

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

# السياسة العمرانية بين التهيئة والترقية العقارية في ظل التشريع الجزائري

رسالة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري

إشراف البروفيسور:

ابراهيم بن داود

إعداد الطالبة

حسيبة طايبي

اللجنة المناقشة

د/.....رئيسا

د/ابراهيم بن داود.....مشرفا

د/.....مناقشا

د/.....مناقشا

2015-2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

للذين مضوا.....والذين..... سيأتون بعدنا

وما من كاتب إلا سيبلي      ويبقى الدرهم ما كتبت يداه

فلا تكتب بحظن غير سمي      يسرك في القيامة أنه تراه

من ويزان الغمام الشافعي

# لحسة وفاء

الشكر والحمد والثناء لله العلي القدير على عظيم نعمته وتوفيقه لنا في إتمام هذا العمل ونسأله أن يزيدنا علما وبلحقنا بالصالحين.

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى البروفيسور البراهيم بن وادو لإشرافه على هذه الدراسة المتواضعة ولم يتوان في توجيهنا ولم يبخل علينا بمصانحه القيمة رغم كثرة انشغالاته، نعيد لك الشكر أستاذنا الفاضل على سعة خاطرِك وطولِ بالِك.

كما لا يسعنا في هذا المقام التنبيل إلا أن نتوجه بالشكر الخاص والتقدير لمن ساعدنا من الأساتذة والدكاترة والمسؤولين الأفاضل الذين لم يبخلوا علينا من ينابيع العلم والمعرفة التي تسكن وجدانهم:

لعقود ساجر، سلسبي مجموعي، بن ويس أهدر، عباس حمزة، حساني صباح، بن قرينة خذير، هتهان

محمد.....شكرًا جامعة نزيان عاشور.

وجزيل الشكر إلى المسئولين في مديرية السكس ومديرية التجهيزات العمومية، مديرية التعبير والبناء،

شكرًا لكل من ساهم من قريب أو بعيد ومدني يد العون في جميع مراحل هذا العمل وأخص بالذكر

صديقنا العمر خنساء، ووادو، حنان، حبة، هري والتزميل جمال، جازي الله الجميع كل خير ووفقهم

لما يحب ويرضى.

# الأهراء :

إلى من أعمل اسمه بكل افتخار، وجار علي بحاله وعلمه ووقته وأعطاني ووه انتقار، إلى أظلي رجل علي

قلبي أبي ذلا الهيبه والوقار حفقت ، الله.

إلى من كانت ولنا قري وفللت لي مصاعب وربي، صقلت ذلتي بحب العلم ، نبع الآمال،

لا يمكن أن أوفيهما أجرها أو أورو بجلها مها طالت الأعمار ، أبي الغالية حفقت ، الله.

أسأل الله أن يجعل هذا العمل عزلا وضررا لكما ،

إلى رافع معنوياتي في ساعك الضيق وتجعني علي الكفي قرما رمز الصور والعطاء جدتي الحبيب

حفقت ، الله.

إلى إخوتي الأهراء يوسف ، محمد ، شمس الدين، يونس..... وإلى روح صديقتي الغالية صبرين رحمها الله

وأسكنها فسيح جناته.

إلى أستاذتي، صديقتي ، أصدقائي إلى من وسعهم تحيلتي ولم تسعهم مذكري وكل من ساهم في دعوي ولو

بكلية طيبة أهدي ثمة هذا العمل (المتواضع).

مَقْرَمَة

تفطن العلامة ابن خلدون في مقدمته إلى "الظلم المؤذن بحراب العمران"، وربط حركة هذا الأخير وازدهاره بسياسة الدولة في الحفاظ على أمن مواطنيها وممتلكاتهم وسد حاجياتهم، وتنطبق مقولته على تجربة التوجه الاقتصادي الجزائري في الفترة التي أعقبت الاستقلال حتى صدور دستور 1989، إذ تميزت هذه الفترة بضمور وانكماش حركة العمران، وثبت فشلها بتبني سياسة اقتصاد السوق التي تقوم على العدالة الاجتماعية.

ويعتبر تسيير العمران مهمة صعبة تفترض رؤية سياسية واضحة وإجماع مدني وصحوة فكرية ثقافية تصاغ كلها ضمن إستراتيجية شاملة بينة المعالم في إطار نسيج عمراني يعرف نوعين من الفضاءات فضاء التهيئة و فضاء الترقية، هذان الفضاءان كل منهما يكمل الآخر، معا يشكلان موضوع استراتيجي في السياسة الوطنية للدولة، فيعد المحرك الديناميكي لتحولات المدينة وللتنمية العمرانية المحلية.

وبما أن العمران يعتبر المرآة العاكسة للدولة يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها على حد قول العلامة ابن خلدون " متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل "، نجد جميع الدول تعمل من أجل وضع مقاييس يستجيب لها العمران، بغية إظهار الوجه الحسن لها، فمتى كان مستوى العمران فيها متطور كانت متطورة، والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف فوضى في المجال العمراني.

والجزائر لا تخرج عن هذا النسق، إذ حاول المشرع التعبير عن الهوية الجزائرية العمرانية التي تشكلت على مر العصور والأزمات وتراكم الخبرات، فسعى لضبط عملية التوفيق بين النظام العام العمراني وهو ما يتجلى في قوانين التهيئة والتعمير عموما وبين النشاط العقاري الذي يظهر في قوانين الترقية العقارية خصوصا.

حيث يعتبر فضاء التهيئة والتعمير الوسيلة القانونية التي أمكن المشرع من خلالها الوصول إلى تأطير محكم لنشاط الترقية العقارية وترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء، وذلك من خلال مخططات تقنية تسهر عليها جهات إدارية مختصة تتمثل في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير و مخططات شغل الأراضي، لتأتي بعدها الرقابة القبلية والبعدي للبناء وما يتبعها من رخص وشهادات ومطابقتها للمواصفات والمقاييس التقنية، وتوقيع الجزاءات على مرتكبي المخالفات العمرانية.

ليتفرغ بعدها إلى فضاء الترقية العقارية وحل أزمة السكن التي طالما عانت منها الجزائر، وذلك بتشجيع الاستثمار في مجال السكن بشتى أنواعه وتوفير الضمانات القانونية اللازمة للحفاظ على سلامة الأفراد

وأرواحهم، إضافة إلى رؤوس الأموال التي تصرف على مشاريع البناء فضبط أساليب تمويلها، كذلك تنويع التقنيات القانونية للترقية العقارية وفقا للتخطيط العمراني المعمول به .

من خلال هذا ارتبطت عملية البناء والتعمير بنشاط الترقية العقارية لكن دون الإخلال بالتوازن بين المصالح الخاصة للأفراد المتمثلة في حقهم في السكن وبين المصلحة العامة المتمثلة في النظام العام العمراني.

### ➤ أسباب اختيار الموضوع:

إن حوضنا في هذا الموضوع نابع عن جملة من المعايير الذاتية وأخرى موضوعية ، فقد أردنا أن ندلي بدلونا في السياسة العمرانية بين التهيئة والترقية العقارية في التشريع الجزائري للأسباب التالية:

- ✓ رغبة منا في التعرف والإلمام بالهوية الجزائرية العمرانية.
- ✓ ميولاتنا للمواضيع السياسية المرتبطة بتخصصنا القانون العقاري.
- ✓ إضافة إلى طموحاتنا أن نصبح من أصحاب القرار في الدولة، ومن يدري قد يكون بيدنا الحل والعقد في الجزائر، فنساعد ولو بالقليل للنهوض بالسياسة العمرانية لبلدنا، خاصة أن عاصمتنا صنفت ضمن الخمس الدول الأخيرة في العالم في المجال العمراني، وهي العاصمة فكيف الحال بالنسبة للمدن الأخرى.
- ✓ كذلك كون الموضوع فيه نوع من الجدة والحداثة، فحسب إطلاعاتنا نجد الباحثون قبلنا يفصلون في هذا الموضوع فيتناولون إما الترقية العقارية وحدها وإما التهيئة العمرانية وحدها.
- ✓ إضافة إلى الرغبة في معرفة أين يكمن الخلل في تدهور السياسة العمرانية الجزائرية، هل يكمن في الجانب التشريعي أي عدم كفاءة النصوص القانونية، أم عدم كفاءة الإدارة وتراخيها عن القيام بدورها !!
- ✓ كذلك الاحتكاك المباشر بالعديد من الإطارات والمسؤولين في مختلف المديريات و المصالح التقنية بولاية الجلفة ( مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية، مديرية التعمير والبناء، البلدية..)، جعلنا نشعر بأهمية هذا الموضوع .

### ➤ أهمية الموضوع:

يستمد موضوعنا أهميته كونه يجمع بين المتغيرين الأساسيين للسياسة العمرانية المنتهجة بالجزائر ، التهيئة العمرانية والترقية العقارية، ومن خلال الخوض فيه نجد أنه يشمل مواضيع الساعة من أزمة السكن، البناء الفوضوي، التخطيط المجالي.. إضافة إلى أنه يعكس مدى تطور ومستوى الحضارة في الجزائر.

### ➤ أهداف الموضوع:

تهدف من خلال موضوعنا إلى دراسة السياسة العمرانية التي انتهجتها الدولة الجزائرية في إطار قواعد التهيئة والتعمير ونشاط الترقية العقارية باعتبارهما يجسدان معا العمران العاكس لصورة الدولة.

### ➤ المنهج المتبع:

لكوننا نسعى إلى التعرف على السياسة العمرانية الجزائرية المنتهجة اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي، فالمنهج الوصفي باعتباره المنهج المناسب لموضوع البحث قصد التعمق أكثر في معرفة الهوية العمرانية الجزائرية ومحاولة تفسيرها، والمنهج التحليلي لدراسة وفهم العوامل المؤثرة على السياسة العمرانية وتحليل أسباب الفجوة بين التخطيط النظري والواقع العملي من خلال بعض المعطيات والإحصائيات التي تحصلنا عليها.

### ➤ الدراسات السابقة:

تم الاطلاع على عينة من الأطروحات والرسائل الأكاديمية كدراسات سابقة ، والهدف المتوخى من توظيف هذه الدراسات هو تجميع أعمال موضوعنا في أطر متكاملة الأبعاد ومنسجمة المعالم، إلا أننا لم نجد في الدراسات السابقة التي اطلعنا عليها ما يجمع بين المتغيرين التهيئة العمرانية والترقية العقارية في إطار السياسة العمرانية، فكل المحاولات والجهود المنصرمة نجدها سلطت الضوء الكاشف على جزء من الظاهرة المدروسة، وبذلك نكون أول من تناول هذا الموضوع على حد علمنا.

وفي غضون ذلك هناك جملة من الدراسات تطرقت لجزئيات من موضوعنا واعتمدنا عليها فنجد أطروحة دكتوراه بعنوان "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران" للدكتور الزين عزري، أيضا نجد مذكرة ماجستير بعنوان "الآليات القانونية لتسيير العمران" للأستاذة حسينة غواس، مذكرة ماجستير بعنوان "النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار" للأستاذ حمزة خليل، مذكرة ماجستير بعنوان "التمويل العقاري" للأستاذة ياقوت عرار....

### ➤ الإشكالية:

انطلاقاً من الطروحات المتقدمة في هذه التوطئة تتضح معالم الإشكالية وتبرز جوانبها التي ارتأينا بلورتها في التساؤل المحوري التالي:

لماذا إلى أي مدى أسهمت إستراتيجية الدولة الجزائرية في تنظيم وضبط السياسة العمرانية في إطار التهيئة والترقية العقارية؟

وقصد الإلمام بحيثيات ومتطلبات الموضوع تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته وفق الخطة التالية:

الفصل الأول: السياسة العمرانية في إطار قواعد التهيئة والتعمير

المبحث الأول: التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستديم للفضاء العمراني

المبحث الثاني: آليات وهيئات الرقابة كوسائل ضبط للنشاط العمراني

الفصل الثاني: السياسة العمرانية في إطار الترقية العقارية

المبحث الأول: النظام القانوني للترقية العقارية في ظل قانون 04-11

المبحث الثاني: التقنيات القانونية للترقية العقارية

لنتوصل في الأخير إلى خلاصة شاملة كخاتمة عامة للموضوع تتضمن النتائج المتوصل إليها واقتراحات وتوصيات.

