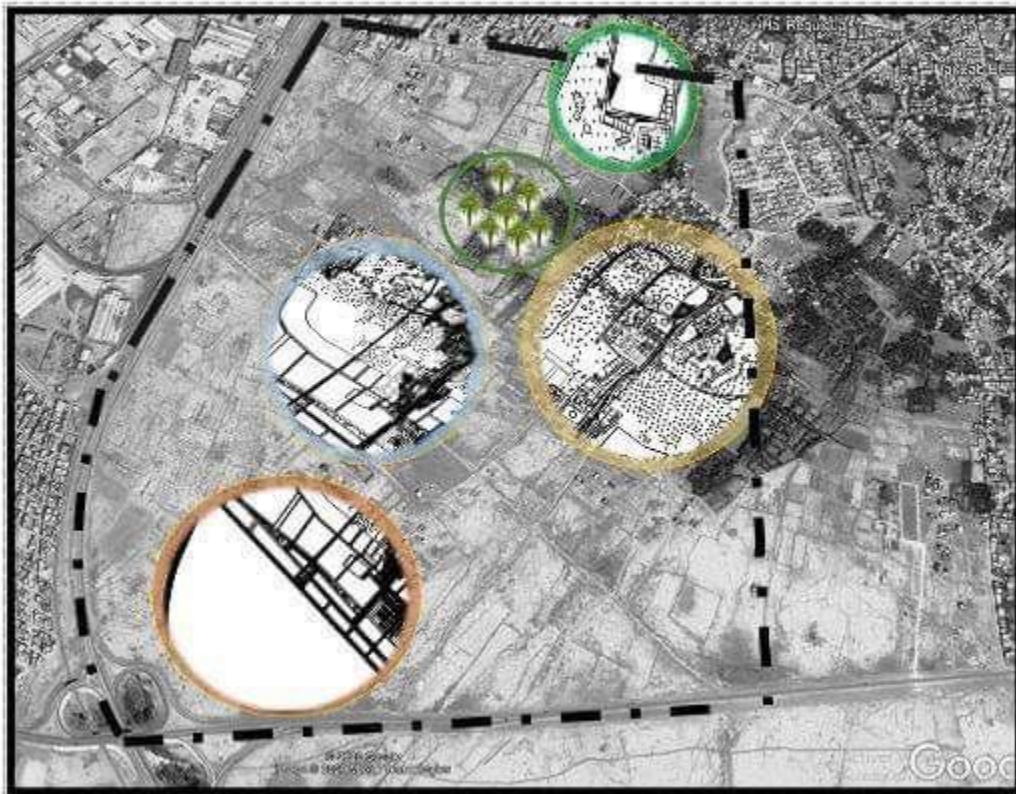
يحتل السكن الجزء الأكبر من الاستخدامات الحضرية فهو النواة الأساسية لأي تجمع حضري ومنه تظهر باقي النشاطات الأخرى ويتباين نوع ونمط البناء باختلاف المنطقة.

من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها فان السكنات تتوزع على شكل تجمعات حيث نجد أنها:

- تتوضع على طول الطريق (شارع تينا إسماعيل) والتي هي عبارة عن محلات سكنية (سكن + تجارة) ذات بناء حديث والتي تختلف فيما بينها من حيث ارتفاعاتها فمنها ذات طابق واحد ومنها ذات الثلاث طوابق. (أنظر الصورة 02/01)
- إضافة الى احتواء المنطقة على حي قداشة الذي يعتبر حي سكني محض يرجع أصله الى فترات زمنية سابقة ومعظم مساحته مبنية عدا بعض الجيوب الفارغة، بني بناء ذاتي أي من صاحب المسكن باستعمال مواد بسيطة آنذاك، ثم أدخلت عليه تغيرات عمرانية كالتجديد والترميم، يحتوي حاليا على حوالي 350 مسكن. وسكناته ذات نمط فردي وهي تنتوع من حيث نوع البناء (الحديث والقديم) ومن حيث عدد الطوابق (من طابق الى ثلاث طوابق) وتختلف من حيث حالتها فمنها البناءات الجيدة التي تتوفر على الشروط اللاتقة للمعيشة و غالبا ما نجدها من طابق الى طابقين (انظر الصورة 05) والسكنات التي تحتاج الى إعادة تأهيل (أنظر الصورة 03) وسكنات تفتقر الى متطلبات الحياة العصرية وتحتاج إلى تجديد عمراني (أنظر الصورة 04).
- السكنات الأخرى تتوزع على مختلف مجال الدراسة على شكل مجموعات متناثرة حديثة البناء راجعة لملكية الأرض وبدون سابق تخطيط كما يوضحه المخطط رقم 03

## مخطط 7 يوضح تموضع السكنات

ش  
↑



المصدر: google earth + معالجة الطالبة

### 1.1.2 نمط مساكن منطقة الدراسة:

حسب المعاينة الميدانية وجدنا بأن أغلب السكنات الموجودة على أرضية منطقة الدراسة سكنات فردية بلغ عددها حوالي 547 منها 3 مساكن جماعية (عمارات) (انظر الصورة 01) وأغلب سكنات منطقة الدراسة مستعملة أي يقطن فيها سكان ب بنسبة 85% والباقي منها مهجورة لتدهور حالتها (بناء قديم) أو في طور الإنجاز لم تستعمل بعد، ومنها 4.8% فقط من المساكن ذات الاستعمال المهني.



## صورة 01 توضح سكنات جماعية على طريق تينا اسماعيل



من التقاط الطالبة 2020

تصنف هذه المساكن الى نمطين نمط قديم الذي أصبح يشكل نسبة ضئيلة جدا بعد أن كان سائد خاصة في حي قداشة ونجدها تتركز داخل غابات النخيل أو بالقرب منها وهذا ما يعكس الدور الفلاحي للحي وتلك المساكن غالبا ما تكون ذو سقف مسطح. وتتشكل من طابق أرضي، مبنية بمواد جد بسيطة (طين، حجارة) ذات واجهة صماء غير مكتملة من حيث المظهر ويعود ذلك إلى سرعة بناء المساكن دون إعطاء أهمية لمنظرها، لأن جل تفكير السكان هو السكن ، بالإضافة إلى ضعف المستوى المادي لسكان الحي. تمتاز السكنات بسبك جدارها وذلك لتفادي الحرارة المرتفعة في فصل الصيف ومن البرودة الشديدة في فصل الشتاء، وكانوا يستعملون قنوات طويلة في أسطح المنازل لصرف مياه الأمطار، تحتوي على فتحات الا أبواب وهذا راجع لعاملين من جهة تطبيقا للحرمة نظرا لثقافة أهل الحي وتدينهم ومن جهة أخرى

لعدم احتياجهم لفتحات لانهم بنو مساكنهم داخل بستان النخيل والذي يوفر لهم ما يحتاجونه من تهوية ونشاط الزراعة.

### صورة 02 توضح سكن تقليدي داخل حي قداشة



من التقاط الطالبة 2020

ومساكن ذات نمط حديث تمزج بين الحداثة والفوضى مقامة بمواد بناء حديثة تمتد على طول الطريق (طريق تينا إسماعيل) وتتناثر بصورة عشوائية على مجال الدراسة دون دمج حضري مع التجمعات السكنية المتواجدة في مجال الدراسة ومع المدينة ككل، كما ادخلت إصلاحات عمرانية على أغلب مساكن

حي قداشة وهذا جعلها تكتسي بطابع حديث عشوائي وتغير جذري من ناحية الشكل الخارجي للمسكن والتصميم مع كسوته اما بالإسمنت أو طلاء الجدران، إضافة الى الفتحات الواسعة للمسكن وإقامة الشرفات. ولكن مع ذلك غياب تام للواجهة العمرانية أو اللمسة المعمارية المعاصرة إضافة الى تفاوت في الابعاد ما بين المساكن الذي خلق اضطراب في المظهر العمراني.



جدول رقم: 1 يتعلق بنسبة نمط البناء المتواجدة في مجال الدراسة

المساكن الجيدة	المساكن المتدهورة	المساكن (547مسكن)
89.7%	10.3%	النسبة المئوية 100%

المصدر: معالجة الطالبة

ان الانفصال وعدم التجانس لتموقع التجمعات السكانية المتناثرة راجعة الى التصرف التلقائي لمالك الأرض الذي اما اشترى تلك القطعة (عقد عرفي) أو انه امتلكها عن طريق الوريث، إضافة الى أن تلك الأراضي ذات طبيعة فلاحية، ووجدنا أن نسبة كبيرة منها غير مستغلة في الزراعة ومع الحاجة الماسة للسكن دفعت الناس الى شراء أراضي بطريقة عرفية بغض النظر عن طبيعتها الفلاحية بحيث أن تلك المساكن أقيمت بطريقة غير شرعية ولم تخضع لدراسة من قبل مكاتب الدراسات للهندسة المعمارية والعمرانية ودون موافقة الجهات المعنية أي انها شيدت دون رخصة بناء ، أي انها لا نتاج تصرف شخصي لمالك الأرض، وما يمكن ملاحظته على مجال الدراسة أنها ذات نسيج مبعر غير متناسق ومتجانس من حيث التركيبة العمرانية ولا من حيث ابعاد السكنات وبالتالي ما خلق تشوه في الواجهة العمرانية ككل وهذا راجع الى غياب التسيير العمراني لتلك المنطقة والذي خلق ما يسمى بالتلوث البصري.

## 2.2 التجارة:

للمحلات التجارية دورا فعال على مستوى أي مجال حضري فهي تعمل على توفير الاحتياجات السكانية، ونظرا لهذا الدور الذي يساعد على تحديد مستوى الخدمات المقدمة داخل مجال المدينة واستقطاب السكان.

يعرف الطريق الذي يحد منطقة الدراسة من الشرق الى الغرب (شارع تينا إسماعيل) بحركة تجارية كبيرة لتوفره على عدد معتبر من الأنشطة التجارية بمختلف أنواعها ويعرف بتسمية "طريق السوادر les soudeurs" لأن اغلب المحلات عبارة عن حدادة، وكل هذه المحلات تتركز في الطابق الأرضي لل بنايات حيث نجد الحدادة تحتل أكبر نسبة، فنلاحظ ان المنطقة تفقر لمستلزمات الانسان والخدمات الأساسية له خاصة في الأجزاء الداخلية لمنطقة الدراسة. ويرجع هذا الى عدم هيكلتها من طرف الجهات المختصة والى عدم برمجتها من طرف الدولة كمنطقة سكنية توفر لسكانها حاجياتهم ومن المرجح ان تكون لها علاقة مباشرة بملكية الأراضي الغير قانونية لأصحاب المنطقة، وتتمثل هذه المحلات التجارية المتواجدة على طول الطريق فيما يلي:

➤ ست (06) محلات تجارية خاصة بالحدادة.

- ثلاث (03) محلات تجارية لبيع قطع غيار السيارات والشاحنات.
  - مخابر الاخوة الغراف لتحضير دهانات السيارات
  - محلات تجارية خاصة بالبناء وهي:
    - أ- دار البناء مختصة في بيع مواد البناء بالجملة
    - ب- محل لبيع وتركيب ال placoplatre
    - ج- محل لبيع مواد البناء
  - محل لبيع وتصليح العجلات المطاطية وبيع الزيوت
  - محل خاص ببيع الخرداوات
  - مطعم (مسك الليل)
  - صيدلية (داخل حي قداشة)
  - ثلاث (03) محلات خاصة بالمواد الغذائية (متواجدة في الأجزاء الداخلية لمنطقة الدراسة)
- بالإضافة الى بعض الخدمات التجارية المتمثلة في صالة تجميل، قاعتان للحفلات وثلاث (03) مرائب
- ثلاث محلات خاصة بغسيل السيارات واحدة منها داخل حي قداشة.

صورة 06 توضح محل تجاري

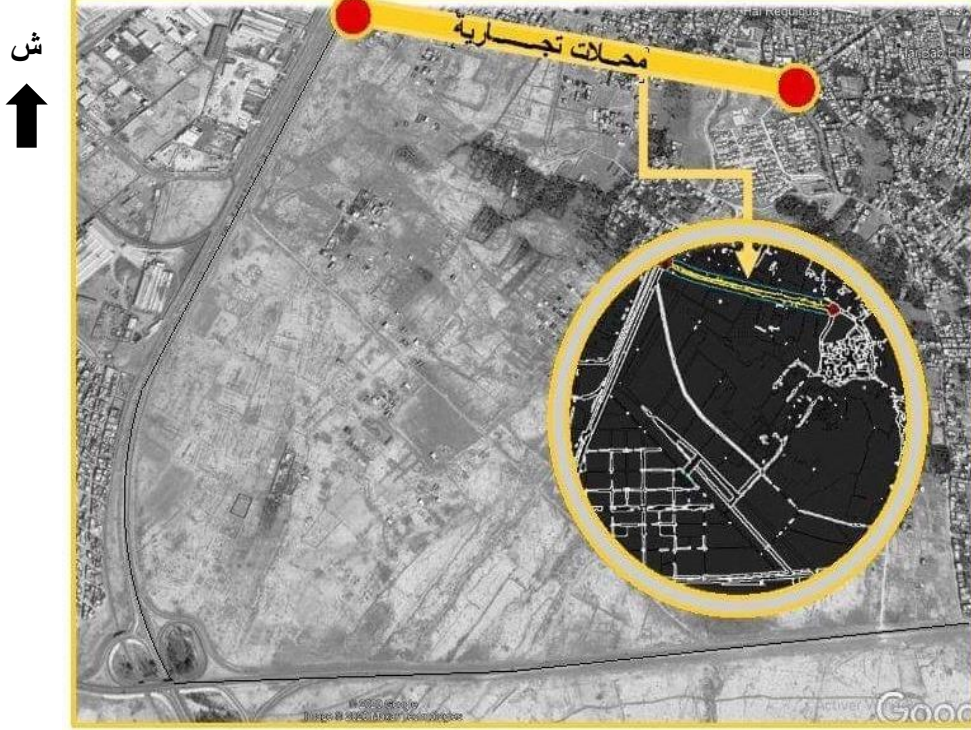


صورة 05 توضح خدمات تجارية



من التقاط الطالبة 2020

## مخطط 8 يوضح تمركز المحلات التجارية والخدمات التجارية



المصدر: google earth + معالجة الطالبة

## 3.2 التجهيزات:

تعاني منطقة الدراسة من نقص كبير في التجهيزات التي تلبي حاجيات الانسان كمرافق التعليم والتكوين والتي من شأنها أن ترفع من المستوى الثقافي للقاطنين في المنطقة نظرا الى حجم الفئة التي نتعامل معها غير أنها تتوفر على مدرسة ابتدائية فقط تبلغ مساحتها 3051 متر مربع.

إضافة الى المرافق الصحية التي تعتبر من أهم القطاعات الخدماتية التي يعتمد عليها السكان بدرجة أولى حيث نجد ان في منطقة الدراسة ككل يوجد بها صيدلية واحدة مع قاعة علاج فقط والتي لا تتعدى مساحتها 234 متر مربع ونظرا لعدد السكان الموجود في المنطقة فأنها لا تستطيع تلبية حاجيات 10 %

منهم فقط وهذا ما يؤثر عليها بالسلب لافتقارها لأساسيات الحياة ومتطلباتها.

كما لاحظنا انعدام التجهيزات الثقافية في منطقة الدراسة على الرغم من الدور الكبير الذي تلعبه من حيث التنمية الفكرية والثقافية للسكان وتطور أفكارهم.

ألا أنهم اهتموا بالجانب الديني أكثر حيث نجد توفر منطقة الدراسة على التجهيزات الدينية الآتية:

- مسجد العلامة بن خمار محمد سيدي خنفري وله دور ديني يقع بحي قداشة وغرب المدرسة الأساسية يستحوذ على مساحة 314 متر مربع
- مصلى ذو مساحة تقدر ب
- مقبرة حي قداشة وتتربع على فضاء مساحيا يقدر ب7140 متر مربع
- ولي سيدي عمر بن عويش: موجود بحي قداشة وشمال شرق المدرسة الأساسية ويحتل مساحة: 12متر مربع.
- ولي سيدي محمد بن موفق الموجود داخل المقبرة الكبرى غرب حي قداشة ويتربع على مساحة 25متر مربع.
- ولي سيدي عبد الرحمان بن جوبار الموجود داخل المقبرة الكبرى غرب حي قداشة ويتربع على مساحة 20 متر مربع
- المقبرة الكبيرة غرب قداشة: وهي تشمل عدة أعراش



صورة 08 توضح مسجد العلامة بن خمار

محمد الخنفري



صورة 07 توضح المؤسسة العمومية

للصحة الجوارية بسكرة



صورة 09 توضح المدرسة الابتدائية الشريف عبد العزيز



من التقاط الطالبة 2020

## مخطط 9 توضح التجهيزات الموجودة على منطقة الدراسة

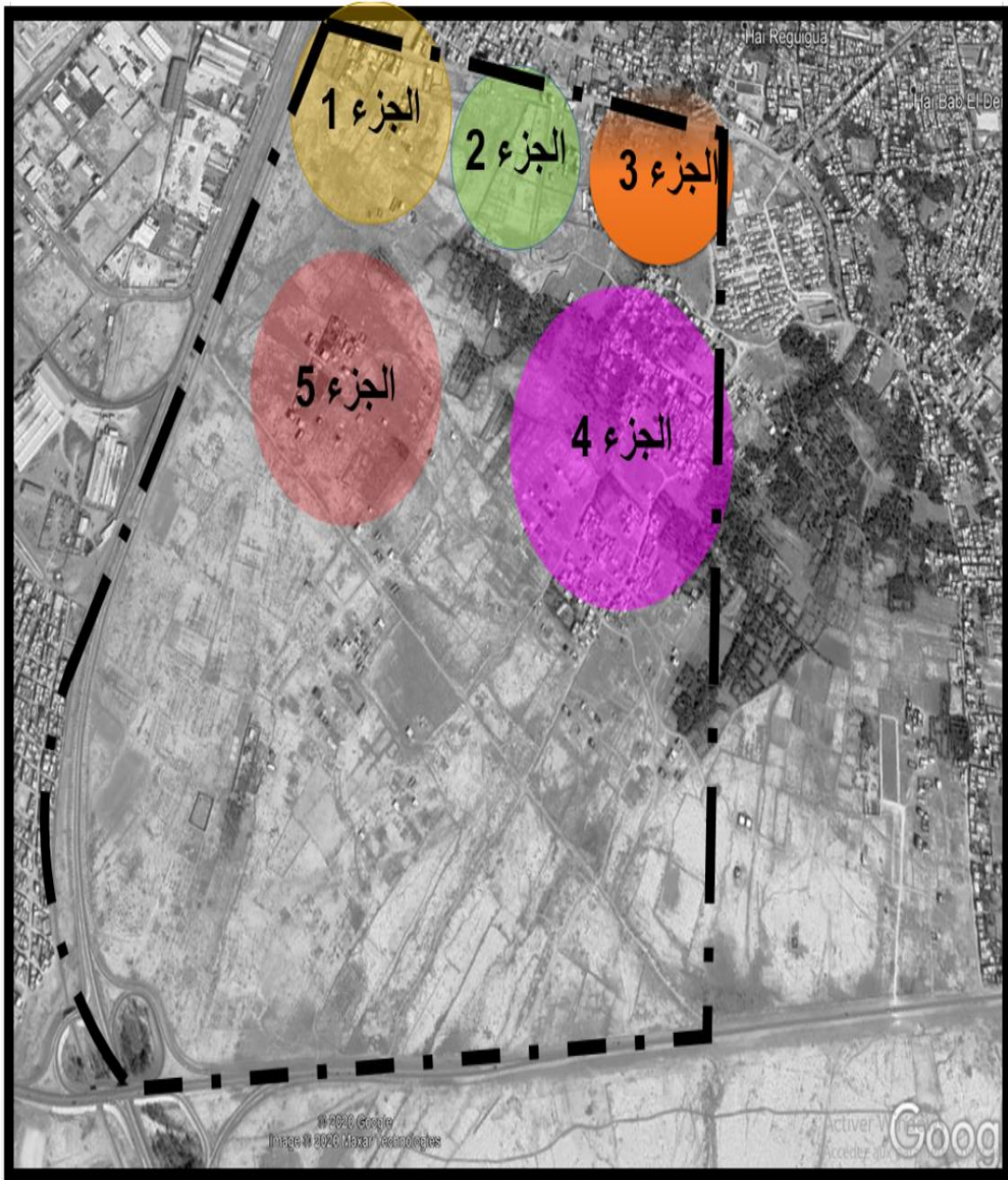


المؤسسة العمومية للصحة الجوارية	المسجد لينة	أضرحسة
المسجد	مصلحي	مقبسرة
المسجد	المسجد	المسجد

المصدر: google earth + معالجة الطالبة + صور من التقاط الطالبة 2020

## مخططات شاملة توضح مناطق التجمعات العمرانية (سكن تجارة تجهيزات)

ش  
↑



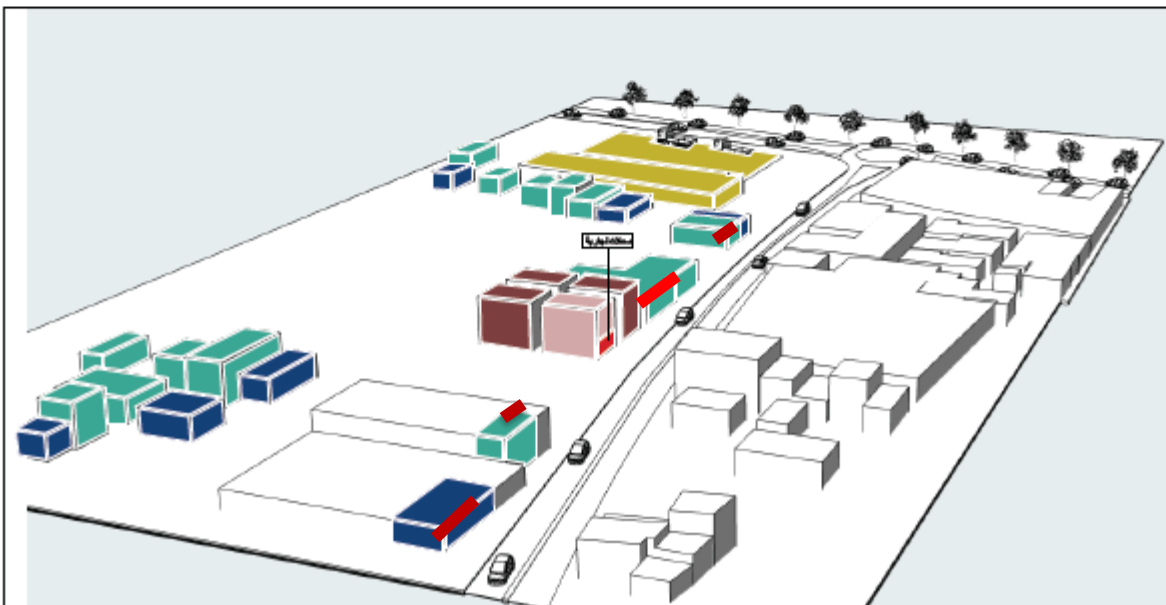
المصدر: google earth + معالجة الطالبة

## الجزء الأول

ش  
↑



خدمات	■
منازل ذات طابق R.D.C ذات طابع تجاري	■
منازل ذات طابقين R+2	■
محلات تجارية	■
عمارات	■