□ وتفصل اللؤلؤ

□ السياسة العمرانية في إطار قواعد

التهيئة والتعبير

سعت الجزائر لوضع إطار قانوني للتهيئة العمرانية تجسيدا للهوية الجزائرية العمرانية التي تشكلت بمرور العصور والأزمنة وتراكم الخبرات، حيث أي بناء في محيط عمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحدثة مسبقا والمضبوطة من قبل المشرع، كما أن أي تعميم لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة، والأمر لا يتوقف هنا لا بل يتعداه إلى بعد الانجاز حيث تتواصل الرقابة وتترتب جزاءات عند مخالفة قواعد التهيئة والتعمير.

لذا سعينا في هذا الفصل لدراسة هذه الهوية والتعرف على حقيقة السياسة العمرانية الجزائرية في إطار التهيئة العمرانية، وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين :

- المبحث الأول: التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستديم للفضاء العمراني
- المبحث الثاني: آليات وهيئات الرقابة كوسائل ضبط النشاط العمراني

## المبحث الأول: التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستديم للفضاء العمراني

عرف البعض التخطيط بأنه التدبير الذي يرمي إلى مواجهة المستقبل بخطط منظمة سلفا لتحقيق أهداف محددة في مجال محدد<sup>(1)</sup>، وعليه يقوم على عنصرين أساسيين: التنبؤ بالمستقبل و الاستعداد لمواجهة المستقبل<sup>(2)</sup>.

كما عرف التخطيط العمراني بأنه التخطيط الذي يتعلق بمنطقة جديدة بغرض تعميمها أو رفع مستواها الاقتصادي أو الاجتماعي، فتقوم الجهة المختصة بوضع الأسس المستقبلية لتنفيذ المشروع وتوضيح خطوات تنفيذه ، وحسن استغلال الثروات التي يتضمنها<sup>(3)</sup>.

وقد كانت من أوائل أشغال وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية إنشاء المخطط الوطني للتهيئة المحلية « SNAT » ودراسات الأثر على المناطق سنة 1980، وفي سنة 1981 تم إضافة قانونين يتعلقان بتغيير وتكميل إطار الولايات والبلديات من خلال تشريع لكل واحد منهم أدوات تهيئة محلية: مخطط تهيئة الولاية « P.A.W » ، ومخطط التهيئة البلدي « P.A.C »، حيث أن هذا الأخير يأخذ بعين الاعتبار عملية تحليل النسيج العمراني للبلدية من خلال توزيع السكنات، حالة المباني، نسبة استغلال المسكن « TOI » ونسبة استغلال الغرفة « TOP » ..

المخطط العمراني التوجيهي لا يأخذ على عاتقه المظهر القانوني للأرض، ولا سيولة البضائع والأشخاص فهما عنصران مأخوذان بعين الاعتبار على مستوى مخطط التهيئة البلدي، فهو لا يجيب عن الاحتياجات المتعلقة بالتهيئة لذلك ظهرت مشاكل مختلفة والتي بدورها أدت سنة 1990 و 1991 إلى نشأة أدوات جديدة:

- ❖ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير « PDAU » (المطلب الأول).
- ❖ مخطط شغل الأراضي « POS » (المطلب الثاني).

(1) سليمان الطماوي، مبادئ علم الإدارة العامة، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الخامسة، 1972، ص 186..

(2) محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، مصر، 1995، ص 10-11.

(3) محمد عبد الحميد أبو زيد، مبادئ الإدارة العامة، دار النهضة العربية، مصر، 1988، ص 70.

## المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

## Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

في القانون الجزائري فكرة ظهور المخطط التوجيهي تعود لقانون البلدية سنة 1967<sup>(1)</sup>، وكذلك الأمر المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات<sup>(2)</sup>، حيث كان لزاما على البلدية أن تكون احتياطات عقارية عن طريق استيلائها على ملكية الأراضي، سواء كانت ملكا للأفراد أو الدولة.. ونقلها إلى ذمتها من أجل التصرف فيها لتحقيق التنمية المحلية، ولكن وجود مخطط عمراني شرط أساسي لإدراج قطعة أرض في الاحتياطات العقارية، وفي حالة غيابه يكون مقرر إدراج قطعة الأرض في الاحتياطات العقارية باطلا<sup>(3)</sup>، وعليه نرى أن المشرع منح صلاحيات واسعة جدا لصالح البلديات لتكوين الاحتياطات العقارية في إطار المخططات العمرانية، وهذا أمر جيد باعتبار البلدية هي المسؤول الوحيد بداية ونهاية عن تسيير ذمتها العقارية. ولكن ومع مرور الزمن بدل أن يدعم المشرع هذه الصلاحيات الممنوحة للجماعات المحلية لتسيير المحفظة العقارية نزعها عنها ومنحها لهيئات أخرى هي الوكالات المحلية بمقتضى المادة 73 من قانون التوجيه العقاري<sup>(4)</sup>. وأكثر من ذلك قانون التوجيه العقاري تضمن في أحكامه مواد تلغي قانون الاحتياطات العقارية، الذي يعتبر المصدر الخام الأساسي لتزويد البلدية بالعقار القابل للبناء لتجسيد تنميتها العمرانية.<sup>(5)</sup>

فكان الأجدر بالمشرع ألا يلغي قانون الاحتياطات العقارية وإنما يعدله في بعض أحكامه، فكما هو معلوم المشرع اختار التنازل<sup>(6)</sup> كطريقة لاستعمال هذه الاحتياطات، فكان من الممكن أن يبقوها ويستعمل طريقة أخرى كالامتياز، وهذا فيه تحقيق أكبر للمنفعة العامة، وكان من الممكن أن يعطي دفعة قوية ودفعة نوعية لصالح التعمير في الجزائر، وكان من الممكن أن يدعم صلاحيات البلدية في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(7)</sup>. ولكن المشرع الجزائري بإلغائه قانون الاحتياطات العقارية غلق أبوابا رئيسية وأساسية نحو تحقيق التنمية والتحكم في التوسع العمراني، ولم يبقى للمخططات التوجيهية للتعمير إلا أطلالا تقف عليها أثناء

(1) الأمر 67-24، المؤرخ في 18 يناير 1967 المتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية رقم 06.

(2) الأمر 74-27، المؤرخ في 20-02-1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية رقم 11.

(3) محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 14.

(4) المرجع نفسه، ص 15.

(5) محمد جبري، المرجع السابق، ص 15-16.

(6) مرسوم 76-26 المؤرخ في 07 فيفري 1976، يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية، جريدة رسمية 48.

(7) عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

ص 17.

تحضيرها وتحديد مجالها، ولم يبقى للبلديات سوى طريق واحد للحصول على الأراضي وهو نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(1)</sup> وهو ذو إجراءات طويلة ومتشعبة.

### الفرع الأول: النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup>.

يمثل أداة التخطيط العمراني على المدى المتوسط والطويل، كما أنه يمثل الوثيقة التي تحدد التوجيهات الأساسية الخاصة بتهيئة مجال البلدية، أو جزء منها ، أو مجموعة من البلديات، خاصة فيما يتعلق بتوسع البلدية أو البلديات المعنية.

ثانياً: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حددت موضوعه المادتين 16 و 18 من قانون 90-29 المعدل والمتمم كما يأتي:

❖ تحديد تخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى أربع قطاعات هي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير<sup>(3)</sup>

❖ تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

❖ تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

جاء المشرع بالمواضيع المذكورة أعلاه التي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم بموجب المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

ثالثاً : محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(4)</sup>

(1) قانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية رقم 17

(2) المادة 16 قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52

(3) المادة 20 و 21 من قانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية العدد 49. وكذا المواد 20 إلى 23 من قانون 90-29.

(4) المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدلة والمتمة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-317 ، الجريدة الرسمية ، العدد 62

يجب أن يتضمن المخطط التوجيهي للتهئية والتعمير :

### 1 تقرير توجيهي : تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ، يضبط فيه ماييلي :

- تحليل الوضع القائم، تقيمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديمغرافي، الاجتماعي والثقافي للتراب المعني (1).
- قسم التهئية المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهئية العمرانية وحماية الساحل، والحد من أخطار الطبيعية والتكنولوجية.

### 2 لائحة التنظيم : بمثابة تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما

هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 90-29. وتشمل ما يأتي :

- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهئية الساحل المنصوص عليها في القانون رقم 02-02(2).
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية و ارتصاص التربة و التميع و الفيضانات.
- مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة.

■ المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

■ الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

### 3 للموثائق والمستندات البيانية (3) : تشتمل خاصة على المخططات التالية:

- مخطط الوضع القائم: يبرز الإطار المشيد واهم الطرق والشبكات.

(1) حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2011-2012، ص 17.

(2) القانون 02-02 المؤرخ في 25-02-2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية رقم 10

(3) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 18.

- مخطط التهيئة: يبين حدود مختلف القطاعات، حدود بعض أجزاء الأرض وحدود مساحات تدخل مخطط شغل الأراضي.
  - مخطط الارتفاعات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.
  - مخطط تجهيز: يبرز خطوط الطرق وسبل إيصال المياه وتحديد التجهيزات الجماعية.
  - مخطط يحدد المساحات المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.
- رابعا: أهداف و أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>
- ✓ تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية .
  - ✓ يحدد شروط عقلنة استعمال المجال .
  - ✓ يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
  - يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير.
  - ✓ الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، والنشاطات الفلاحية.
  - ✓ تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.
  - ✓ يحدد توقعات التعمير وقواعده.
- ❖ تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له. كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية، طبيعتها وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياجات الأساسية داخلها.

### الفرع الثاني: إجراءات إنشاء وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المرسوم التنفيذي 91-177<sup>(2)</sup> على النحو التالي:

أولا: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية<sup>(3)</sup> : وهذا حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 وتتضمن هذه المداولة:

(1) حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 16.

(2) المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 05-317

(3) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 21.

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

### ثانيا: تبليغ المداولة: (1)

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية.(2)

ثالثا: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود :

يتخذ على أساس مذكرة تقدم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذلك حسب الحالات التالية:

-الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية):

بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة(3).

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات(4) هذا ما أكدته أيضا القانون المتعلق بالبلدية(5) هذا نظريا أما في الواقع فهذه المؤسسات غير موجودة.

### رابعا: إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية: (6)

(1) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 20.

(2) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم .

(3) المادة 04 من نفس المرسوم

(4) المادة 12 من قانون 90-29 ، وكذا المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

(5) المادة 215 من القانون 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37

(6) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 22.

كي يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرف الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار<sup>(1)</sup>. وحددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 الهياكل والادارات والمصالح التي تستشار بصفة وجوبية وهي: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه<sup>(2)</sup>. ولديهم مهلة 15 يوما ابتداء من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط. تحدد قائمة الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب قرار، ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية، وجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحل، ولها مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها و آرائها حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة و مكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا<sup>(3)</sup>.

**خامسا: قرار إجراء تحقيق عمومي:** <sup>(4)</sup>

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى التحقيق العمومي ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، وهو يعد بمثابة صورة من صور مشاركة الجمهور إذ يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة الاعتماد و لإطلاع الرأي العام عليه يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من إبداء آرائهم وملاحظاتهم حوله يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يأتي<sup>(5)</sup>:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

<sup>(1)</sup> المادة 15 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

<sup>(2)</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317.

<sup>(3)</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، والمادة 68 من قانون 90-25.

<sup>(4)</sup> حسينة غواس، المرجع السابق، ص 21.

<sup>(5)</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلاً خاصاً مرقماً من طرفه و موقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوماً بيوم الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، و بانقضاء مهلة 45 يوماً يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوماً المالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية<sup>(2)</sup>.

### سادساً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: <sup>(3)</sup>

تم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ثلاث مستويات عملاً بأحكام المادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة و تبعاً لأهمية البلديات كما يأتي :

- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي و البلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

و يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:<sup>(4)</sup>

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء العمومي، محضر قفل الاستقصاء العمومي، و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أك أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم.

<sup>(1)</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم.

<sup>(2)</sup> المادة 13 من نفس المرسوم.

<sup>(3)</sup> حسينية غواس، المرجع السابق، ص 23.

<sup>(4)</sup> المادة 15 من نفس المرسوم.

إذن يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي وخلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للجهات الآتية: (1) الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنيين، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية و رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين. كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقا لمبدأ الإعلام والإشهار.

### سابعا: مرحلة مراجعة المخطط وتعديله (2)

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من قانون 90-29 (3) :إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها ، كما يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### الفرع الثالث: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وتتمثل أساسا في تقسيم الأراضي إلى قطاعات (4) ، وقد قسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى 4 قطاعات في المادة 19 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

### أولا-القطاعات المعمرة: « SU » Secteurs Urbanisées

تشمل هذه القطاعات كل الأراضي التي تشغلها البنايات حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات كالمساحات الخضراء والحدائق .. كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايتها(5).

### ثانيا-القطاعات المبرمجة للتعمير: « SAU » Secteurs A Urbanisés

(1) المادة 16 من نفس المرسوم.

(2) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 24.

(3) المادة 18 من نفس المرسوم.

(4) القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة و آجال محددة للتعمير ،أنظر المواد من 19 إلى 23 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

(5) المادة 20 من القانون 90-29، وكذا المادة 20 من القانون 90-25 المعدل والمتمم.

تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات (1) المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير.

### ثالثا-قطاعات التعمير المستقبلية « SUF » Secteurs d'Urbanisation

#### Futu

تدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أي في أفق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تكون هذه الأراضي خاضعة للارتفاعات بعدم البناء عليها(2).

لا يرفع هذا الحظر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي، تمنع في حالة غياب هذا الأخير بهذه القطاعات كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذا التعديلات و الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم ويتعلق الأمر بما يأتي:

-تجديد، تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي،

-البنائات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية،

-البنائات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يكون قد أخذ مسبقا رأي المجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن.

### رابعا- القطاعات غير القابلة للتعمير « SNU » Secteurs Non Urbanisables

تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة أي مقيدة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات(3) أي لا يمكن إقامة أي مبنى عليها لعدة أسباب سواء كانت طبيعية أو قانونية، ولا يمكن للسلطة الإدارية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منح طلبات رخص البناء والتجزئة لمدة سنة كحد أقصى أي أن عملية منح الرخص تظل مجمدة خلال هذه المرحلة، كما أنه بمجرد المصادقة عليه يكتسب قوة القانون.

#### الفرع الرابع : صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من أهم المخالفات التي تبرز في الميدان :

(1) المادة 21 من قانون 90-29.

(2) المادة 22 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

(3) المادة 23 من نفس القانون.

**أولاً- تغيير موقع المشروع :** تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط المشروع المراد إنجازها، وذلك بتحويل وعاء البناء إلى مجال إقليمي آخر<sup>(1)</sup>، وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية، التاريخية.. وبالأخص الأراضي الفلاحية التي تقرر حمايتها انطلاقاً من ان الجزائر تواجه ضرورة رفع إنتاجها الفلاحي وبالتالي ضمان أمنها الغذائي الأمر الذي يحتم علينا حماية هذا النوع من الأراضي<sup>(2)</sup>.

**ثانياً- الإخلال بالإرتفاعات:** وتنقسم إلى ارتفاعات عممة وخاصة:

أ - الارتفاعات العامة: وتنقسم بدورها إلى: <sup>(3)</sup>

✓ الإرتفاعات الصناعية: تتجسد في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي، قنوات المياه،

الصرف وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانوناً عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متر، كما يتطلب قانوناً احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائيات المجاورة وهي 75 متر في كلتا الجهتين.

✓ الإرتفاعات الطبيعية: وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل، وتعتبر غير قابلة للبناء سواء

تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه مثل المنحدرات، الوديان..

ب - الإرتفاعات الخاصة: وهي كل الإرتفاعات المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري من المادة 867

إلى 881 والتي تشكل قيوداً تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى المادة 712

ق.م.ج وتنص على وجوب احترام القواعد التي تنظم حق المرور، حق المظل، وغيرها من حقوق الجوار وكل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء ونمط وحجم وكذا شكل البناء المراد إنجازها<sup>(4)</sup>.

**المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي « POS » Plan d'Occupation des Sols**

لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو الأساس مرتبط به.

**الفرع الأول: النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي**

(1) عبد الله لعويجي المرجع السابق، ص 33.

(2) منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق،

جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص 26

(3) Benakezouh chabane , Le droit de réserves foncières , opu , Alger , 1990 , p82

(4) نعيم مغيب، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، مصر، 2001، ص 175.

## أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي:

هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها<sup>(1)</sup>. كما يعرف بانه: "أحد الوثائق الادارية والتقنية للتخطيط العمراني"<sup>(2)</sup>.

ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي: من خلال المادة 31 من القانون 90-29 :

-تحديد لشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الأراضي.  
-تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء .

-يضبط المظهر الخارجي للبناءات، كما يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات و ميزات طرق المرور .

-تحديد الارتفاعات، وتحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.

-تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها و بيان خصائص القطع الأرضية.

-بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل به.

-تحديد إرتفاع المباني و المظهر الخارجي، و بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس،

-تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق و الشبكات المختلفة.

أضاف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط

شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء<sup>(3)</sup>. وينظم مخطط شغل الأراضي استخدام الأرض أو المجال على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبالتالي هو إلزامي لكل بلدية عبر التراب الجزائري<sup>(4)</sup>.

## ثالثاً: محتويات مخطط شغل الأراضي (تشكيلته):

1-لائحة التنظيم: تشتمل على ما يأتي:

◆ مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها<sup>(5)</sup>.

(1) المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمنتم.

(2) فاتح أوزينة ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ، مذكرة ماجستير ، فرع التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2009، ص 17.

(3) المادة 04 من قانون 04-05

(4) بشير التحاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 66.

(5) مرسوم تنفيذي 05-318 مؤرخ في 10-10-2005 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد

لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية رقم 61

♦ جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير: نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك آجال إنجازها<sup>(1)</sup>

2- الوثائق والمستندات البيانية: (الوثائق التقنية) وتتكون من:<sup>(2)</sup>

✓ مخطط بيان الموقع (1/2000 أو 1/5000).

✓ مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

✓ خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتم تحديدها من خلالها العوائق الجغرافية للتعمير الخاصة بالمجال المعني مصحوبة بتقرير.

✓ مخطط الوضعية الحالية بسلم (1/500 أو 1/1000) يبرز الاطار المشيد حاليا والطرق والشبكات والارتفاقات الموجودة.

✓ مخطط تهيئة عامة بسلم (1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:

- المناطق القانونية المتجانسة.

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

- مخطط التركيب العمراني بسلم (1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر

لائحة التنظيم مصحوبا بما يجسد الأشكال العمرانية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

**الفرع الثاني : إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله**

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم والمتمثلة فيما يأتي<sup>(3)</sup>:

(1) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 29.

(2) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10-09-2005 المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178.

(3) من المادة 2 إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

## أولاً: إجراء المداولة:

إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي<sup>(1)</sup> :

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقاً للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية<sup>(2)</sup>.

## ثانياً: إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط:

يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو الآتي:

- الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة،
- الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك) إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة<sup>(3)</sup>.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>(4)</sup>.

## ثالثاً: التشاور:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابياً بالقرار القاضي بإعداد المخطط، ولهذه الهيئات مهلة 15 يوماً ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة<sup>(5)</sup>.

علماً أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوباً وهي الإدارات العمومية، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع العمومية الأثرية والطبيعية، البريد و المواصلات<sup>(6)</sup>، كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10-09-2005 كل من البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة<sup>(7)</sup>.

(1) المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(2) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(3) المادة 04 من نفس المرسوم.

(4) المادة 05 من نفس المرسوم، وكذلك نص المادة 215 من قانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

(5) المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(6) المادة 09 من نفس المرسوم.

(7) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10-09-2005، الجريدة الرسمية، العدد 62.

ينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية.

بعد انقضاء مهلة 15 يوما، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية، الهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشارتها ووافقت على ذلك.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.

#### رابعا: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية:

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبر رأيها موافقا<sup>(1)</sup>.

#### خامسا: عرض المخطط للتحقيق العمومي:

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات<sup>(2)</sup>.

#### سادسا: قفل سجل الاستقصاء و تحويله إلى الوالي المختص إقليميا:

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذا الأخير، يكون ذلك بحضور و خلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والحضر إلى الوالي المختص إقليميا كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، إذا انتهت هذه المدة اعتبر رأيه موافقا<sup>(3)</sup>.

#### سابعا: مرحلة المصادقة:

حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمدولة<sup>(4)</sup> على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي و رأي الوالي المختص إقليميا.

(1) المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(2) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 32.

(3) المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(4) المادة 15 من نفس المرسوم.

يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية<sup>(1)</sup>، ويوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا لم يكن هناك أي اعتراض، فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية و قانونية و يصبح نافذا<sup>(2)</sup>.

#### ثامنا: مرحلة المراجعة و التعديل:

لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية: <sup>(3)</sup>  
 -عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة من التقدير الأولي.  
 -إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.  
 -إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.  
 -إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.  
 -إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

#### الفرع الثالث: الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي

وتتمثل في تقسم المناطق وتحديد معاملات شغل الأراضي

#### أولا: تقسيم القطاعات إلى مناطق (Zonage ou Zoning)<sup>(4)</sup>

يقسم المناطق إلى قسمين رئيسيين:

##### 1 للمناطق العمرانية Zones Urbaines

هي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية بها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، يرمز لها بالحرف « U ».

##### 2 للمناطق الطبيعية Zones Naturelles

هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا، تتمتع بميزات وثروات طبيعية وثقافية بارزة من الواجب المحافظة عليها، يرمز لها بالحرف « N » .

#### ثانيا: تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

<sup>(1)</sup> المادة 16 من نفس المرسوم.

<sup>(2)</sup> المادة 17 من نفس المرسوم.

<sup>(3)</sup> المادة 37 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

<sup>(4)</sup> Jaquot Hhenri, Droit de l'urbanisme, Dalloz , 1990 , p 185

1 **الكثافة القصوى للبناء<sup>1</sup>** : يعد هذا المعامل ذو طابع وطني يتم تحديده عن طريق تنظيم بالنسبة لكافة القطر الوطني، ويتم تحديد كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات<sup>2</sup> بنسبة تساوي واحد من حاصل القسمة:

$$\frac{\text{المساحة الأرضية خارج البناء الصافية}}{\text{مساحة قطعة الأرض}} = \boxed{1}$$

## 2 معامل شغل الأرض: « COS » Coefficient d'Occupation des Sols

وهو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الحسن والمنسجم للبنية من الأبعاد الثلاثة فيما يخص الطول والعرض والارتفاع وتعد عملية تحديد معامل شغل الأراضي عملية حسابية وتقنية والذي يساوي حاصل قسمة :

$$\frac{\text{المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام}}{\text{مساحة قطعة الأرض}}$$

يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن أي مجموع مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من: السقف، الأدوار الموجودة تحت الأرض غير القابلة لا للسكن ولا لأي نشاط كان مهنيا، حرفيا ، صناعيا أو تجاريا ، السطوح ، الشرفات، مخازن المحاصيل...<sup>3</sup>

## 3 معامل ما يؤخذ من الأرض : « CES » Coefficient d'Emprise au Sol

أو معامل الاستيلاء على الأرض وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى، والقصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد إنجازها<sup>4</sup>.

### الفرع الرابع: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

تختلف باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني.

أولا- تجاوزات الإطار غير المبني: وتأخذ ثلاثة صور:

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 46.

<sup>2</sup> المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

<sup>3</sup> سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هوم، الجزائر ، 2004 ، ص 182.

<sup>4</sup> عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 47

**1- التواجد المستمر للبناء غير المشروع:** لا تصنف البناءات غير المشروعة من ضمن العقارات التي تطبق عليها المادة 683 ق.م.ج المتعلقة بالعقارات المبنية، كما أن مخططات المسح العام لا تأخذها بعين الاعتبار، ويعتبرها مخطط شغل الأراضي أراضي خالية يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة<sup>(1)</sup>.