## الجزء الثاني

ش  
↑



خدمات



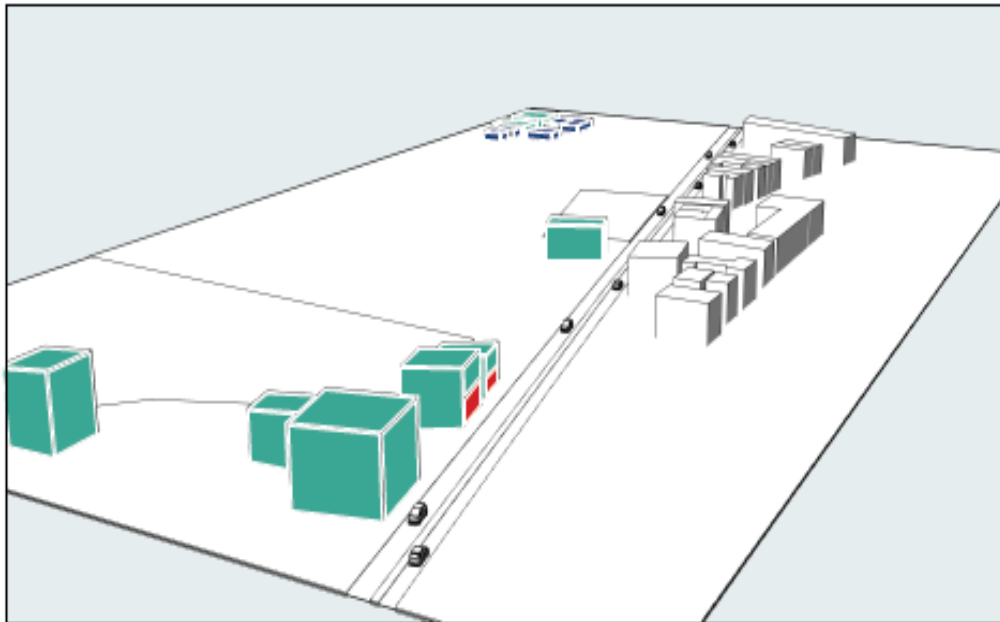
منازل ذات طابق



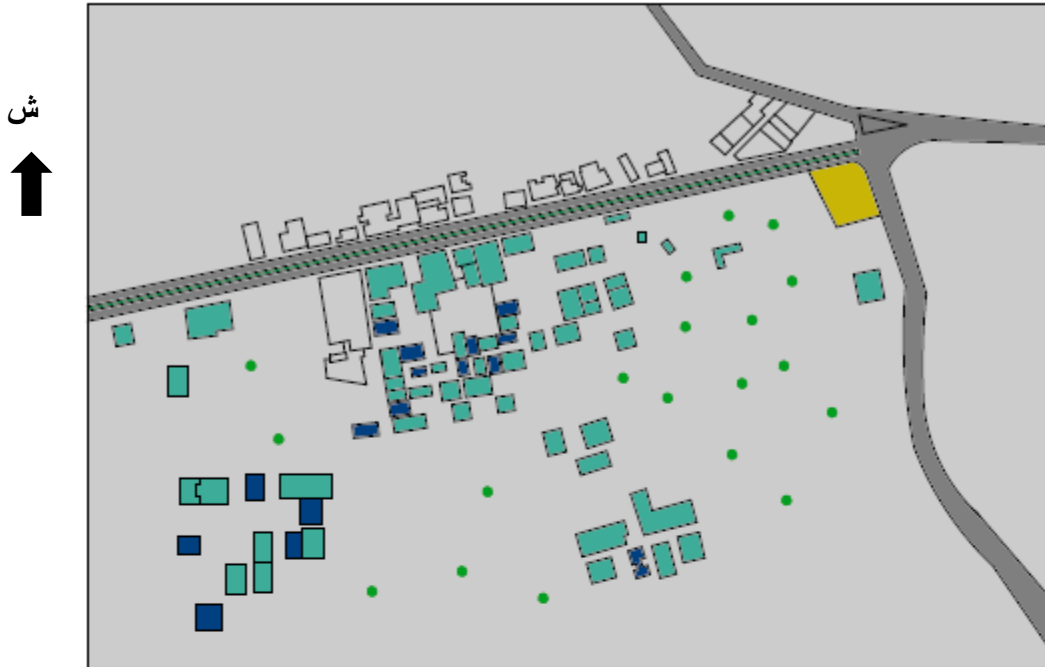
محلات تجارية



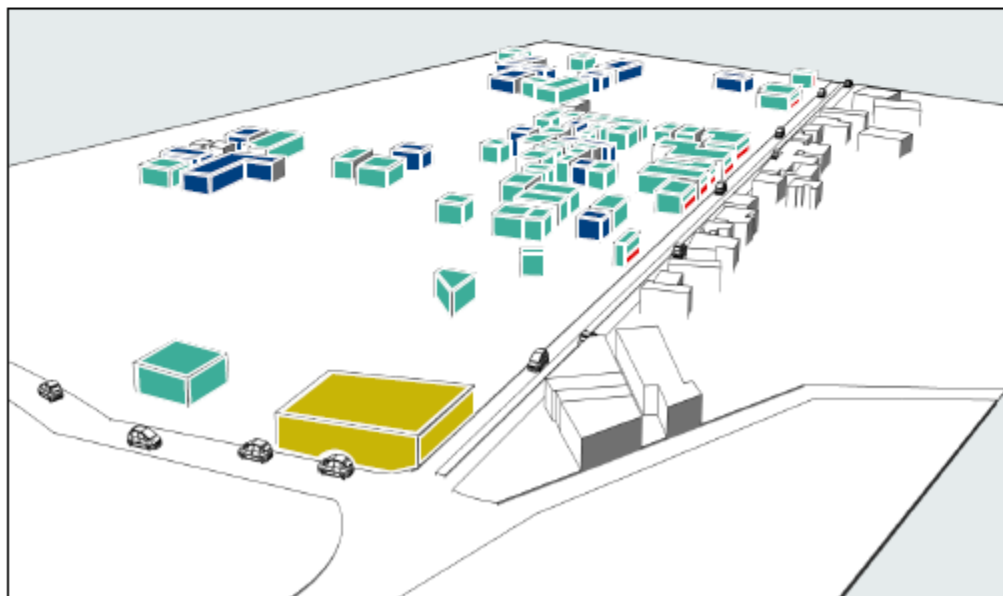
منازل ذات طابقين



## الجزء الثالث



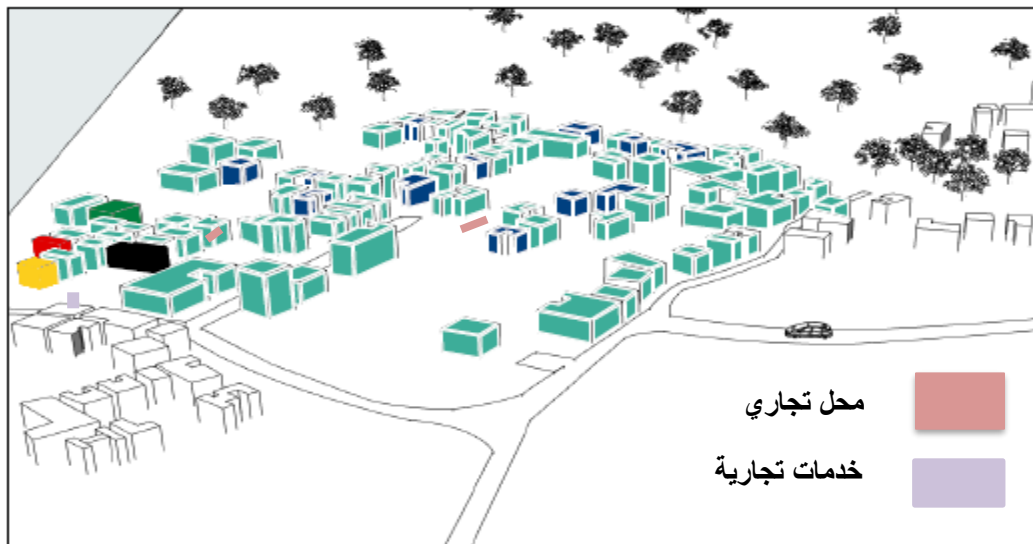
■ منازل ذات طابق  
■ منازل ذات طابقين  
■ سكن فردي في طور الانجاز  
■ محلات تجارية



## الجزء الرابع

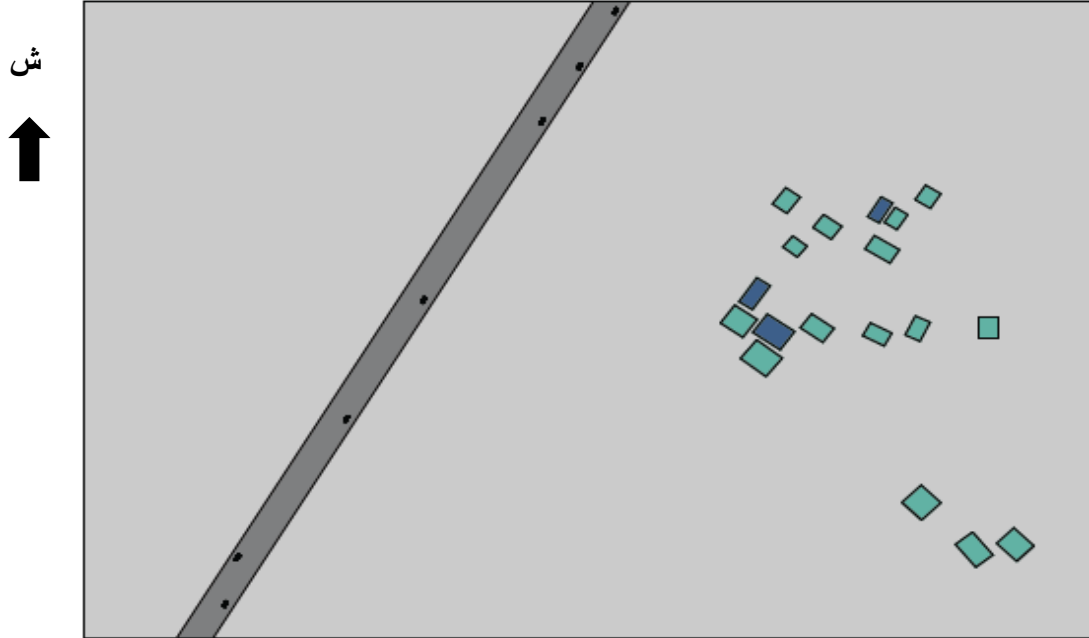


إيستادنيستمة	المؤسسة العمومية للصحة الجوارية	منازل ذات طابق
الصيمنت ليستمة	الجامع	منزل ذات طابقين



محل تجاري	
خدمات تجارية	

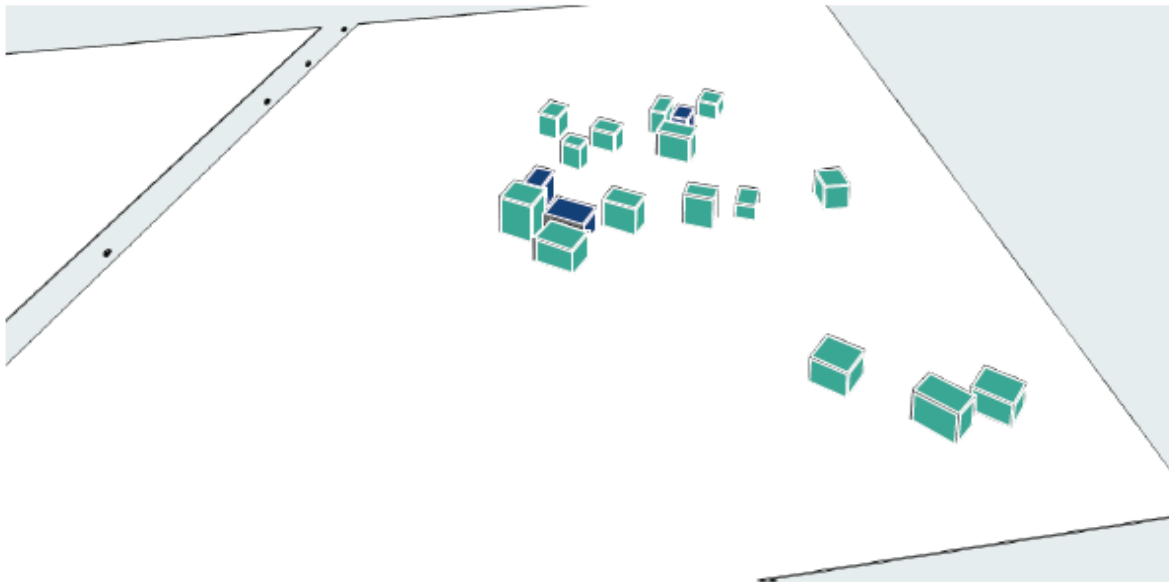
## الجزء الخامس



ممثل ذات طبق



ممثل ذات طبقين





## 4.2 الطرقات:

يتمثل الهدف الرئيسي للطرق في الربط بين مختلف نقاط التجمعات المكونة للمدينة وكذا رفع العزلة على المناطق المجاورة لها، وتعتبر من العوامل الأساسية المتحكمة في هيكل المدينة والتي تنشأ من خلالها ما يعرف بالشبكة العمرانية إضافة الى انها المحور الوظيفي المتحكم في تنظيم الحركة الميكانيكية(المركبات)وكذا حركة الراجلين. وبالتالي فإن قيمة الوظيفية للتجمعات العمرانية تقاس من خلال كثافة موصلات منطقتها.

فمن خلال معاينة منطقة الدراسة فان الطرق المهيكلة لها تتمثل فيما يلي:

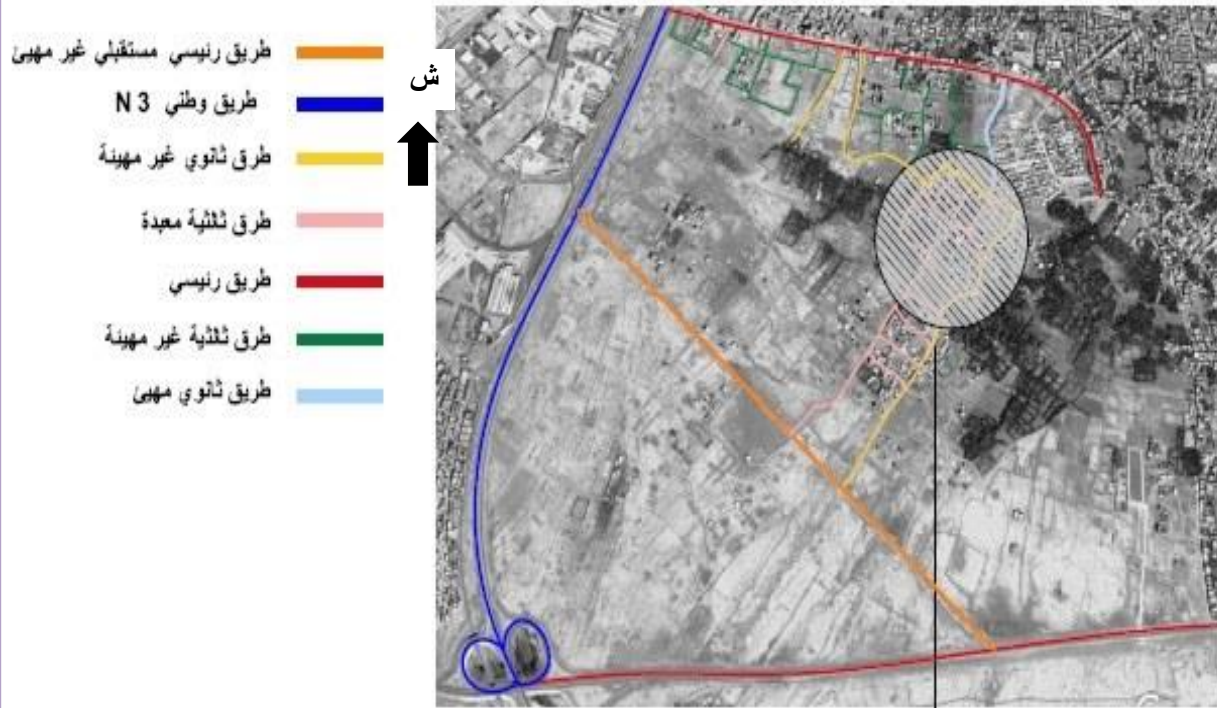
- طريق مزدوج شمال مجال الدراسة و الذي يربطها بوسط مدينة بسكرة(شارع حكيم سعدان) الذي يعتبر مهيكلا الوظائف العمرانية والعلاقات المجالية (الربط بين أجزاء المدينة)
- الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين بسكرة ومدينة بسكرة
- طريق مزدوج في الحدود الغربية لمنطقة الدراسة
- مفترق الطرق المؤدي الى حي قداشة بالقرب من برج الترك
- الطرق الداخلية للوحدات السكنية لحي قداشة إضافة الى الممرات.