**2- الإستيلاء على المساحات العمومية:** قد تكون مساحات لعب أطفال أو مساحات خضراء، أو أماكن لتوقف السيارات، ونظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقيائها عرضة للإهمال، يتشجع ويتحضر بعض السكان على الاستحواذ والاستيلاء عليها وتغيير وظيفتها من خلال تسييجها بأسلاك وغرسها أو بنائها وضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مرآب<sup>(2)</sup>.

**3- الربط السيئ لشبكات التهيئة:** يقصد بها الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت لفائدة سكان المدينة وهي: شبكة خطوط الكهرباء، قنوات الغاز، الصرف.. حيث يجب على المستفيد منها أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي وألا يغير المواقع المحددة للربط.

#### ثانيا- تجاوزات الإطار المبني:

تتبلور طبقا للمعالم والمقاييس التي حددها مخطط شغل الأراضي وتمثل في:

**1- صورة العمارات المشوهة:** العمارة هي مجموع طوابق يشترك سكانها في مدخل واحد وبمجال خارجي واحد لكن هذا النمط من السكن لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري مما أدى إلى: - تشويه منظر البناية بفتح منافذ جديدة، وبناء شرفات..

- الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات: سواء تعلق بالبنية في حد ذاتها من خلال احتلال أقيبتها وسطوحها، أو تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة لها.

**2- صورة التوزيع العشوائي للبنىات:** إن الأحياء غير المخططة والتابعة للخواص تتميز بمخالفات تتجسد في:

◆ ممرات الراجلين: يجعل مسالك الحي عبارة عن ممرات الراجلين فقط ليس للسيارات مكان فيها.

◆ ممارسة أنشطة مزعجة: من خلال تعديل في تصميم المبنى وتخصيص جزء منه في استغلال نشاط نجارة،

حدادة، ميكانيك..

(1) نفس المرجع، ص 55

(2) محمد سبتي، محاضرة في مقياس قانون التهيئة والتعمير لطلبة ماستر 1 تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، 28-04-2014.

تعتبر المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي من أهم الضمانات التي جاء بها قانون 90-29 حيث قننها وجعلها ملزمة للجميع إذ تعتبر بعد المصادقة عليها من الجهة الإدارية المختصة قرارات إدارية نافذة في مواجهة الجميع كما هو مقرر قانونا وقضاء<sup>1</sup>، فهي أدوات رئيسية لرسم السياسة العمرانية وضبطها في قوالب تقنية وتعد وسائل للتخطيط الجمالي والتسيير الحضري حسب المادة 13، لها قوة إلزامية ترتب حقوق والتزامات على الإدارة و المرتفقين حسب نص المادة 14 ، وقد أخضعها المشرع للاستشارة الواسعة أثناء إعدادها وهذا ما يدل على الأهمية الكبيرة التي أولاها لها في إطار السياسة العمرانية.

## المبحث الثاني: آليات وهيئات الرقابة كوسائل ضبط للنشاط العمراني

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد الأول، مارس 2007، المركز الجامعي العربي التبسي ص 16-42

تدخلت السلطة الإدارية للرقابة على الأنشطة التي يقوم بها الأفراد في مجال التهيئة والتعمير بوضع تشريعات لضبط وتنظيم حركة العمران، من أجل حماية المصلحة العامة العمرانية وضمان النظام العام في المجتمع. و نجد قانون التعمير 90-29 المعدل والمتمم جسد الرقابة القبلية وحتى البعدية في جملة من الشهادات والرخص تمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية، الإشراف، التوجيه (مطلب 01) ولكن رغم الآليات الرقابية التي كرسها المشرع في هذا الميدان نجد في المقابل أن الملكية الفردية حق مكسب دستوريا، أي للأفراد ممارسة حقوقهم العمرانية مما يؤدي إلى فوضى عمرانية من خلال المخالفات المسجلة المتعددة، ومن هنا نتساءل عن دور الهيئات المكلفة بالرقابة وكذا دور القضاء في المجال العمراني (مطلب 02)

### المطلب الأول: آليات الرقابة القبلية و البعدية لضبط نشاط العمران

جاء قانون التهيئة والتعمير بنظام يمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية والإشراف والتوجيه، وهو عبارة عن شهادات ورخص تجسد رقابة قبلية (فرع 01) وحتى بعدية (فرع 02).

#### الفرع الأول: آليات الرقابة القبلية

تتمثل آليات الرقابة القبلية في تلك الرخص التي تمنحها الإدارة تماشيا مع الإجراءات الواردة في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 وباقي النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعده.

#### أولا- رخصة البناء: Permis de construire

هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح الحق لشخص طبيعي أو معنوي إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران<sup>(1)</sup>، كما عرفت بأنها الإذن أو القرار الخطي الذي يميز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية<sup>(2)</sup>، تستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحقوق والحريات الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة<sup>(3)</sup>.

وعليه تتميز رخصة البناء بالخصائص العامة للقرارات الإدارية<sup>(4)</sup>، كما تتميز بالخصائص التالية:

(1) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 12.

(2) نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 36

(3) السيد أحمد مرجان، ترخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 91.

(4) عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية مدعمة بأحدث القرارات القضائية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، 2007، ص 45.

- ينتج عن منح رخصة البناء الحق في البناء، وهي لا تلزم صاحبها بالتنفيذ فعلا.
- قابلة للتقادم وبذلك يسقط الحق في البناء<sup>(1)</sup>.
- تصدر عن سلطة مختصة: إما رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 42 من نفس المرسوم.
- تمتاز بطابعها المسبق: فالبناء بدون الترخيص المسبق يعد جنحة<sup>(2)</sup> فيجب الحصول على رخصة قبلية تسلمها السلطة الادارية المختصة<sup>(3)</sup>.
- يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم<sup>(4)</sup>.
- تحترم أدوات وقواعد العمران.
- تمتاز بالطابع العام تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي، وعلى كل عمليات البناء.
- وتحتل رخصة البناء أهمية كبيرة كوسيلة لضبط النشاط العمراني، إذ تعد الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والتجزئات التي تحول الأفكار والبيانات الصماء إلى شيء واقعي مادي ملموس على أرض الواقع<sup>(5)</sup>.
- فبالنسبة للقواعد المتعلقة بالتعمير اعتمد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة قبلية، إذ لا يجوز بناء بناية جديدة أو تمديد بناية موجودة أو تغيير بناء الحيطان الضخمة أو الواجحات أو إنجاز جدار صلب<sup>(6)</sup> دون الحصول على ترخيص، كما شدد المشرع في إجراءات منح رخصة البناء<sup>(7)</sup>، إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف يتضمن وثائق إدارية تثبت صفة الطالب وأخرى تقنية تبين انسجام المشروع مع قواعد العمران، مؤشر عليه من طرف مهندس معماري (المادة 55 قانون 90-29)، كما يجب دراسة الملف قانونيا وتقنيا للتأكد من مدى توفر الشروط، ودراسة مدى تطابق البناء مع قواعد وأدوات التعمير.

كذلك: ناصر لباد، الأساس في القانون الاداري، الطبعة الأولى، دار المجدد للنشر والتوزيع، 2001، ص 177-180.

(1) المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم التي تنص: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء".

وأضافت المادة 2/06 من قانون 08-15: "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها".

(2) المادة 1/06 من قانون 08-15: "يمنع القيام بتشديد أي بناية، مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا".

(3) أعمار بجاوي، منازعات أملاك الدولة، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 30.

(4) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 17.

(5) كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 95.

(6) المادة 52 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

(7) المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلق بإجراءات منح رخصة البناء.

ويمكن لمصلحة التعمير اللجوء إلى استشارة الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء كإدارة الفلاحة، الآثار، الحماية المدنية... وذلك لإصدار قرارها، فإذا لم تستوفي الشروط القانونية والتقنية ترفض الإدارة المختصة منح الترخيص<sup>(1)</sup>.

وقد فرضت من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضوح الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية و فنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته<sup>(2)</sup>. وقد جعل المشرع الجزائري الكل سواسية أمام رخصة البناء<sup>(3)</sup> بموجب المادة 50 من قانون 90-29 حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء<sup>(4)</sup>، ويكون الجزء الهدم من طرف الجهات المختصة دون اللجوء للقضاء عند عدم احترام هذه الأحكام كتدبير استعجالي، كل هذا يصب في اتجاه سياسة الدولة الجديدة لمكافحة البناء الفوضوي والقضاء عليه<sup>(5)</sup>.

### ثانيا- رخصة التجزئة: Permis-lotir

التجزئة « le lotissement » هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية<sup>(6)</sup>، وهذا التعريف بناء على ما نصت عليه المادة 57 من قانون 90-29 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176. كما عرفت بأنها: « تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها<sup>(7)</sup> »، وعرفت المادة 02 من قانون 08-15<sup>(8)</sup> 15<sup>(8)</sup> التجزئة: " هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير."

أما رخصة التجزئة فهي " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية " <sup>(9)</sup> فهي لازمة في كل تقسيم للملكية عقارية أو عدة ملكيات إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، ومع ذلك وحماية للمصلحة العامة العمرانية منع المشرع منح رخصة البناء إذا لم تكن الأرض المجرأة موافقة لمخطط شغل

(1) عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة، مقال بمجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، ص330.

(2) الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، 2005، المرجع السابق، ص13

(3) الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، ص12.

(4) الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 10.

(5) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، 2013، ص387.

(6) الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص46.

(7) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص43.

(8) قانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد44.

(9) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ، ص43.

الأراضي المصادق عليه (1). وهي لا تقل أهمية عن رخصة البناء في التنظيم العمراني ومحاربة البناء الفوضوي، إذ إذ أنها ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء (2)، وما يظهر أهمية وخطورة هذه الرخصة مرورها بجملة من الإجراءات وإن بدت طويلة ومعقدة فإنها ضرورية للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية (3). وعليه لا تسلم إلا بعد توافر شروط معينة: تقدم ملف يتضمن وثائق إدارية لاثبات صفة طالبها المالك أو وكيله (4) وأخرى تقنية (5) يقدم في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتثبت من مطابقة مطابقة الملف على النحو المنصوص عليه قانونا ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للمعني عند إرسال لطلبه (6)، وما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وضروري خضوعه للتحقيق (7)، وذلك للتأكد من مطابقة مطابقة مشروع الأراضي الجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها قواعد التهيئة والتعمير (8)، وللمصلحة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة اخذ رأي المصالح المختصة وعليها بالرد خلال شهر واحد من يوم استلام طلب الرأي ويعد رأيها بالموافقة إذا لم ترد (المادة 12 من المرسوم 91-176).

ويختص بإصدار رخصة التجزئة رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة للقطاعات التي يشملها مخطط شغل الأراضي أو بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي (9)، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير (10)، وعليه تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر حسب جهة الاختصاص، ولا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله.

### ثالثا- شهادة التعمير: Certificat-Urbanisme

(1) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 126.

(2) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 96.

(3) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 46.

(4) المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

(5) المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم، والمادة 58 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

(6) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

(7) المادة 4/12 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

(8) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 131.

(9) المادة 65 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

المادة 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

المادة 95 من قانون البلدية 11-10

(10) المادة 23 من المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22-09-2009 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 91-176، الجريدة الرسمية،

العدد 55، والمادة 67 من قانون 90-29.

هي شهادة اختيارية طبقا للمادة 51 من قانون 90-29 المعدل والمتمم: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير لتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"، وبذلك لم يرتب المشرع جزاء عن عدم الحصول عليها، وتختلف عن باقي الرخص والشهادات باعتبارها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار، تمر بإجراءات معينة حيث يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا مقابل وصل إيداع<sup>(1)</sup> ويتم دراسة الملف والتأكد والتأكد من المعلومات من قبل الادارة المكلفة بالتعمير بالتشاور مع القطاعات ذات الصلة ثم تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب بموجب قرار إداري من رئيس البلدية، وتكون مدة صلاحيتها معدة فيها تسري من تاريخ تبليغ القرار الذي لا يتعدى مدة سنة وهذا حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-176.

وتسلم من قبل جهة إدارية مختصة إما رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، أو الوالي أو الوزير المنتدب.

ويجب أن تتضمن شهادة التعمير معلومات تبينها لنا المادة 04 من المرسوم التنفيذي 2006-03. تسمح شهادة التعمير بالحصول على معلومات موثوقة ودقيقة عن طريقة البناء في القطعة الأرضية وكذا حول الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الأرض كما تمكن من إعلام صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية الذي يحدد مساحة و حدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض. كما تبين حقوق الارتفاق التي تؤثر على الأراضي وخدمة القطعة الأرضية بالشبكات و الهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة (الماء والغاز والكهرباء والصرف الصحي...).

### الفرع الثاني: آليات الرقابة البعدية

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها.

### أولا- شهادة المطابقة: Certificat de conformite

تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية<sup>(2)</sup>، التقنية<sup>(2)</sup>، حيث: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"<sup>(3)</sup>. تعرف بأنها تلك الوثيقة التي تمنحها الجهة المختصة بعد إشعارها من طرف المالك أو صاحب

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-176

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 94.

(3) المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

المشروع بانتهاء البناء من أجل إثبات أن أشغال البناء تمت وفقا لأحكام رخصة البناء، وبالتالي فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وتراقب مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لبنود وأحكام هذه الرخصة<sup>(1)</sup>.

تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة<sup>(2)</sup>.

#### ❖ إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

● التصريح بانتهاء الأشغال: فبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء

هذا التصريح خلال 30 يوم على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين مقابل وصل إيداع. لكن عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة و المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و مديرية التعمير و البناء<sup>(3)</sup>، ثم ترسل نسخة من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

● التحقيق في شهادة المطابقة ومراقبة مدى تطابق الأشغال: وتقوم بهذه المهمة لجنة

تضم ممثلين عن المصالح المعنية، يتم استدعاءها في أجل 3 أسابيع بعد إيداع تصريح انتهاء الأشغال. يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المعنى بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل، بعد عملية المراقبة يعد محضر الجرد فيه جميع الملاحظات ورأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

● تسليم شهادة المطابقة أو الامتناع عن منحها: فإذا كان محضر الجرد يتضمن الموافقة

كون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء توجب على السلطة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبتها، أما إذا كان الأمر خلاف ذلك، تعلم الجهة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة وعليه بمطابقة أعمال البناء. وفي غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال 3 أشهر التالية لإيداع التصريح بانتهاء البناء يمكن للمعني القيام بطعن سلمي بموجب رسالة موصى عليها إما إلى وزير التعمير عندما يكون الوالي هو المختص بتسليم شهاد المطابقة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى، ووجهة الطعن الرد في أجل شهر وإلا عدة الشهادة ممنوحة ضمينا طبقا للكادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

كما قد جاء في إطار سياسة إعادة تنظيم التعمير قانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وقد جاء كحل لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية.

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 103

(2) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 102.

(3) المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

## ثانيا- رخصة الهدم: Permis de Démolir

"هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>(1)</sup> وتتميز بجملة من الخصائص؛ إذ تصدر في شكل قرار إداري صادر من جهة مختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(2)</sup>، ويكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية<sup>(3)</sup>، كما أنها ذات طابع نوعي إذ تفرض على أقاليم محددة وردت في المادة 46 من قانون 29-90<sup>(4)</sup>.

والهدف من إحداث رخصة الهدم يتمثل في: حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وحماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة، وهذا تطبيقاً لنص المادتين 60 من قانون 29-90 المعدل والمتمم، والمادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم مطلقاً، متى أرادوا دون حاجة إلى ترخيص، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقعا ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، ذلك لأن من شأن تدهم البنايات أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية<sup>(5)</sup>.

ونجد أن إجراءات منح رخصة الهدم تقريبا هي نفس إجراءات منح الرخص والشهادات الأخرى، تبدأ بإيداع طلب لدى المجلس الشعبي البلدي<sup>(6)</sup> من طرف المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة<sup>(7)</sup>، ويكون الطلب مرفقا بملف في خمس نسخ يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل موقع البناية مقابل وصل إيداع<sup>(8)</sup> من أجل الدراسة والتحقيق ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتجمع هذه الأخيرة آراء المصالح والهيئات المعنية بالهدم المتوقع ولديها شهر واحد لإبداء رأيها، وينبغي أن

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57.

(2) المادة 68 من قانون 29-90 المعدل والمتمم.

(3) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 138.

(4) غواس حسينية، المرجع السابق، ص 106.

(5) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 139.

(6) المادة 61 من قانون 29-90 المعدل والمتمم.

(7) المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

(8) المادة 63 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

يكون رأيها معللاً قانوناً في حالة الرفض، وأقصى مدة للتحقيق في الملف هي 3 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداعه.

وتسلم رخصة الهدم على شكل قرار صادر عن رئيس البلدية المختص إقليمياً، ولا يسمح لمقدم الطلب أن يبدأ عملية الهدم إلا بعد مرور 20 يوماً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إرساله لتصريح بداية الأشغال في الموقع.

وكل من قوبل طلبه لاستصدار رخصة الهدم بالرفض، له الحق في تقديم طعن إداري أمام الجهة التي رفضت الطلب أو متابعة هذه الجهة قضائياً . وتعتبر رخصة الهدم لاغية إذا لم يتم هدم البناية خلال أجل 5 سنوات، أو إذا تم توقيف عملية الهدم لمدة 3 سنوات متتالية، أو إذا ألغت المحكمة رخصة الهدم.

### ثالثاً- شهادة التقسيم:

"هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء ولا ارتفاعات وهي لا تصلح أن تكون كشهادة التعمير"<sup>(1)</sup>.

فهي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، تخص فقط العقارات المبنية و لا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية فهي ليست بشهادة التجزئة، فلا تخلق حقوق بناء جديدة كما أنها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق البناء و لا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير<sup>(2)</sup>.

تحضر شهادة القسمة و تسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء فالطلب يقدم من المالك ويبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة وملف يحتوي على تصاميم ، و مخططات تسمح بالتعرف على العقار و تحديد موقعه للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به و بعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس البلدي لبلدية موقع العقار ، و تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف و التأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي و كذلك المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمكن لهذه

المصلحة أن تستشير بعض المصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر و إلا اعتبر سكوتها رداً بالموافقة.

ونصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه : " يحضر طلب شهادة التقسيم وتسلم

بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة التجزئة".

ومهما تكن الجهة المختصة، عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176.

(2) المادة 59 من قانون 90-29.

(3) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص 69.

وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة من تاريخ تبليغها<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: المخالفات العمرانية وهيئات الرقابة كوسائل ضبط للنشاط العمراني

رغم سعي المشرع لتنظيم السياسة العمرانية إلا أننا نجد مخالفات جمة في هذا المجال مما أدى إلى بروز ظاهرة البناء غير القانوني بشكل رهيب، لذلك تم إصدار قوانين جديدة لضبط هذه المخالفات وترتيب الجزاءات اللازمة على مرتكبيها (الفرع الأول)، كما حدد قانون التعمير الهيئات المكلفة بزجر مخالفات التعمير (الفرع الثاني)، وكذلك دور القضاء في هذا المجال (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها

أولاً- تحديد المخالفات العمرانية: تتميز مخالفات التعمير ب 03 خصائص:

- أ - كونها مادية: كالقيام بأعمال البناء دون ترخيص أو بشكل مخالف لأحكام الرخصة.
- ب- مستمرة: كون النشاط يقع في أزمدة مختلفة تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد<sup>(2)</sup>.
- ج- عمدية: تثبت بمجرد البدء في البناء بدون رخصة أو بشكل مخالف لمقتضاها ولا مجال للاحتجاج بحسن النية<sup>(3)</sup>.

وللتكليف القانوني للمخالفات العمرانية نميز بين حالتين:

**أولهما:** الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير كالبناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها تكيف على أنها جنح و تتراوح عقوبتها ما بين 3.000 دج و 300.000 دج كما يمكن الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود طبقاً لنص المادة 77 من القانون 90-29 المعدل و المتمم هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20 و 21 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم وكذا المادة 19 وما يليها والمادة 39 وما يليها من قانون 90-29 والتي يحدد قوامها طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير.

**ثانيهما:** جنح مشددة هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية والمعرفة طبقاً لنص المادة 22 من قانون 90-25 والمواد من 43 إلى 49 من قانون 90-29 المعدل و المتمم يترتب عن المخالفات العمرانية حسب الحالة إما مطابقة الأبنية المنجزة أو القيام بهدمها (المادة 76 مكرر من قانون 90-29 المعدل و المتمم). ولتحديد مخالفات التعمير لا بد من النظر في مختلف قوانين التهيئة والتعمير:

(1) المادة 32 من المرسوم التنفيذي 91-176.

(2) معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربي، مصر، 1988، ص 234.

(3) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 113.

**1- في قانون 90-29:** تنص المادة 76 من القانون المذكور: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء". وعليه أهم مخالفات التعمير هي:

- ✓ جريمة البناء دون ترخيص: تتمثل في قيام شخص بالبناء أو التجزئة أو الهدم دون الحصول على الترخيص المطلوب، وهذا يمثل الركن المادي للجريمة<sup>(1)</sup>.
- ✓ جريمة البناء غير المطابق لأحكام الترخيص<sup>(2)</sup>: كإقامة بناء مخالف للمخططات البيانية التي منح على أساسها الترخيص.

**2 في قانون العقوبات:** حسب المادة 5/441 مكرر من ق.ع.ج يعتبر ترميم أو إصلاح أو هدم البناء دون ترخيص مسبق أو تدابير سابقة ولازمة جريمة يعاقب عليها القانون لما تشتمل عليه من أخطار. لذلك يجب الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة حتى تقوم هذه الأخيرة بالرقابة لاحترام إجراءات الوقاية من الحوادث<sup>(3)</sup>.

- 3 في قانون 08-15:** حيث جرم:
- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة<sup>(4)</sup>.
  - بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة، أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الإنشغال<sup>(5)</sup>.
  - عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء<sup>(6)</sup>.
  - تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء<sup>(7)</sup>.
  - عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز<sup>(8)</sup>.
  - عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد<sup>(9)</sup>.

(1) حامد الشريف عبد الحليم، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994، ص29

(2) سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة الإشعاع، مصر، 2000، ص34.

(3) فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الأولى، دار هوم، الجزائر، 2006، ص98.

(4) المادة 1/74 من قانون 08-15.

(5) المادة 1/77 من نفس القانون.

(6) المادة 78 من نفس القانون.

(7) المادة 79 من نفس القانون.

(8) المادة 80 من نفس القانون.

(9) المادة 81 من نفس القانون.

- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة.<sup>(1)</sup>
- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة في مفهوم هذا القانون.<sup>(2)</sup>
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.<sup>(3)</sup>
- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.<sup>(4)</sup>
- رفض توقيف الأشغال تطبيقاً لأحكام القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.<sup>(5)</sup>
- عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.<sup>(6)</sup>
- القيام بالربط المؤقت أو النهائي للبنية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.<sup>(7)</sup>
- القيام بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من يضع لافتة تدل على انتهاء أشغال إتمام الإنجاز.<sup>(8)</sup> وغيرها من المخالفات الواردة في قانون 08-15.

**4 - المخالفات المتعلقة بالمناطق المحمية:** صدر قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وقانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه لضبط قواعد البناء في المناطق المحمية، وعليه أهم المخالفات التي جاء بها القانونين:

- تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق المهتدة<sup>(9)</sup>.
- تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل مع استثناء الأنشطة الصناعية المرفئية ذات الأهمية الوطنية التي تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم<sup>(10)</sup>.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط<sup>(11)</sup>.

(1) المادة 1/82 من نفس القانون.

(2) المادة 1/83 من نفس القانون.

(3) المادة 84 من نفس القانون.

(4) المادة 85 من نفس القانون.

(5) المادة 86 من نفس القانون.

(6) المادة 87 من نفس القانون.

(7) المادة 1/88 من نفس القانون.

(8) المادة 1/89 من نفس القانون.

(9) المادة 2/30 أو 2/34 من قانون 02-02.

(10) المادة 15 من نفس القانون.

(11) المادة 1/38 من قانون 03-03.