### 1.4.2 أصناف الطرقات الموجودة في منطقة الدراسة:

حين يتعلق الأمر بالطرق يجب مراعاة النمط التخطيطي المكون لهذه الطرقات وشبكة التقطيع المميزة لها، ومن الملاحظ على منطقة الدراسة أنها ذات نسيج غير منظم حيث جزء منه يتوضع من الشرق الى الغرب بصورة (ذو نمط خطي) وجزء من النسيج متناثر بصورة عشوائية، أما الجزء الأخير المتمثل في حي قداشة فهو ذو نمط شجري غير منظم، تحكمت في خطته بساتين النخيل فنتجت عنه جزيرات مشوهة غير متناسقة تتميز بكثافة منازلها حيث نجد هذه الأخيرة متكثلة ومتراصة في صفوف متلاصقة لغرضين، الأول لمنع تعرض واجهات منازلهم لعوامل مناخية كالشمس والرياح والثاني له علاقة بالرابط الأسري وخاصة وان كانت تلك المباني على أرض مورثة لأشخاص من نفس العائلة(أخ، أخت، ابن عم..). فهذا المبدأ خلق

طرق ضيقة ملتوية داخل أرجاء الحي، وبالتالي لا يوجد نمط تخطيطي واضح لمنطقة الدراسة أو عدم وجوده أصلا لأن تلك المنطقة كما ذكرنا سابقا التي تمت هيكلتها من طرف سكانها

### مخطط 16 يوضح الطرقات الموجودة في منطقة الدراسة



المصدر: google earth + معالجة الطالبة

فمن خلال المخطط الموضح أعلاه يمكن تحديد تصنيف الطرق كالتالي:

#### 1.1.4.2 الطرق الأولية:

➤ يمكن اعتبار الطريق الوطني رقم 03 طريقا أوليا شكلا، يبلغ طوله 2.32 كلم وعرضه حوالي 23.5 م، ذو حالة جيدة في أغلب أجزائه يتوفر على رصيف وأعمدة انارة غالبا ما تعمل كلها ليلا، إضافة الى التشجير نجدها متوفرة في أماكن ومنعدمة في أماكن أخرى على طول الطريق.

#### صورة 10 توضح الطريق الوطني رقم 03



➤ الطريق الاجتتابي مسيد- سيدي غزال الذي يقع في الجهة الغربية لمنطقة الدراسة حالته بالاجمال جيدة لكنه يعاني من تذبذبات وحفر في بعض أجزائه، وانعدام التأثيث العمراني وغياب الطابع

الأخضر على جانبيه إضافة الى البنايات ذات الواجهة الصماء والمبعثرة على جانبه الأيسر، يبلغ طوله حوالي 1.50 كلم وعرضه 12 متر.

### صورة 11 توضح الطريق الاجتبابي مسيد\_ سيدي غزال



المصدر: من التقاط الطالبة 2020

➤ الطريق المزدوج الموجود شمال مجال الدراسة والذي يربط الطريق الوطني رقم 03 بوسط المدينة (شارع حكيم سعدان) والذي يعتبر الهيكل الرئيسي للمجال ذو أهمية تجارية نظرا للمحلات والخدمات التجارية المتواجدة على ضفتيه، مما جعلت منه شارع وظيفي ذو تدفق حركي معتبر، يبلغ طوله 1.42 كلم وعرض يقدر ب 14.5 م

## صورة 12 توضح شارع تينا اسماعيل



المصدر: من التقاط الطالبة 2020

من خصائصه ما يلي:

- من جهة الحركة الميكانيكية فهو ذو حالة جيدة فهو طريق معبد لكنه يعاني من بعض الحفر الطفيفة.
- انعدام الأرصفة على طول الشارع حيث يمكن القول أن المحلات التجارية تتوضع مع حافة الطريق وهذا يشكل خطر على المشاة.
- يتوفر على أعمدة الانارة لكنها ضعيفة أي أن المصابيح لا تعمل كلها، وهذا يشكل خطر على حياة مستعملي الطريق ليلا لعدم وضوح الرؤية.
- انعدام مواقف السيارات وبالتالي يتم ركن السيارات على الطريق مما يخلق اختناق و فوضى
- توجد بعض الأشجار بمحاذاة المحلات لكنها عشوائية غير مستمرة.

➤ انتشار الاتربة والاسمنت الذي يعود الى نوع الخدمات التجارية المتواجدة على طول الطريق إضافة الى أشغال البناء وعدم توفير حاويات القمامة وبالتالي يتم رمي النفايات في الطريق، وهذا خلق لنا تلوث بصري.

### صور 13 و 14 توضح التشجير العشوائي وانتشار الأوساخ + غياب الارصفة



المصدر: من التقاط الطالبة 2020

➤ إضافة الى الطريق الغير مهياً الذي يخرج من الطريق الوطني ويقطع الطريق الذي يقع في الحدود الغربية لمنطقة الدراسة، حيث يعتبر طريق أولي وظيفية، وبالتالي سيؤدي دور مهم في الحركة الميكانيكية بعد تجهيز ذلك المجال، يبلغ طوله 1.81 كلم .

## 2.1.4.2 الطرق الثانوية:

➤ تتمثل في مفترق الطرق المؤدي الى حي قداشة بالقرب من برج الترك الذي يبلغ طوله 467 متر وعرض يقدر ب يعتبر الطريق الرابط بين مدينة بسكرة وحي قداشة ذو حالة جيدة عموما إضافة الى انه يشتمل من نقص الانارة علما انها تتوفر أعمدة الانارة على طوله، أما الرصيف فهو في طور الإنجاز كما توضحه الصورة ومن ناحية التدفق البشري أو الميكانيكي فهو ضعيف جدا حيث يستهلك الا من طرف ساكني حي قداشة وبرج الترك وأحيانا ما يستعملون مسالك أخرى.

### صورة 15 توضح مفترق الطرق



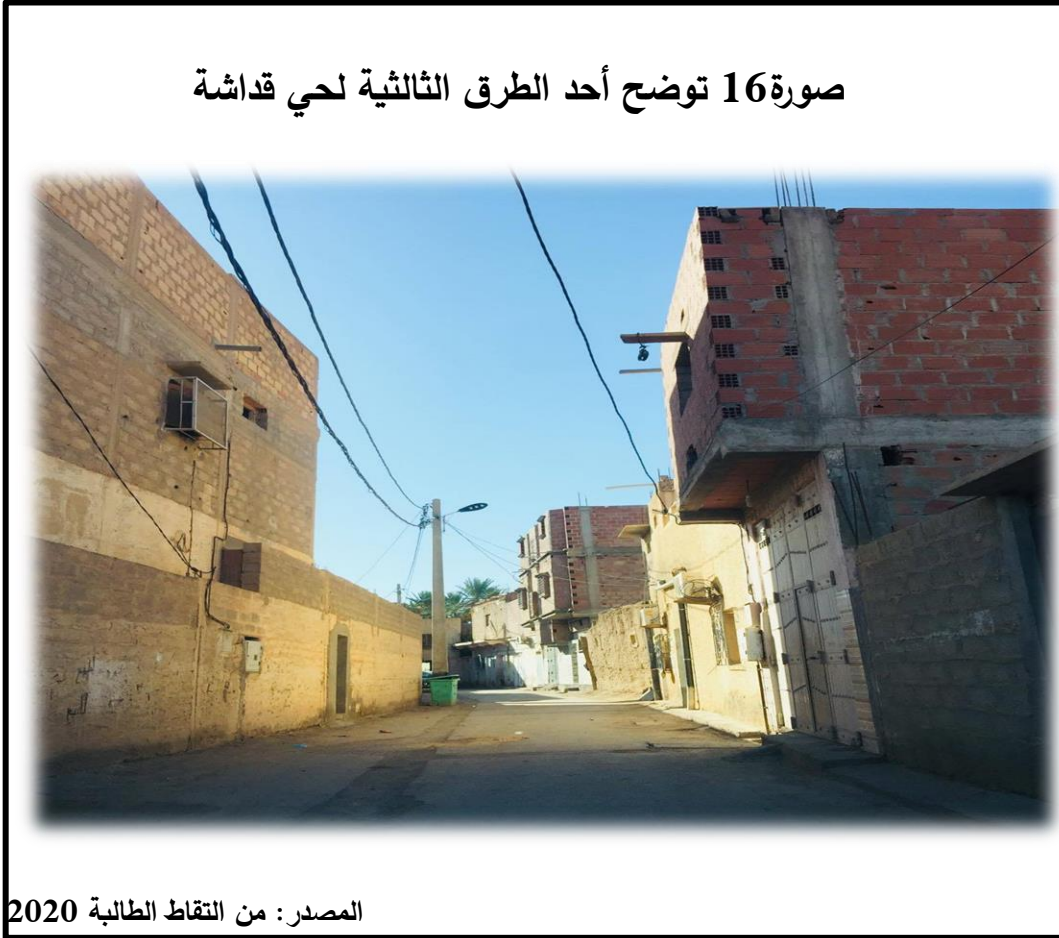
المصدر: من التقاط الطالبة 2020

➤ وكذا الطرق الداخلية التي تطل على الشارع الرئيسي تينا إسماعيل فهي طرق ثانوية شكلا غير مهينة (غير معبدة) يبلغ عرضها حوالي 6 أمتار لا تحتوي لا على انارة أو أي نوع آخر من التأتيث العمراني مع غياب تام لمواقف السيارات والأرصفة .

### 3.1.4.2 الطرق الثالثة:

تتمثل في المحاور الداخلية لحي قداشة ويتراوح عرضها ما بين 5 م تتميز بالضيق والالتواء طرقها معبدة لكن حالتها تدهورت حيث نلاحظ فيها الحفر وتشوه الطبقة الخارجية لتكسية الطريق إضافة الى نقص كبير في الأرصفة والموجودة منها ضيقة جدا وتكون تابعة للمسكن (ملكية خاصة) كما لاحظنا انعدام في الانارة بين أجزاء الحي.

#### صورة 16 توضح أحد الطرق الثالثة لحي قداشة



المصدر: من التقاط الطالبة 2020



- توجد بعض الطرق التي تشكلت نتيجة لكثرة الاستعمال من طرف أصحاب المباني في الأجزاء الداخلية لمنطقة الدراسة، حيث خلقت عجلات المركبات أثرا للاستعمال اليومي طرق أخرى كطرق مختصرة لقربها من أماكن إقامتهم

## 2.4.2 أطوال الطرق المهيكلة لمنطقة الدراسة:

### جدول رقم 2 يوضح نسبة وأطوال الطرق المهيكلة لمجال الدراسة

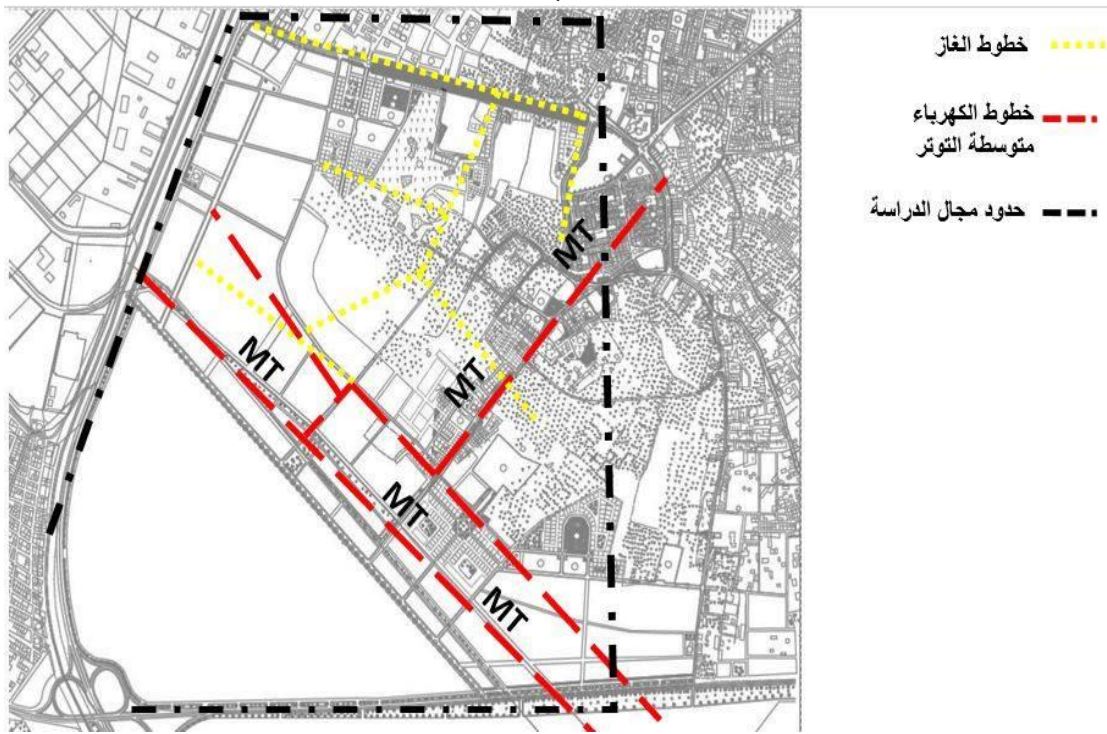
المجموع	الغير مصنفة	الثالثية	الثانوية	الرئيسية	الطرق
14.95	3.4	3.5	01	7.05	الطول: كلم
100%	22.6%	23.3%	6.6%	47.5%	النسبة: 100%