-التصاريح الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص البناء المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>(1)</sup>.

ومن خلال الإتصال بالمصالح الخاصة لولاية الجلفة ،وحسب تقارير الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات فان مدينة الجلفة أحصت 2166 مخالفة منذ سنة 2009 حتى سنة 2014 كما هي موضحة في الجدول التالي:

الجدول رقم:01 عدد المخالفات العمرانية حسب النوع بين سنة 2009-2014 بالجلفة.

النسبة المئوية %	عدد المخالفات	أنواع المخالفات
33.14	718	أشغال بدون رخصة بناء
11.91	258	بناء فوضوي عشوائي
14.86	322	الاستيلاء على المجالات العمومية
1.20	26	الاستيلاء على أملاك البلدية
12.65	274	أشغال توسع خارج البناية
1.56	34	أشغال البناء على أراضي الغير
24.65	552	التجاوز في العلو المرخص
100	2166	المجموع

مديرية التعمير والبناء بالجلفة 2015

ثانيا- طبيعة العقوبات المقررة لمخالفات التعمير:

**1-توقيف الأشغال والهدم:** للسلطة الإدارية رفع دعوى قضائية من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك الأحكام القانونية المقررة<sup>(2)</sup>، وتناولت هذه النقطة أيضا المادة 24 و73 من قانون 08-15، و يكون توقيف الأشغال حتى بالمناطق المحمية ( المادة39 من قانون 03-03) ومن خلال الاحصائيات المحصل عليها من المصالح التقنية بالجلفة مصلحة المخالفات والعقوبات نجد أن أغلب العقوبات تتمثل في الهدم وهو مايتجلى لنا من خلال الجدول التالي:

<sup>(1)</sup>المادة 4/38 من نفس القانون.

<sup>(2)</sup>حسينة غواس، المرجع السابق، ص 114.

الجدول رقم: 02 العقوبات المطبقة على مرتكبي المخالفات العمرانية سنة 2014.

السنة	نوع المخالفة	نوع العقوبة	عدد العقوبات
2014	أشغال بدون رخصة بناء	غرامة مالية بالإضافة إلى عملية إتلاف 6000 قالب إسمنتي و هدم أساسات لـ 06 قطع أرضية	
	بناء فوضوي عشوائي	هدم 48 مسكن فوضوي	
	الاستيلاء على أملاك البلدية	هدم 03 مساكن ريفية واقعة ضمن المحيط العمراني	
	أشغال توسع خارج البناء	هدم توسعات مباني لـ 46 بناية بمساحة 1500 م <sup>2</sup>	165
	الاستيلاء على المجالات العمومية	نزع سياج لـ 22 بناية و 09 حدائق موضوعة على الرصيف	
	التجاوز في العلو المرخص	غرامة مالية بالإضافة إلى هدم الطابق الرابع و الخامس لـ 14 بناية	
	أشغال البناء على أراضي الغير	هدم أساسات لـ 17 قطعة أرضية	

مكتب المصالح التقنية بالجلفة مصلحة المخالفات والعقوبات 2015

**2-العقوبات المالية والعقوبات السالبة للحرية:** أن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير كالبناء بدون رخصة تتراوح العقوبة المقررة لها ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج، وفي حالة العودة تشدد العقوبة حيث يعاقب بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم. أما المرسوم التشريعي 94-07 فينص في المادة 50 على عقوبات مالية بحتة أدناها 200 دج و أقصاها 2000 دج ولم يدرج هذا المرسوم العقوبات السالبة للحرية نهائيا.

إلا أن هذه العقوبات المالية ضئيلة ولا تحقق الردع الكافي لذا استدرك المشرع هذا الأمر بفرضه عقوبات تبدو أكثر صرامة بموجب القانون 08-15 في المواد من 74 إلى 92، إذ تتراوح أقصى عقوبة حبسية مابين سنة إلى 5 سنوات أما المالية فتتراوح أقصاها بين 5000 دج إلى 1000000 دج.

ويتم التشديد في العقوبة المقررة لمخالفات البناء خاصة إذا تعلق الأمر بارتكاب مخالفات في المناطق المحمية حيث تكيف على أنها جنح مشددة، يعاقب عليها بعقوبات سالبة للحرية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: الهيئات المؤهلة قانونا لمراقبة المخالفات العمرانية

تنص المادة 73 من قانون 90-29: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليه في أي وقت".

وعليه هيئات الرقابة نوعان:

#### أولا: الهيئات الإدارية:

وهي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني والصحة العامة، وتتمثل في الإدارة المركزية والإدارة اللامركزية للتعمير.

#### 1- الإدارة المركزية للتعمير:

أ- الوزارة: ليس فقط وزارة السكن والعمران فمنذ 1999 ومن أجل إيجاد حل لأزمة السكن ألحقت السلطات العمومية ميدان التعمير إلى<sup>(2)</sup>: وزارة السكن والعمران، وزارة البيئة والتهيئة العمرانية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة الثقافة، وزارة السياحة.

ب- المفتشية العامة للعمران والبناء و المفتشيات الجهوية:

❖ المفتشية العامة للعمران والبناء: أسست بموجب المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 17-11-

2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء، تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني<sup>(3)</sup>، وتكفل بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وتتولى القيام بمهام عدة<sup>(4)</sup> كاقترح إجراء قانوني أو مادي من شأنه تعزيز رقابة الدولة في مجال العمران.

❖ المفتشية الجهوية: هي مصلحة خارجية تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبنى

وقد تم إنشاء 9 مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للتعمير والبناء.

(1) المادة 44 والمادة 47 و 50 من قانون 03-03

(2) طارق موالكية، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة، 2008-2009، ص14-15.

(3) فاروق خثيري، لبني حاج اعمر، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدية، 2012-2013، ص66.

(4) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 17-11-2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية سنة 2008، العدد69.

## 2- الإدارة اللامركزية للتعمير:

أ-الولاية: تمثل قاعدة اللامركزية في التسيير والوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستواها، ويوجد على مستوى كل ولاية مديرتين:

## - مديرية التعمير والبناء: (DUC)

ومن أهم مهامها: (1) تجسيد سياسة التعمير والبناء على المستوى المحلي وتنفيذ أدوات التعمير، تحسين الإطار المبني وتطوير السكن المطابق للمتطلبات الاجتماعية والجغرافية وتهيئة العقار، السهر على تنفيذ تدابير التعمير واحترام النوعية المعمارية للبناء، تدعيم عمليات التجديد الحضري والتهيئة العقارية ومتابعتها.

## - مديرية السكن والتجهيزات العمومية: (DLEP)

من مهامها: توفير الظروف الحيوية التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي وتشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية والمبادرة بدراسة المقاييس في مجال السكن الريفي والسكن التطوري، تتولى مختلف الملفات التنظيمية للاطلاع على الدراسات والأشغال وإنجاز التجهيزات العمومية وكذا اقتصاد البناء..

ب-البلدية: تنزود البلدية بأدوات التعمير المصادق عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي (2)، تتولى: التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة البناءات ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن، كما تبادر في ترقية برامج السكن (3)، وعليه لها دور رقابي من خلال رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا: الأعران المؤهلين قانونا للتقصي عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية : وتنقسم إلى قسمين : أشخاص رقابة إدارية عامة وأشخاص رقابة إدارية خاصة.

1 أشخاص الرقابة الإدارية العامة : كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة وهو شرطة العمران تم إستحداثها بموجب المرسوم التنفيذي 94-07، يقوم هذا الجهاز بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء والتجزئة، والتأكد من احترام التراخيص والضوابط، والمعانة الميدانية للمخالفات، وحجز آليات ومواد البناء غير المرخص لها .

2 أشخاص الرقابة الإدارية الخاصة: تناولتها عدة قوانين خاصة:

1-2-الأعران المحددين في قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05: هم(4) :

(1) طارق موالكية، نفس المرجع ، ص 17-18.

(2) المادة 113 من قانون 10-11.

(3) المادة 115 من نفس القانون.

(4) المادة 76 مكرر من قانون 04-05

مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية. بعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل يحرر محضر يتضمن وقائع المخالفة وتصريحات المخالف ومعلوماته الشخصية، موقع من طرفه ومن المخالف ، يسجل في سجل خاص يمسكه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير والبناء ويكون مرقما ومؤشر عليه من رئيس المحكمة المختصة إقليمياً<sup>(1)</sup>.

2-2- الأعدان المحددين في قانون 08-15:

ضباط وأعدان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من قانون 90-29<sup>(2)</sup>، أعدان الدولة والبلدية المكلفون بالتعمير<sup>(3)</sup>.

2-3- الأعدان المحددين في قانون 04-11<sup>(4)</sup>: ضباط وأعدان الشرطة القضائية، المتصرفون الإداريون، الأسلاك التقنية التابعة لإدارة السكن والعمران، المهندسون<sup>(5)</sup>.

2-4- الأعدان المحددون في قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية: ضباط وأعدان الشرطة القضائية، مفتشي السياحة، مفتشي التعمير، ومفتشي البيئة<sup>(6)</sup>.

2-5- الأعدان المحددون في قانون 02-03<sup>(7)</sup>: يتمثلون في<sup>(8)</sup>:

- ضباط وأعدان الشرطة القضائية، مفتشو السياحة، مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية، مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش، مفتشو البيئة.

- الأعدان المحددون في قانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي: فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعدانهم، رجال الفن المؤهلون، أي جمعية أسست لحماية الممتلكات الثقافية، المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي، أعدان الحفظ والتأمين والمراقبة.

2-6- الأعدان المحددين في قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة: مفتشو البيئة، موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة، ضباط وأعدان الحماية المدنية، ضباط الموانئ، أعدان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ، قواد السفن البحرية والوطنية، مهندسو مصلحة الإشارة البحرية، قواد سفن البحار

(1) المادة 19 و 15 من المرسوم 06-55.

(2) المادة 62 من القانون 08-15.

(3) المادة 68 من نفس القانون.

(4) قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، سنة 2011.

(5) المادة 66 من نفس القانون.

(6) المادة 33 من قانون 03-03

(7) قانون 02-03 المؤرخ في 17-02-2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال وللإستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية،

العدد 11، 2003.

(8) المادة 39 من نفس القانون.

التابعة للدولة، الأعوان التقنيون بمعهد البحث العلمي والتقني وعلوم البحار، أعوان الجمارك، الأعوان المذكورون في م 21 و ما يليها من قانون الإجراءات الجزائية، إضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

2-7- الأعوان المحددون في قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتتمينه: ضباط الشرطة القضائية، وكذا أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية، مفتشو البيئة<sup>(1)</sup>.

2-8- الأعوان المحددين في المرسوم التنفيذي 09-156: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق في البناء، التقنيين السامين في البناء، المتصرفين الإداريين<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: دور القضاء في الرقابة العمرانية:

للقضاء دور هام وحاسم في زجر مخالفات التعمير وفي فرض احترام القوانين.

#### أولاً: دور القاضي الإداري:

بما أن الرخص هي عبارة عن قرارات إدارية، فالقاضي الإداري يبحث عن مدى مشروعيتها.

#### 1- عدم المشروعية الخارجية:

أ- عيب عدم الاختصاص: يتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى، إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع، كما في حالة تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين الاختصاص يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير (عدم اختصاص موضوعي).

ب- عيب الشكل والإجراءات: الأصل أن الإدارة غير ملزمة بشكل أو إجراء معين عند إصدارها للقرار الإداري ما لم يقيد النص بشكل أو إجراء، وبالتالي تكون إرادة الإدارة مقيدة فلا تملك صلاحية الخروج عن الإجراء أو إهمال الشكل المفروض بموجب النص<sup>(3)</sup>.

#### 2- عدم المشروعية الداخلية: وتتمثل في:

أ- عيب مخالفة القانون: يتعلق بمحل القرار، ويكون القرار الإداري مشوباً بعيب مخالفة القانون إذا كان مضمونه غير مطابق للقوانين والنصوص التنظيمية الخاصة بالنشاط العمراني، مثلاً رفض الإدارة منح رخصة البناء لطالبها رغم توفره على كافة الشروط المنصوص عليها في المادة 52 من قانون 90-29 والمادتان 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم، وتنص المادة 62 من قانون 90-29 في هذا المجال على: " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون".