فمن خلال الجدول رقم 04 وجدنا أن الطرق الرئيسية تحتل النسبة الأعلى 47.5% من حيث الاستحواذ على المجال كونه محاط ب ثلاث طرق مهمة، إذ أن مجال الدراسة له موقع مهم جدا في الحركة الديناميكية، إضافة الى تقارب النسبة بين الطرق الثالثية 23.3% و الطرق الغير مصنفة 22.6%، وذلك لأن كلتا النمطين نتجا عن طريق التصرف الذاتي لسكان المنطقة ويكمن الاختلاف في أن الطرق الثالثية طرق مترابطة بحيث تشكل لنا نسيج متلاحم غير منظم، والطرق غير مصنفة ماهي الى نتيجة الاستعمال اليومي لنفس الممر شكل لنا تلك الطرق وهي مترابطة في أماكن و في أماكن منفصلة. وكانت أقل نسبة للطرق الثانوية 6.6% ويكون لهذا علاقة بكون تلك المنطقة غير مخططة من طرف الجهات المختصة وبالتالي أغلب الطرق التي تطل على الطرق الرئيسية طرق غير مصنفة.

➤ يحتوي مجال الدراسة على شبكة الصرف الصحي حالة الشبكات سيئة في بعض أجزائها بحيث تجد مياه الصرف الصحي فائضة على السطح، كما أن غياب بالوعات صرف مياه الأمطار أدى الى تشكل بحيرات صغيرة على السطح وهذا ما زاد من صعوبة التنقل عند نزول المطر، وكما

- ذكرنا سابقا فهو يستعملون أيضا أنابيب لصرف المياه المتراكمة على أسطح بيوتهم والتي بدرها تنزل مباشرة على الشارع مما يزيد الكارثة.
- أما بالنسبة للكهرباء من خلال الملاحظة وما يقوله سكان منطقة الدراسة فإن أغلبية المنازل لديهم كهرباء بنسبة 92 بالمئة، غير أن حالة بعض الأعمدة والأسلاك على مستوى حي قداشة تشكل خطرا وتشوه المنظر العام للحي.
- الغاز تغطي حوالي 80% من إجمالي المساكن المشغولة بمجال الدراسة.

### مخطط 17 يوضح خطوط الكهرباء والغاز لمنطقة الدراسة



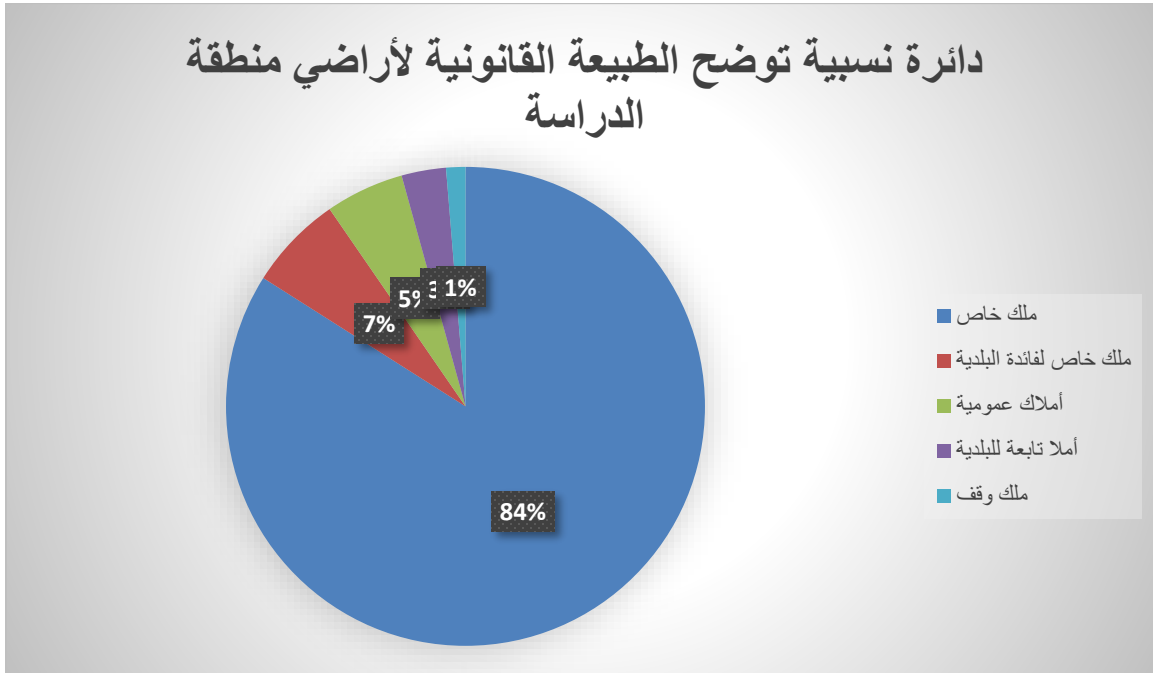
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

## 3. الطبيعة القانونية لمجال الدراسة وأثرها على التخطيط والتناسق العمراني

### 1.3 الوضعية القانونية للأراضي:

نقصد بها طبيعة ملكية الأراضي لمنطقة الدراسة ككل فمنها التجمعات العمرانية ومنها المناطق الجرداء ذات طبيعة فلاحية، فيمكن ان نميز في منطقة الدراسة ما يلي:

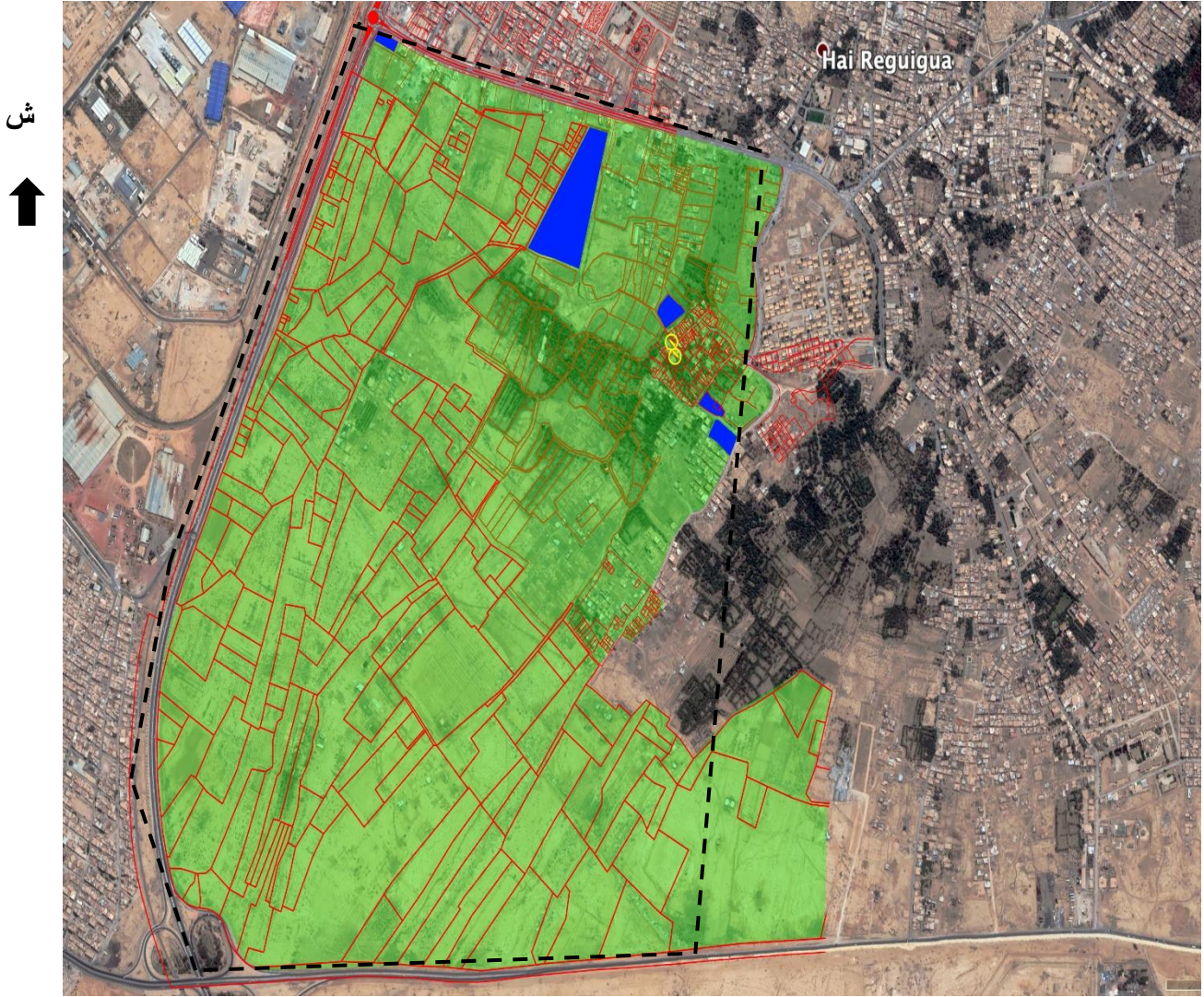
- تحتل أراضي ذات الملك الخاص النسبة الأكبر حيث قدرت ب 84% من التجمعات السكنية وتشمل السكنات الفردية لمنطقة الدراسة، وكذا الأراضي الفلاحية الفارغة الغير مستغلة.
- تتمثل الأملاك العمومية في منطقة الدراسة في مجمل الطرق والمعابر وتقدر بنسبة 5.3%
- اما الأملاك التابعة للبلدية فتتمثل في مجموعة من مرافق تعليمية وصحية، وتحتل نسبة 3%
- كما يتوضع على مجال الدراسة مجموعة من الأملاك التابعة للأوقاف المتمثلة في المسجد والمقبرة، ولها نسبة 1.3 %
- إضافة الى توفر منطقة الدراسة على أملاك خاصة لكنها لفائدة مشاريع أخرى ولها نسبة 6.4%



بحيث تقوم البلدية بأخذ الأراضي الخاصة لإقامة مشاريع لفائدة المنفعة العامة عن طريق مداولة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المتعلقة بالتعمير والبناء، محددين احداثيات القطعة الأرضية المراد إقامة المشروع بها ومساحتها وحدودها وموقعها بالنسبة للمدينة، فيتصلون بصاحب الأرض للتحقق ما اذا يملك سندات ملكية أم لا. ففي حالة امتلاكه لعقد ملكية، فانه يأخذ تعويض نقدي. أما في حالة

غياب وثائق تثبت ملكيته، فإن الوضع يحتسب لصالح البلدية وتأخذ الأرض بقوة القانون للمنفعة العامة، بحسب ما صرح لنا به صاحب مكتب دراسات في بسكرة السيد حديد مراد.

### مخطط 18 يوضح الطبيعة القانونية لأراضي منطقة الدراسة



أماك وقفية



أماك خاصة



حدود منطقة الدراسة



أماك تابعة للبلدية



المصدر: google earth + مخطط المسح + معالجة الطالبة

ف لعملية المسح أهمية على مستوى التراب الوطني في أنها تؤدي في نهاية مطافها الى تحديد الطبيعة القانونية للأراضي، من أراضي أملاك وطنية الى أراضي خاصة بالإضافة الى تحديد حقوق الملكية تبعاً للطبيعة القانونية لكل أرض حيث يقوم لجان المسح بالتدقيق في الوثائق المقدمة لهم المثبتة للملكية لتحديد مالك الأرض، الا أن هذه العملية غالباً ما تقع في إشكاليات التي أبطأت من سرعة سير العملية وهذا ما ينعكس بالسلب على تطهير الملكية العقارية، حيث أن المسح عملية تقنية ميدانية تحتاج ميزانية كبيرة الا أن الدولة لا تعير هذا الجانب اهتمام كبير وبالتالي يؤثر على مردودية الاعمال. إضافة الى مشكل المساحات الشاسعة وبعض المعوقات التي تفرضها طبيعة الملكيات كالحودود الغير واضحة وكثافة الغطاء النباتي، والتي بدورها تجر الى صعوبات يخلقها المالك كاستغلال أراضي الغير بإقامة بنايات من الصعب ازالتها من الناحية العملية.

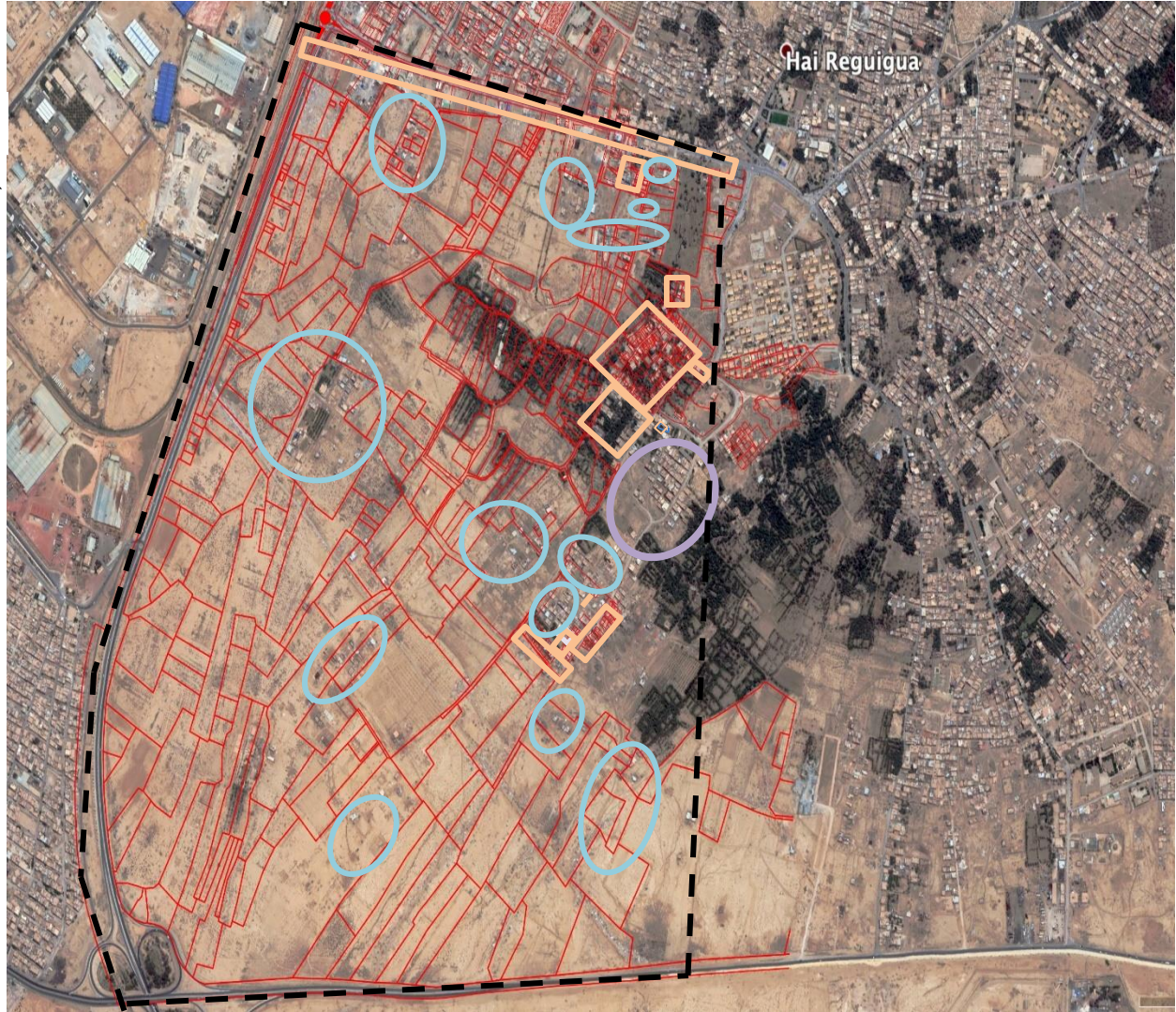
### 2.3 الوضعية القانونية للبنائات:

تعاني عمليات المسح من عدم تطبيق القوانين التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، لانعدام المراقبة العمرانية وهذا بدوره أدى الى انتشار البنائات الفوضوية غير متجانسة وغير خاضعة لا للدراسة ولا للتخطيط كما هو الحال في منطقة الدراسة. فالمسح يرتبط أساساً بمحاربة البناء الفوضوي والاستغلال الغير قانوني للأراضي، وذلك عن طريق تحديد الملاك، الأمر الذي يقودهم الى استعمال الوسائل القانونية حفاظاً على ملكيتهم وضمان الاستغلال الأمثل للأراضي وحمايتها من الاستنزاف.

لكن لعملية المسح مجموعة من السلبيات من بينها ان هذه العملية تأخذ الكثير من الوقت، إضافة الى نقص في أصحاب الخبرة على مستوى ولاية بسكرة، وتأخر في اجال تسليم الدفتر العقاري، وأنها جد مكلفة. فكما ذكرنا سابقاً على أن مجال الدراسة يحتوي على الحي العريق قداشة الذي كان له دور تاريخي وحضاري في تشكل المدينة، كان لهذا الحي طراز تقليدي بحت الذي انعكس على نمط عيش قاطنيه وشكل مساكنهم المبنية بوسائل بسيطة تقليدية حيث ان عملية التوسع كانت تتم بطريقة تقليدية من خلال تلاصق المباني وغيرها، بالإضافة الى انهم كانوا يأخذون بعين الاعتبار العوامل الطبيعية للمنطقة (رياح، حرارة..) الا أن بعد الاستقلال حدث تطور قامت الدولة بعدة استراتيجيات دون اخذه في الحسبان، واعتبروه بناء هش يجب أن يزال وأنه لا يستطيع مواكبة التطور المجالي في مدينة بسكرة، فهذا المنطق أدى الى

تغير في شكل البناء ومواد البناء حيث اندثر ذلك العمران التقليدي وغزى الاسمنت واحات النخيل وانتشرت بنايات أخرى فوضوية غير خاضعة للدراسة.

### مخطط 19 يوضح الوضعية القانونية للبنايات



أرض وبنايات ذات وضعية غير مسوية قانونيا



مباني فوضوية ممسوحة



أراضي ممسوحة



مباني فوضوية ذات وضعية



غير مسوية قانونيا



المصدر: مخطط المسح + google earth + معالجة الطالبة

حدود منطقة الدراسة

فكما نلاحظ من خلال المخطط أنه يوجد نوعين من البناء الفوضوي المتوضع على مجال الدراسة، منه الذي تم تسويته من طرف فرق المسح عند قيامهم بأعمالهم أي أصبحت بنايات تملك صيغة قانونية على الرغم من أنها فوضوية الانشاء، ومنها التي أنشأت بعد عملية المسح أي أنها لا تزال غير قانونية على الرغم من الأرض التي أقيمت عليها قانونية (لها سندات قانونية تثبت ملكيتها).

كما نلاحظ أنه يوجد جزء من قطعة أرض بها بنايات لم تمسها عملية المسح على الرغم من أنها تابعة لحي قداشة، فمن المحتمل أن تلك الأرض موروثه من طرف عدة أشخاص وقاموا بالتعمير عليها إلا أنهم لا يملكون وثائق تثبت ملكيتهم وفرقة المسح أعطتهم قرصة لتسوية وضعيتهم، أو أنها نسيت ان تمر عليهم، والاحتمال الأخير متمثل في عند مرور فرقة المسح لم تجد ملاك القطعة الأرضية وتلك البنائات قد شيدت بعد عملية المسح ولم تسوى لا وضعية الأرض ولا وضعية البنائات لحد الان.

فالسبب الرئيسي الذي جعل أغلب الملاك يقومون بالبناء بصفة غير قانونية وبطريقة غير مدروسة والسطو على الأراضي الفلاحية الشاغرة راجع للأمر التوثيقي أي للعقود العرفية التي يصعب تسويتها لأن مالك الأرض له أرض فلاحية ذات مساحة كبيرة وشاغرة ولا يستطيع أن يحصل على رخصة تجزئة للبناء عليها لأنها ذات طبيعة فلاحية وهذا ما دفعهم الى استعمال العرفية في بيع الأراضي الفلاحية لتسهيل البناء عليها، فقد تعاملوا مع الأراضي المورثة لهم أو التي اشتروها عن طريق الشياح (أرض معروف مكانها ولكن حدودها مجهولة) بمبدأ أن كل ما هو ملكك لك كامل الحرية في التصرف فيه، دون استشارة الجهات المعنية أو الأخذ بعين الاعتبار نوع تلك الأراضي والتي تعتبر أرض زراعية متجاهلين قيمتها الزراعية ودرجة خصوبتها من جهة، ولا يستطيع لأي كان البناء عليها إلا بتغيير وجهتها من الفلاحية الى وجهة عمرانية وذلك بعد أن تدرس هذه القضية من طرف مدير السكن والعمران ومدير الفلاحة للولاية، ومن ثم الفصل فيها، مع اتباع جملة من الإجراءات المعينة .

كما يمكن اعتبار أنها صالحة للبناء لشساعة أراضيها الشاغرة، ولكبر واجهتها واحاطتها بمجموعة من شبكات الطرق المهمة، إضافة الى قربها من مركز المدينة ولا يتم ذلك الا من خلال دراسة معمقة ودقيقة من طرف الهيئات المعنية، وبما يتماشى مع خصوصيات المنطقة.

فنتيجة أن الإدارة المحلية (سواء الموكلة في البلدية وغيرها) تقدم العاطفة على اتخاذ التدابير الردعية ضد أي بناية لا تملك رخصة البناء، فالتناول على الأراضي الشاغرة بسبب عدم تفعيل قوانين من صلاحيات البلدية أن تطبقها لتطهير المحيط العمراني، الأمر الذي أدى الى انتشار مجموعة هائلة التجمعات الفوضوية على مجال الدراسة خاصة، صعب من مهمة التدخل عليها مستقبلا.

فبخصوص البنائيات ذات الوضعية الغير قانونية يمكن أن تتم تسويتها في حالة:

- ما إذا كانت تلك البناية أو البنائيات تعود للمالك الأصلي لقطعة الأرض، فإنه يستطيع أن يسوي وضعية بنايته عن طريق قانون المطابقة 15\_08 بتحفظات وبتساهل من الإدارة المحلية.
- إذا كانت الأرض تعود لمجموعة من الملاك وذوي عقد رسمي، ومنهم من قام بالبناء على جزء منها، في هذه الحالة يتوجهون للقضاء للخروج من الشياخ وكل واحد منهم يأخذ دفتر عقاري خاص به.

أما بالنسبة للسكنات التي لا تملك أي سند رسمي، أي بيعت لهم بعقد عرفي وقاموا بالبناء بعد عملية المسح، فلا يمكن ان يتم تسوية وضعية هذه البنائيات الا إذا جاءت نصوص قانونية أخرى، فالحيلة التي يستطيعون القيام بها هي أن يقوموا بتجزئة كما هي على أرض الواقع وأن يصادقوا عليها لدى البلدية ان وافقت ويتحصلون على دفاترهم العقارية

الا أنه يعتبر تهاون كبير من طرف السلطات المعنية من خلال إعطاء بنايات فوضوية لا تطبق المقاييس العمرانية المتعلقة بالتهيئة والتعمير صيغة قانونية بحيث يعتبر تشجيع لهم من طرف مصالح إدارية من صلاحيتها إيقاف هذه التعديات على الأراضي وتطبيق إجراءات ردعية للحد من هذه الظاهرة الا اننا نرى اللامبالاة من طرف الإدارة المحلية، الامر الذي ساهم في تمادي السكان واقبالهم على مثل هذه الأعمال من جهة، وفي عدم توفير سكنات لهم من جهة أخرى.



## 4. تحليل الفرضيات

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة يمكن القول أن البنايات الفوضوية التي سطت على الأراضي بدون سابق تخطيط وبدون رخصة تخول لأصحابها اقامتها راجع الى عدم تطبيق الحلول الردعية التي نصت عليها القوانين التشريعية المتعلقة باستهلاك العقار وفي حق المتجاوزين لها، الأمر الذي أدى الى عدم احترامها من طرف الملاك الشرعيين (ذوي سندات رسمية) والغير شرعيين (في حالة العقد العرفي)، حيث أن للملكية العقارية تأثير ذو أهمية على استغلال الأراضي بأنواعها فمن خلال ما توصلنا اليه نجد أن الملكية الخاصة تستحوذ على المجال، في حين نجد تدخل الدولة على المجال جد ضعيف وهذا ما يوضح غياب الدراسة التخطيطية والتكامل بين النسيج العمراني المتواجد وعدم تناسقه مع مختلف الأحياء المحيطة به، أي أن الأمر يعود للطبيعة القانونية للأراضي باعتبارها أرض خصاص و بانعدام الرقابة استهلك الأراضي بطريقة غير مدروسة دون الاخذ بعين الاعتبار الطبيعة الفلاحية للأراضي. وبهذا نكون قد تأكدنا من صحة الفرضيات التي انطلقنا منها وبالتالي فان للطبيعة القانونية أثر على التناسق والتخطيط العمراني.