ب- عيب الانحراف بالسلطة: إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضاً يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس بلدية ما الترخيص بالبناء كونه على خلاف

(1) المادة 37 من قانون 02-02.

(2) المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02-05-2009، الجريدة الرسمية، العدد 27، سنة 2009.

(3) عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 136.

شخصي مع صاحب الطلب هنا تنصب رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة. فهذه الأخيرة هي حامية المصلحة العامة فكيف لها أن تتجاوز هذه المصلحة من خلال قراراتها<sup>(1)</sup>.

ج- عيب انعدام السبب: هو انعدام الحالة الواقعية أو القانونية الباعثة على اتخاذه أو لعدم صحة التكييف القانوني للوقائع التي بني عليها، فإذا كانت القرارات منعدمة السبب كان ذلك سببا كافيا لإلغائها على أساس عيب الشكل أما إذا كانت القرارات معللة فرقابة القاضي الإداري تنصب على بحث مدى ملائمة هذا السبب مع الحالتين المادية والقانونية.

### ثانيا- دور القاضي الجزائري:

يلعب القاضي الجزائري دور مهم وحاسم في ردع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير حيث يحكم إما بعقوبات سالبة للحرية أو بغرامات حسب نوع المخالفة. منح المشرع القاضي الجزائري الأمر بمطابقة البناء للرخصة في أجل معين أو الأمر بدمه كلياً أو جزئياً ليحقق مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء<sup>(2)</sup>، كما له دور على المناطق المحمية الواردة في قانون 02-02 المواد من 37 إلى المادة 45، وكذا في قانون 03-03 من المادة 42 إلى المادة 50 منه، كذلك هناك مجموعة من العقوبات الجزائية المذكورة في قانون 08-15 من المادة 47 إلى المادة 92.

### ثالثا- دور القاضي المدني:

ينعقد اختصاص القاضي المدني في جانب من الجوانب المتصلة بقانون التهيئة والتعمير عندما يكون النزاع بين أشخاص القانون الخاص على أساس تجاوز أحدهم في البناء للحدود المقررة في الرخصة الممنوحة له و الاعتداء بهذا على الملكية أو الحيابة القانونية لجاره حسب الحالة. وإن الخرق الذي يثيره القضاء المدني يتعلق بقاعدة الموضوع وبالتحديد بالارتفاقات العمرانية التي قد تكون وطنية أم محلية، ومن بين هذه القواعد نجد المادة 691 المتعلقة بالنزاعات بين الجيران، والمادة 709 المتعلقة بحق المظل. كما أن إقامة بناء بخلاف أحكام ومقتضيات رخصة البناء عندما يسبب أضرارا للغير يرتب مسؤولية مدنية للمرخص له بالبناء م124 ق.م.ج.

كان من المنتظر من القضاء في حالة قصور النصوص القانونية المبادرة والاجتهاد ومحاولة القيام بدوره الطبيعي في التنسيق بين مختلف النصوص من أجل الوصول إلى حلول لبعض المشاكل التي طرحت أمامه بقوة ولكن القضاء لم يكن صارما في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص العديد من المسائل التي لها ارتباط بالبناء والتعمير.

(1) حسينة غواس، المرجع السابق، ص132.

(2) المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

أما بخصوص دوره الرقابي فقد تقلص في النصوص الجديدة ليفسح المجال للإدارة للقيام بذلك و بالتالي الزيادة من سلطان السلطة التنفيذية على حساب السلطة القضائية<sup>(1)</sup>.

وعليه من خلال هذا الفصل نجد أن السلطات العمومية في الجزائر وضعت إطار قانوني للسياسة العمرانية فبدلت مجهودات تجسدت من خلال إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فأوجد آليات ووسائل من أجل تسيير المجال العمراني تمثلت في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، إلا أن هذه الوسائل عرفت قصورا من حيث عدم احترامها وانفراد السلطة المركزية بإعدادها، لذلك سخرت آليات أخرى للرقابة على الأنشطة العمرانية تمثلت في ضوابط قانونية اشترطت قبل وبعد عملية البناء، كما تم تسخير أجهزة وهيئات رقابية في هذا المجال كشرطة العمران والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.. ، ولكن رغم كل القيود المفروضة نجد أن المخالفات العمرانية كثيرة ومتعددة، وأكبر دليل على فشل الدولة في التكفل بمسألة التعمير هو إصدار قانون 08-15 لتسوية البناءات حتى غير القانونية. وقد لعب القضاء دور رقابي أيضا من خلال مراقبة أعمال الإدارة التي قد تتعسف أحيانا في منح الرخص والشهادات المتعلقة بالعمران لكن بحكم مبدأ الفصل بين السلطات فالقاضي لا يمكنه توجيه أوامر للإدارة فيكتفي بإلغاء قراراتها وإلزامها بالتعويض في حالة التعسف.

والسياسة العمرانية لا تقتصر على قواعد التهيئة والتعمير فقط بل تتعداها لتشمل الترقية العقارية أيضا كما سيتبين معنا في الفصل الثاني.

(1) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 139.

# الفصل الثاني

السياسة العنصرية في إطار

الترقية العقارية

غداة الاستقلال ونتيجة لسوء التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات لعدم وجود رؤية وسياسة واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن، كان من الضروري النهوض بهذا القطاع من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات البرامج المسطرة، ومن هنا جاءت ضرورة الترقية العقارية، وبدأ التغيير بصدور أول قانون ينظم الترقية العقارية قانون 07-86<sup>(1)</sup>، إلا أنه شكل فيما بعد عقبات وقيود حالت دون تطور الترقية العقارية لاحتكار السلطات العمومية مختلف النشاطات، وانخفاض الموارد المالية للدولة، وتماشيا مع التطورات واعتماد الجزائر نظام اقتصاد السوق بصدور دستور 1989<sup>(2)</sup> الذي فتح المجال أمام الخواص، صدر المرسوم التشريعي 03-93<sup>(3)</sup> الذي ألغى أحكام القانون رقم 07-86، وبموجبه أصبح المتعاملين في الترقية العقارية تجارا، ولكن نظرا لعجز هذا المرسوم أيضا عن تحقيق الأهداف المرجوة وكذا لعدم انسجام نصوصه في مجال الترقية العقارية تم إلغائه بموجب قانون 04-11<sup>(4)</sup> المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، وهو القانون الساري المفعول حاليا.

وللخوض في السياسة العمرانية على ضوء الترقية العقارية الحالية ندرس:

- المبحث الأول: النظام القانوني للترقية العقارية في ظل قانون 04-11
- المبحث الثاني: التقنيات القانونية للترقية العقارية

<sup>(1)</sup> قانون 07-86 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 10.

<sup>(2)</sup> الجريدة الرسمية، عدد 09.

<sup>(3)</sup> المرسوم التشريعي 03-93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بنشاط الترقية العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14.

<sup>(4)</sup> قانون رقم 04-11 المؤرخ في 14-02-2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14.

## المبحث الأول: النظام القانوني الترقية العقارية في ظل قانون 04-11

لدراسة النظام القانوني للترقية العقارية لا بد من الإلمام بـ:

- ❖ مفهوم الترقية العقارية (المطلب الأول).
- ❖ تمويل عمليات الترقية العقارية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

لتحديد مفهوم الترقية العقارية نتطرق إلى تعريفها وطبيعتها القانونية (فرع 01) وكذا موضوعها (فرع 02)، وأنواع الترقية العقارية ( فرع 03).

#### الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية وطبيعتها القانونية

##### أولاً- تعريف الترقية العقارية:

حسب نص المادة 10/03 من قانون 04-11، الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، وقد نصت المادة 14 من نفس القانون على: " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجات خاصة". وعليه نجد أن التعريف الذي جاء في نص المادة 10/03 تعريف عام للترقية العقارية، ويتضح من نص المادة 14 السالفة الذكر أن المقصود من عمليات تعبئة الموارد العقارية هو تلك العمليات التي تساهم بصفة مباشرة أو غير مباشرة في إنجاز المشاريع العقارية (1). وعليه يمكن تعريف الترقية العقارية على أنها تلك العمليات التي تنصب على المشاريع العقارية الموجهة أساسا لإنجاز محلات سكنية أو مهنية و استثناءا إنجاز محلات حرفية أو تجارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجات خاصة.

##### ثانياً- الطبيعة القانونية للترقية العقارية:

يكتسي نشاط الترقية العقارية الصفة التجارية، كما يعتبر كل شخص طبيعي أو معنوي قائم بعمليات الترقية العقارية تاجر(2)، وذلك بحكم ارتباطه بالترقية العقارية التي تعد عمل تجاريا.

(1) أنظر المادة 15 من قانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

(2) المادة 04 من نفس القانون.

## الفرع الثاني: موضوع الترقية العقارية:

الترقية العقارية عبارة عن مجموعة عمليات تساهم في إنجاز مشاريع عقارية تكون مخصصة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجات خاصة حسب نص المادة 14 من قانون 04-11، وقد أوضحت المادة 15 من نفس القانون مجال نشاط الترقية العقارية حيث يتمثل في:

أولاً- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات:

يقصد بعبارة "إنجاز" تشييد محلات ذات استعمال سكني أو مهني واستثناء تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري<sup>(1)</sup>، كذلك التجهيزات المرافقة للمشاريع والتي تعتبر كأدوات لتسيير المجمعات وكذا المكاتب وغيرها فهي تشكل في مجملها موضوع الترقية العقارية حسب مفهوم نص المادة 15.

## ثانيا- اقتناء وتهيئة الأراضيات من أجل البناء:

لم يكن يعتبر المشرع الجزائري اقتناء الأراضيات وتهيئتها من أعمال الترقية العقارية في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، مما عرضه للانتقاد في هذا الجانب، كون التهيئة تعتبر من أنواع الترقية العقارية، كما أن تهيئة الأراضيات الصالحة للبناء يلعب دورا بارزا في تشجيع وتنشيط الترقية العقارية، لذا تدارك المشرع الجزائري الأمر في قانون رقم 04-11، وأدرج التهيئة ضمن العمليات التي تنصب عليها الترقية العقارية.

## ثالثا- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات:

يقصد بالتجديد: "كل عملية مادية تمثل دور تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع"<sup>(2)</sup>. أما عملية إعادة التأهيل فهي: "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادة تأهيلها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال"<sup>(3)</sup>، أما إعادة الهيكلة "يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات"<sup>(4)</sup> ويمكن أن تؤدي إعادة الهيكلة إلى حشد تغيير نشاط البناية وتحويلها لنشاط آخر.

(1) المادة 14 من قانون 04-11

(2) المادة 5/03 من نفس القانون.

(3) المادة 6/03 من نفس القانون.

(4) المادة 7/03 من نفس القانون.

أما الترميم فهو "كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي ، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 .."<sup>(1)</sup> أي يشمل الترميم البنايات دون المساس بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

أما التدعيم فهو " كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة"<sup>(2)</sup> ..

### الفرع الثالث: أنواع الترقية العقارية:

حسب نص المادة 14/03 من قانون 11-04 كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية يعد مرقيا عقاريا، والشخص المعنوي هنا هو مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض الترقية العقارية، والمتعارف عليه الشخص المعنوي قد يكون عاما أو خاصا ، وتبعاً لذلك الترقية العقارية نوعان : ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة<sup>(3)</sup> .

### أولاً- الترقية العقارية العامة (Promotion immobilière publique)

يتولى زمام الأمور في الترقية العقارية العامة مرقون عقاريون عموميون وهم أشخاص معنوية عامة خاضعة للقانون العام تشجع بقوة عمليات الترقية العقارية نظرا للبرنامج الضخم للسكن، إذ سخرت الدولة ميزانية 50 مليار دولار في الخماسي 2009-2014<sup>(4)</sup>، وويتمثل القائمون بالترقية العقارية العامة في:

#### 01- الجماعات المحلية :

كان لها دور كبير في ميدان الترقية العقارية، حيث كانت البلدية سابقا تمارس احتكار على الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني بموجب الأمر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات<sup>(5)</sup>، كما كانت تشارك سابقا بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية ، وتشرف من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط ، ومن جهة أخرى كان المجلس الشعبي الولائي دور مهم وذلك بإنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار.. ولكن وبسبب نقص الخبرة للبلديات والصعوبات المالية التي واجهتها ،

(1) المادة 4/03 من نفس القانون.