## 5. توصيات واقتراحات:

### 1.5 من الناحية القانونية:

- إنشاء وتفعيل هيئات محلية دائمة مهمتها دراسة، تحسين وإعادة النظر في الطبيعة القانونية للأراضي وخاصة منها الفلاحية التي أصبحت تمثل مناطق توسع عمراني وفقدت الدور الفلاحي وذلك بما يتماشى والمنفعة العامة
- الاسراع في تسوية العقود العرفية ذات الطبيعة الفلاحية لمجال الدراسة لتمكين الملاك من استخراج رخص البناء وإنجاز التجزئات كي يتسنى للإدارة مراقبة عملية البناء وتوجيهها
- انشاء هيئة من شأنها مراقبة وتقييم أعمال المسح، ومراقبة تطبيق أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع.
- على عملية المسح أن تكون أكثر دقة وتقادي اكساب الصفة القانونية للأراضي المستغلة بما يتنافى مع قواعد التعمير.
- تعزيز العمل بالشهر العيني لما يتضمنه من قواعد وإجراءات التي بدورها تحمي حق الملكية العقارية، وتساهم في الحد من المعاملات العرفية التي أدت الى البناء الفوضوي.
- زيادة الجهودات القضائية لردع مخالفين القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء، إضافة الى معاقبة ملاك الأراضي والمسؤولين على البناء لكونهم المتسببين في البناء الفوضوي.
- تقليص أجل منح الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير مع تبسيط إجراءاتها، فهذا يساعد على تشجيع المواطنين لطلب هذه الرخص بطريقة قانونية لمباشرة البناء للحد من البناءات الفوضوية، وبالتالي الضغط على الهيئات للإصدار الرخص المطلوبة للتعمير وبدوره يتم تقادي البناء اللاشعري البعيد كل البعد عن المقاييس العمرانية.

- تفعيل دور شرطة العمران ومفتشي التعمير للقيام بمهامهم وممارسة الرقابة من خلال زيارة ورشات البناء والقيام باللازم مع المخالفين لقوانين التعمير للحد من التعدي على الأراضي بطريقة غير شرعية وتحميل صاحب المخالفة غرامات مالية.
- تطبيق القوانين المتعلقة بال عقار على أرض الواقع وتسهيل اجراءات عقود الملكية للحد من البناء الفوضوي.
- تقديم المنفعة العامة على المنفعة الخاصة في الأراضي من خلال استغلال الأراضي وحتى ان اقتضى الامر نزع الملكيات من طرف الدولة لزيادة الاستفادة الجماعية للعقار.
- وضع سياسة عمرانية محلية، مع الأخذ بعين الاعتبار كل العوامل الطبيعية للمنطقة والطابع العمراني الحقيقي لمدينة بسكرة وإعادة تشكيل أدوات التعمير بالشكل التي تتماشى مع الواقع المعاش وخصوصيات المنطقة لأن لكل منطقة خصوصياتها العمرانية.

## 2.5 المقترحات الواجب مراعاتها في المشروع المقترح

- إضافة نمط سكني جديد والمتمثل في السكنات النصف جماعية والسكنات الجماعية العمودية من نوع F5 والذي يتم تصميمه وفق قواعد وشروط البناء والتعمير وبالكيفية التي تتناسب مع خصائص المنطقة، لان هذا النوع من البناء يعمل على تقليص المساحة المستغلة وفي نفس الوقت ذو استيعاب سكني أكبر، مع تخفيض بنسبة معينة في سعر السكنات المباعة للملاك الأصليين للأرض.

- تدخل الدولة في مجال الدراسة ضعيف جدا وبالتالي يجب الإسراع في تطبيق مخططات التعمير المستقبلية (اقتصادية، تعليمية، خدماتية) على أرض الواقع للحد من استنزاف الغير عقلائي للأراضي.
- فتح طرق ثانوية في مجال الدراسة من شأنها ان تنظم الحركة الديناميكية والوصول الى مختلف نقاط المجال، ومنه الحصول على هيكله عمرانية ذات طابع تنظيمي معروف.
- التدخل بعملية إعادة الاعتبار للحي القديم لأهميته التاريخية والحضرية وجعله يتماشى مع التطور المجالي للمنطقة دون تجريده من هويته.
- تهيئة مواقف سيارات على كافة مجال الدراسة
- تخطيط الأرصفة وتزويدها بمختلف أنواع التآثيث العمراني
- تقادي مبدأ المركزية في توزيع التجهيزات لفك الضغط على التجمعات الرئيسية واقامتها في مجال الدراسة بصورة واقعية ودقيقة.
- بما أن ارض مجال الدراسة تعتبر ارض فلاحية فهذا يشجع على دمج العنصر الأخضر ضمن مخطط التهيئة المقترح ويصبح متنفس المدينة ككل.
- تحقيق التوازن بين المساكن والمرافق العمومية بحيث لا تكون المنطقة مخصصة فقط للسكن وانما أيضا تتوفر على مرافق تلبي حاجيات سكان المنطقة، إضافة الى ادخال العامل الترفيهي من خلال تخطيط منتزهات صغيرة أو حدائق.
- الاهتمام بالجانب المعماري الهندسي للبنائيات، والعمل على انسجامها وتكاملها من هذا الجانب
- توحيد الطابع المعماري للمنطقة من خلال تشكيل دفتر الشروط (cahier de charge) يضم مجموعة من القواعد المتعلقة بالبناء على أرض المنطقة كاحترام الارتفاع المحدد للمبنى المراد إنجازه وشكل الواجهة العمرانية... الخ، وهنا يكمن دور شرطة العمران في مراقبتهم وعدم التساهل في حالة الخروج عن الشروط الموضوعية فب الدفتر.
- العمل على ادماج النسيج العمراني لمنطقة الدراسة ضمن التركيبة العمرانية لمدينة بسكرة من خلال انشاء مختلف التجهيزات التي من شأنها أن تجعل من المنطقة نقطة استقطاب

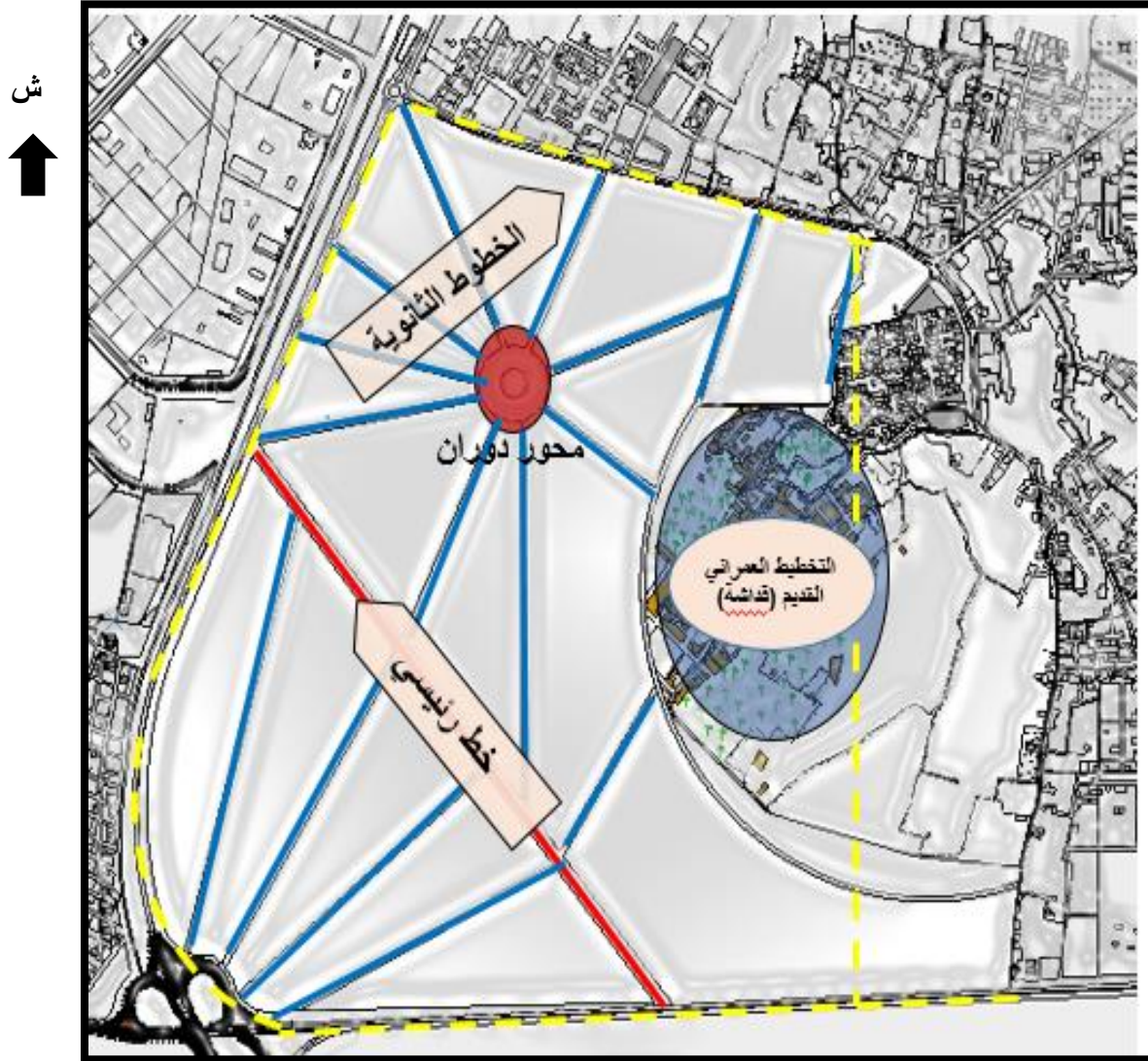
- انشاء جزيرات عمرانية متقاربة الأحجام
- الاهتمام بالجانب الجمالي الطبيعي كتوفير نوع أشجار ونباتات تتلاءم مع مناخ المنطقة بطريقة هندسية جمالية.

## 1.2 مخطط إعادة تنظيم استخدام الأراضي في مجال الدراسة:

ان تسوية الوضعية القانونية لمجال الدراسة يسمح لنا ببرمجتها من طرف مكاتب الدراسات ورقابتها من طرف الجهات المعنية، بالتالي فإننا سنتحصل على مجال متناسق يلبي حاجيات السكان سواء من خدمات وسكنات ومرافق، بعيدا على الصيغة العرفية والبناء الفوضوي الغير مراعي للمقاييس العمرانية. فقد قمنا ببرمجة مخططات توضح تقسيم الأراضي دون الدخول في تفاصيل كل جزيرة، فالمساحات المخصصة سواء للسكن او للتجهيزات هي مساحات مقترحة فقط وتكون ضمنها مساحات خضراء، ومواقف السيارات ومختلف أنواع التآثيث العمراني.

يملك مجال الدراسة مجموعة من الميزات المتمثلة في مساحته الكبيرة والشاغرة التي تسمح بتوقيع مختلف التجهيزات السكانية التي تلبى الحاجيات الحالية والمستقبلية سواء للمنطقة أو للمدينة ككل، إضافة الى قربها من وسط المدينة وهذا ما يسمح من تكوين علاقة وظيفية بين مجال الدراسة ومختلف أجزاء المدينة، وكذا لها أهمية حضارية وتاريخية لاحتوائها على حي عريق (حي قداشة) كجزء في تشكل المدينة. فاحاطتها بمجموعة من الطرق المهمة التي تربط بين مختلف الأنسجة العمرانية للمدينة، جعلنا نفكر في تعزيز الحركة الميكانيكية داخل مجال الدراسة من خلال فتح مجموعة من الطرق الرئيسية والثانوية منها لتسهيل الوصول لكل نقاط مجال الدراسة، وكذا دمج حي قداشة مع المنطقة وانفتاحه عليها ودمجه ضمن التطور المجالي للمنطقة، وبفضل هذه الشبكة الطرقية تتشكل لدينا مجموعة من الجزيرات المتناسقة فيما بينها والمكملة لبعضها، والتي بدورها تسهل عملية التدخل على المجال المعني كما يوضحه المخطط التالي:

## مخطط 20 الطرقات الجديدة المقترحة

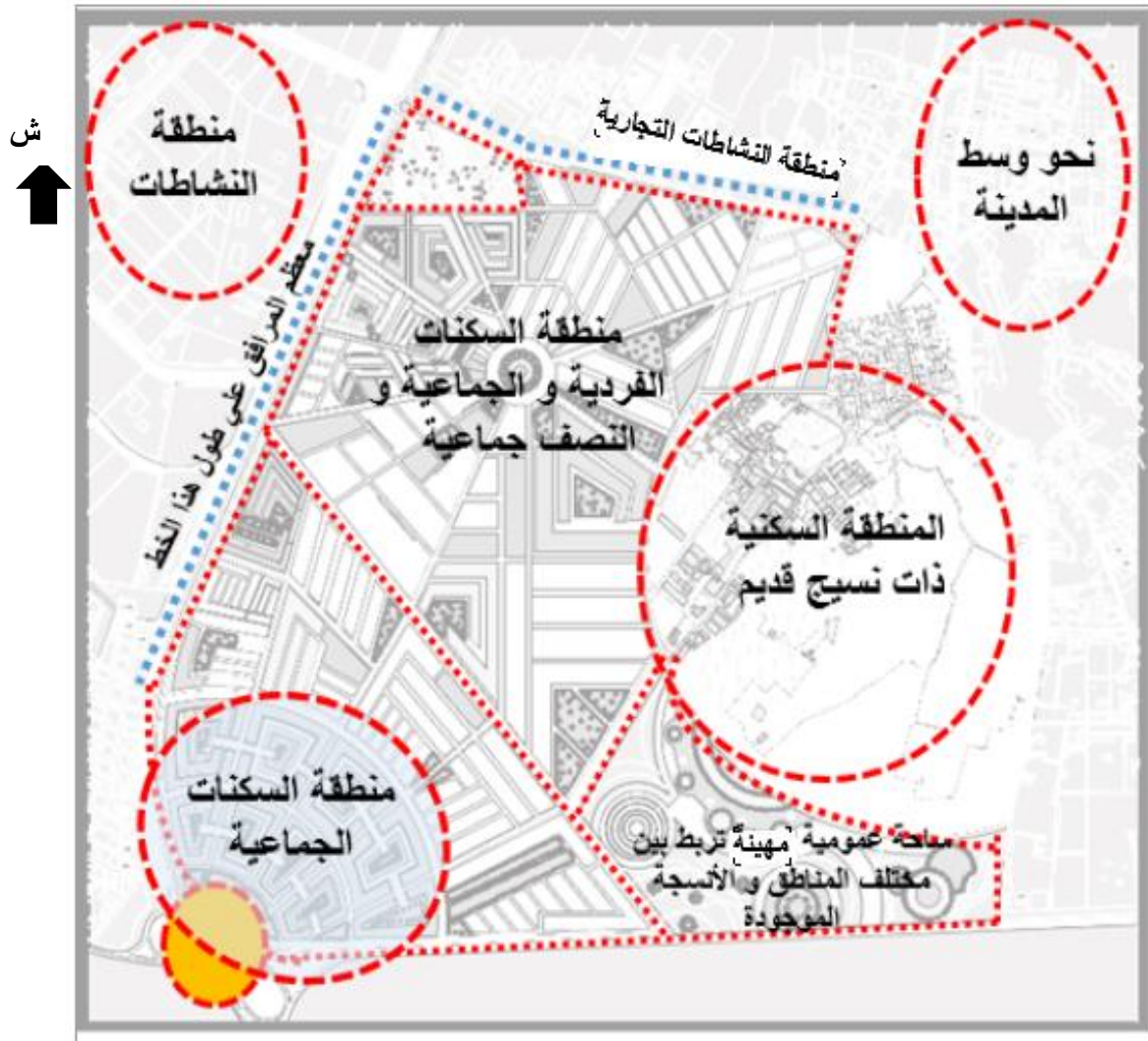


فبما أن الملكية الخاصة تغطي على المجال، الأمر الذي أدى الي الاستهلاك العشوائي للقطع الأرضية وجب علينا تخصيص مساحات خاصة بالتجهيزات ومختلف المرافق، وهذا يسمح للدولة بالتدخل على المجال ومن ناحية أخرى التنوع في الطبيعة العقارية للمنطقة.

إضافة الى اننا لاحظنا ان البنايات الموجودة كلها سكنات فردية هذا دفعنا الى تخصيص مساحات مخصصة للمساكن الجماعية والنصف جماعية زيادة على المساكن الفردية، تفاديا للبناء الفوضوي والبيع العرفي للأراضي

وتعتبر أرضية مجال الدراسة أرض فلاحية وهذا جعلنا لتخطيط مساحات خضراء وكذا لاعطاء مظهر جمالي لمجال الدراسة ونقطة استقطاب للمدينة كما توضحه المخططات الموالي

### مخطط 21 يوضح المناطق السكنية المقترحة



## مخطط 22 التهيئة المقترح



### المفتاح

مساحة مخصصة للمنازل الفردية ملكية خاصة	■
مساحة مخصصة للمرافق المبرمجة ملكية تابعة للبلدية	■
مساحة مخصصة للمنازل الجماعية ملكية تابعة للبلدية	■
مساحة مخصصة للمنازل نصف جماعية ملكية تابعة للبلدية	■
مساحة مخصصة للمساحات الخضراء أملاك عمومية	■
مساحة مخصصة للمساحات المائية أملاك عمومية	■



ش  
↑



## خاتمة عامة:

ان للطبيعة القانونية للأراضي أثر على تخطيط وتناسق المجال العمراني، بفعل تعدد التدخلات العمرانية على المجال من حيث طريقة استغلالها ومدى قانونية ذلك الاستعمال، فشهد مجال الدراسة عدة تجاوزات قانونية في حق الأراضي الفلاحية المكونة للمنطقة، من خلال إقامة مجموعات مبعثرة من السكنات الفردية منها ما تملك وثائق ملكية وذات صيغة قانونية التي تحصلت عليها بفعل المسح الذي يعد من أدوات التي تظهر الملكية العقارية وبالتالي تحصلهم على الدفتر العقاري على الرغم من انهم بنايات فوضوية، ومنها التي أنشأت بعد عملية المسح وتميز فيها حالتين التي لها سندات ملكية أي تعود للمالك الأصلي لقطعة الأرض، ومنها التي لا تمتلك وثائق رسمية أي اشتروها عن طريق عقد عرفي، فبفعل اكتظاظ الاحياء المجاورة ما ولد زحف العمران على المناطق الشاغرة الأقرب اليهم، فهذا يعود الى عدم توفير الدولة مساكن للسكان مع النمو الديموغرافي التي شهدته من جهة، والى عدم تطبيقها للقوانين الردعية التي تقف في وجه مثل هذه التجاوزات، فالتساهل في موضوع استنزاف العقار كارثة حتمية إذ أنه من الثروات الغير متجددة، فيما أن الأراضي المشكلة لمنطقة الدراسة ذات طبيعة قانونية تعود للملك الخاص بالتالي هذا ما يفسر تخطيطها الفوضوي دون الأخذ بعين الاعتبار مقاييس التهيئة والتعمي

## المراجع باللغة العربية:

### (1) الكتب:

- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومة، الطبعة السابعة، الجزائر، 2009.
- حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الحادية عشر، 2009
- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، 2009.

### (2) رسائل الدكتوراه:

- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016.

### (3) المذكرات:

- اسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2004
- بن حميدة مصطفى، تسوية البناءات في اطار قانون 15\_08، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم 2019
- بوعكاز إيمان، المخالفات العمرانية وآليات معالجتها دراسة حالة تخصيص الأوارس الكبير وحي الزهور -مدينة عين البيضاء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2018

- بوعويرة سعدي، تسوية البناءات السكنية وانعكاسها على المجال العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، فرع تسيير مدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017.
- تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009
- حمادة رفيق، استهلاك المجال الحضري والتنمية المستدامة دراسة ميدانية مدينة برج بوعرييج، مذكرة تخرج مكاملة لنيل شهادة ماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2015
- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، قسم قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2008
- رضاني امال، رزقيني حادة، عقود بيع العقارات الغير المشهر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص الشامل، 2018
- زمعوش سميرة، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019
- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لتيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر يوسف بن خدة-1، 2012
- غواس حسينة، الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2012.
- لوطية سعيدة، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017

- مشان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة لنيل الماجستير في علم الاجتماع الحضري، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة منتوري قسنطينة، 2009
- نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014.

#### (4) القوانين والتعليمات:

- تعليمة الوزير الاول رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- جريدة رسمية، العدد 44، قانون رقم 15\_08، المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها.
- جريدة رسمية، العدد 86، المؤرخة في 6 ديسمبر 1992.
- جريدة رسمية، العدد 49، قانون 25\_90، المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 المتضمن التوجيه العقاري.

#### (5) المجلات

- أ.الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، المركز الجامعي تمارست، 2014.
- د.صلاح الدين كدداك، حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 85، نوفمبر 2019
- ط.د خولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 02، جامعة مستغانم، 2019

- ط.د سعدان شطبية، إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد 13، جامعة المدية، جويلية 2018.

## (6) المقالات

- اسيا هتشان، البناء غير المشروع على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة المدية.
- ط.د بوربعة كتو لامية، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، جامعة مولود معمري تيزي وزو.

## (7) التقارير:

- مونوغرافية ولاية بسكرة 2018.

## (8) المواقع الالكترونية:

- <http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net/t690-topic>
- <http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html>

## المراجع باللغة الفرنسية:

- FOUED BOUZAHZAH, dynamique urbain et nouvelle centralité cas de Biskra –Algérie, doctorat, université frères mentouri, Constantine, 2015



## فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
62	الموقع الجغرافي لولاية بسكرة	01
63	الموقع الإداري لمدينة بسكرة	02

## فهرس المخططات

الصفحة	العناوين	الرقم
65	مدينة بسكرة عام 1844	01
67	مدينة بسكرة عام 1860	02
69	مدينة بسكرة في 1962	03
71	مدينة بسكرة سنة 2005	04
72	حدود مجال الدراسة	05
75	الانسجة العمرانية الموجودة على منطقة الدراسة	06
77	تموضع السكنات	07
84	تمركز المحلات التجارية	08
87	التجهيزات الموجودة على منطقة الدراسة	09
88	مناطق التجمعات العمرانية (سكن تجارة تجهيزات)	10
89	الجزء الأول	11
90	الجزء الثاني	12
91	الجزء الثالث	13
92	الجزء الرابع	14



93	الجزء الخامس	15
95	الطرق الموجودة في منطقة الدراسة	16
103	خطوط الكهرباء والغاز لمنطقة الدراسة	17
106	الطبيعة القانونية لأراضي منطقة الدراسة	18
107	الوضعية القانونية للبنىات	19
115	الطرق المقترحة لمخطط التهيئة المقترح	20
116	المناطق السكنية المقترحة	21
117	مخطط التهيئة المقترح	22

### فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
78	سكنات جماعية على طريق تينا اسماعيل	01
79	سكن تقليدي داخل حي قداشة	02
80	سكن حديث	03
80	سكنات اعيدت هيكلتها	04
83	خدمات تجارية	05
83	محل تجاري	06
86	المؤسسة العمومية للصحة الجوارية بسكرة	07
86	مسجد العلامة بن خمار محمد الخنفري	08
86	ابتدائية الشريف عبد العزيز	09
96	الطريق الوطني رقم 03	10
97	الطريق الاجتبابي مسيد_ سيدي غزال	11
98	شارع تينا اسماعيل	12
99	التشجير العشوائي	13

99	انتشار الأوساخ+ غياب الارصفة	14
100	مفترق الطرق	15
101	توضح أحد الطرق الثالثة لحي قداشة	16

### فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
07	خطة العمل	01
104	دائرة نسبية توضح الطبيعة القانونية لأراضي منطقة الدراسة	02

### فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
80	نسبة نمط البناءات المتواجدة في مجال الدراسة	01
102	نسبة وأطوال الطرق المهيكلة لمجال الدراسة	02

## الملخص

تسود في مدينة بسكرة الطبيعة القانونية الخاصة للأراضي التي معظمها من النوع الفلاحي (أراضي فلاحية) الغير مستغلة فلاحيا، والتي تم تغيير وجهتها الفلاحية من خلال ادخال البناء عليها بدون رخصة تخول له ذلك (رخصة البناء)، ف كثير من هذه البنايات لا تمتلك سندات توثيقية رسمية معترف بها، لأنها بنايات فوضوية غير قانونية أنشأت دون سابق دراسة، الأمر الذي أدى الى اختلال المجال الحضري لانعدام التناسق والتخطيط العمراني.

فقد كان من الضروري ان نسلط الضوء على هذا الموضوع والبحث عن أسبابه وما خلفه من كوارث ومن خلال دراسة معمقة لمختلف جوانب الموضوع قمنا بتسطير مجموعة من التوصيات لمحاولة التوصل للأهداف المذكورة والمتمثلة في إيجاد حلول مبدئية لمشكل السطو على الأراضي وكذا ابراز دور الكبير التي تلعبه الطبيعة القانونية في استهلاك المجال، وكذا وضع مجموعة من الاقتراحات معتمدين على التخطيط والتناسق العمراني.

**الكلمات المفتاحية:** الطبيعة القانونية، سندات رسمية، بنايات فوضوية، التناسق والتخطيط العمراني.

## Résumé

Dans la ville de Biskra, la nature juridique des terrains de type « agricole » est très répandue, cette typologie est généralement non utilisée, et qu'elle a changé sa direction agricole à travers l'introduction des bâtiments sans aucune autorisation légale (permis de construire). Plusieurs de ces constructions ne détiennent pas les documents officiels reconnues. Ce qui explique son désordre sans études préalables, qui a engendré un déséquilibre dans l'espace de la ville, et le manque d'homogénéité dans la planification urbaine.

Il est avéré nécessaire de mettre la lumière sur ce sujet, de chercher les causes de ses problèmes et leurs conséquences. A partir d'une étude approfondie des différentes facettes de ce sujet, nous avons proposé plusieurs des recommandations pour des solutions au problèmes de vol des terrains ainsi de mettre en valeur le rôle principal de la nature juridique dans l'utilisation de l'espace. Finalement nous avons mis des propositions à la base de la planification et l'harmonie urbaine.

Mots clés la nature juridique, documents officiels, homogénéité et planification urbaine.