(2) المادة 8/03 من نفس القانون.

(3) إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 28.

(4) حميد محمدي، محاضرة في مقياس قانون الترقية العقارية، أقيمت على طلبة ماستر 2 تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، بالجلفة، 2014.

(5) إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 60.

تدخلت الدولة لوضع حد لهذه المشكلة وذلك بإنشاء الوكالات العقارية التي تعد في حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية وفق قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري (1)، وقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (2). وبالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات، حيث تقوم البلديات بالتنسيق مع الوكالات المحلية بعمليات تخص السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP)، دون السكنات الترقية (3). كما أن الولايات يمكنها القيام بعمليات إنجاز المساكن في إطار البيع بالإيجار، حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 (4): "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا..".

## 02- دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI):

اختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري باختلاف القوانين التي نظمتها ففي ظل الأمر رقم 74-63 (5) كانت تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي (6)، تمارس نشاطاتها تحت وصاية الوالي (7)، ثم ألغي الأمر 74-63 بموجب الأمر رقم 76-93 واعتبر هذا الأخير (8) دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي (9)، بعدها صدر المرسوم رقم 85-270 (10) حيث تم بموجبه تحويل الطبيعة الإدارية للدواوين إلى الطبيعة الاقتصادية (11)، لتعرف بعدها طابعا صناعيا وتجاريا بصدور القانون رقم 88-01 (12)، وأصبحت تخضع لقواعد وأحكام القانون التجاري، وتم تنظيمها من جديد

(1) المادة 73 من قانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49.

(2) المادة 40 من قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52.

(3) إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 60.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25.

(5) الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10-06-1974، المتضمن إحداث وتحدد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49.

(6) المادة 2/1 من نفس الأمر.

(7) المادة 08 من نفس الأمر.

(8) الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية، عدد 12. 8

(9) المادتين 1 و 2 من نفس الأمر.

(10) المرسوم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 46.

(11) المادة 02 من نفس المرسوم.

(12) القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12-01-1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية، العدد 02.

تماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08<sup>(2)</sup>، وتعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تسند إليها مهمة الترقية والتسيير<sup>(3)</sup> :  
 أ- مهمة الترقية: يقصد بها ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، تكلف على سبيل التبعية بما يلي<sup>(4)</sup>:

+ ترقية البناءات، الترقية العقارية.

+ عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الإعتبار إليها وصيانتها.

+ كل عملية تتوخى تحقيق مهامها<sup>(5)</sup>.

ب- مهمة التسيير: تتمثل في: <sup>(6)</sup>

+ تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها.

+ تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة به، وكذا ربوع التنازل .

+ المحافظة على العمارات وملحقاتها، قصد الإبقاء عليها صالحة للسكن.

+ إعداد جرد للعمارات المكونة للحضيرة العقارية التي تسييرها ومراقبة وضعية شاغليها.

+ كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري. <sup>(7)</sup>

### 03- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI):

عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشئت من طرف شركة تسيير مساهمة الدولة على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF) والتي تعتبر هي الأخرى مؤسسة عمومية محلية أنشئت بموجب كل من

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 25.

<sup>(2)</sup> المرسوم التنفيذي 93-08 المؤرخ في 02-01-1993، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 91-147، الجريدة الرسمية، عدد 02.

<sup>(3)</sup> فتحة قريقر، محاضرة في مقياس الإيجارات المدنية والتجارية، أقيمت على طلبة ماستر 2 تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 22-11-2014.

<sup>(4)</sup> إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 64.

<sup>(5)</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-147.

<sup>(6)</sup> إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 64.

<sup>(7)</sup> المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

المرسومين 200-83<sup>(1)</sup> والمرسوم رقم 84-177<sup>(2)</sup>، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط الذين لا تتوفر لهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي، كما تتولى:

جمع رؤوس الأموال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها.

التكفل ببرامج المساكن وصيغ بيعها حسب شروط تمويلها.

تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.

التنازل عند الحاجة بصفة إجمالية عما أنجز من مشاريع المساكن للتعاونيات<sup>(3)</sup>.

اقتناء الأراضي الضرورية وهيئتها لتحقيق أهدافها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها إداريا وتقنيا<sup>(4)</sup>.

إن مؤسسات ترقية السكن العائلي لم تحقق الأهداف المرجوة، إذ كان دورها جد ضعيف في البرنامج الرئاسي المقدر بـ 15 مليون سكن، الشيء الذي جعلها تنحل وتنظم ضمن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

#### 04 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)

أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148<sup>(5)</sup>، تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري،

تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي<sup>(6)</sup>، تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، بدأت العمل في شهر جويلية 1992<sup>(7)</sup>.

وما يفسر أهمية هذه الوكالة في مجال الترقية العقارية هو نص المادة 02 من المرسوم السابق الذي حدد مهامها المتمثلة في:

(1) المرسوم 200-83 المؤرخ في 19-03-1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية، عدد 12.

(2) المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21-07-1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية، عدد 30.

(3) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005، ص 351.

(4) إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 68.

(5) المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، عدد 25.

(6) المادة 01 من نفس المرسوم.

(7) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 365.

ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها.

القضاء على السكن غير الصحي.

تحديث الأنسجة العمرانية القديمة وإصلاحها.

تغيير البنية الحضرية.

إنشاء مدن جديدة.

إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية.

من خلال نص المادة يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره متخصصة في ترقية كلا من العقار غير المبني و ذلك بتهيئة الأراضي الموجهة للبناء (1)، والعقار المبني وذلك من خلال مشاركتها وتنسيقها مع أطراف عمومية أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط للقيام بعمليات في هذا المجال، وفي هذا الإطار يدخل ما يسمى بالبيع بالإيجار (2) الذي حدد إطراره القانوني المرسوم التنفيذي رقم 105-01 (3).

### ثانيا- الترقية العقارية الخاصة (Promotion Immobilière Privée)

يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة - مرقون عقاريون خواص - يعملون

لحسابهم الخاص (4)، وقد ظهر المرقى العقاري الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 92-76 (5) وهذا وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدينة هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي، حيث كان ينظم إلى التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون الراغبون في الحصول على ملكية السكن في إطار تنظيم تعاوني بخصص للاشتراك (6). وبصدور قانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية وجد المكتتب في ظله للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي الخاضع

(1) إيمان بوسته، المرجع السابق ص 66.

(2) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 366.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23-04-2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 27.

(4) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب بالبلدية، ص 38.

(5) الأمر 92-76 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 12، الملغى بموجب المادة 80 من قانون 04-11.

(6) المادة 13 من نفس الأمر.

للقانون الخاص<sup>(1)</sup>، كما يتمثل المتعامل الخاص في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أم منظمين في تعاونيات عقارية، إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص<sup>(2)</sup>.

أما في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهر المتعامل الخاص على أنه شخص طبيعي كان أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة<sup>(3)</sup>، وبالنسبة للقانون الجديد الساري المفعول 11-04 فإن هذا المعنى لم يختلف<sup>(4)</sup>.

ومن هذا كله يمكن القول أن المرقي العقاري الخاص يكون : شخص طبيعي أو يكون شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر 76-92 والقائمة بعمليات الترقية العقارية، أو يكون عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية، ويكون المرقي على رأس هذه الشركة التي تظهر في آن واحد كشركة بناء وشركة بيع أو شركة إنجاز وتجديد أو مؤسسة ترقية عقارية طبقا للقانون 11-04 ، وتعتبر هذه الأخيرة من أبرز الصور المتعارف عليها كمرقي عقاري خاص في ميدان الترقية العقارية بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تنظم الشكات التجارية في الشكل و الموضوع لاعتبارها تاجرة في علاقتها مع الغير.<sup>(5)</sup>

## المطلب الثاني: تمويل عمليات الترقية العقارية

في ميدان سياسة الترقية العقارية تثار عدة مشاكل لا تقتصر على العقار فقط، أبرزها التمويل من طرف الجهاز المصرفي<sup>(6)</sup>، وعليه نتطرق إلى مفهوم التمويل العقاري (فرع 01)، والهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية (فرع 02)، وآليات تمويل الترقية العقارية (فرع 03).

### الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري :

#### أولا- تعريف التمويل العقاري وطبيعته القانونية:

(1) المادة 08 من قانون 86-07.

(2) المادة 06 من نفس القانون.

(3) المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03.

(4) المادة 14/03 من قانون 11-04.

(5) حميد محديد ، المرجع السابق.

(6) عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 15.

وضع إطار قانوني عملي و واقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات ، كما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط و يقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة<sup>(1)</sup>، كما يعرف بوصفه نشاطا كل عملية مالية وقانونية بموجبها يتوافر ما يلزم من مال للقيام بـ أو إتمام عمل عقاري استثماري، أو عمل عقاري غير استثماري وذلك بواسطة أشخاص معينة تمارس ذلك النشاط<sup>(2)</sup>.

إنّ اتفاق التمويل العقاري يمثّل في حقيقته عقد قرض لمبلغ من النقود مضمون برهن عقاري أو بحق الامتياز ، أو غير ذلك من الضمانات ، وهذا الضمان يقع على العقار موضوع التمويل<sup>(3)</sup>.

### ثانيا- خصائص التمويل العقاري:

**1- هو عقد مالي:** وعليه جوهره هو منح الائتمان من الممول للمستثمر في صورة نقدية وفاء لصالح الطرف الثالث<sup>(4)</sup>، وهذا الائتمان النقدي يتم سواء مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدّد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمه أو تحسينه ، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاءً للثمن<sup>(5)</sup>.

**2- هو من العقود ذات التنفيذ المتتابع:** أي من العقود الزمنية، التي يمثّل الزمن فيها عنصرا جوهريا، إلا أن الواقع عكس ذلك، إذ أن المدة لا تتدخل في تحديد التزامات الأطراف، كما أن التمويل العقاري يختلف عن العقود الزمنية كون هذه الأخيرة ليس للفسخ فيها أثر رجعي ، كما أنّ المنفعة التي حصل عليها أحد أطراف العقد لا يمكن استردادها ، غير أنّ اتفاق التمويل العقاري ليس كذلك فيمكن إعمال الأثر الرجعي للفسخ بحيث يعود المتعاقدان للحالة التي كانا عليها قبل انعقاد العقد<sup>(6)</sup>، فهو عقد فوري ذو تنفيذ متراخي.

**3- هو من عقود الإذعان:** ويعرف عقد الإذعان بأنه العقد الذي يتميز فيه أحد الطرفين بالسيطرة يفرض شروطه على المتعاقد الآخر ولا يقبل مناقشتها وترجع هذه السيطرة إلى احتكار فعلي أو قانوني لسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي<sup>(7)</sup> وهذه الشروط من طبيعة تعسفية وهي الشروط التي يترتب عليها الإضرار

(1) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف ، مصر ، 2004، ص 12.

(2) الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 26.

(3) الباقوت عرار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، ص 30

(4) الصغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص 135.

(5) ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري - دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة به-، دار الجامعة الجديدة،

الإسكندرية، مصر، 2007، ص 13.

(6) الباقوت عرار، المرجع السابق، ص 19.

(7) علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص 72

الإضرار بالمستهلك بسبب عدم التوازن الواضح بين حقوق والتزامات كل من المهني والمستهلك والمتربة عن عقد الاستهلاك<sup>(1)</sup>.

4- هو من عقود الاستهلاك: وهناك مفهومين للمستهلك: المفهوم الضيق: يعرف المستهلك على أنه كل شخص يتعاقد بقصد إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية، وبذلك لا يكتسب صفة المستهلك من يتعاقد لأغراض مهنته..<sup>(2)</sup>، أما في المفهوم الموسع فالمستهلك كل شخص يطلب منتج أو خدمة سواء لاستخدامه الشخصي أو في مجاله المهني كون المحترف الذي يتعاقد خارج مجال تخصصه يعتبر مستهلك.

### الفرع الثاني: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية:

وتنقسم إلى الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية والهيئات المالية المدعمة لتمويل الترقية العقارية.

#### أولاً- الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية:

وتتمثل الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية في البنوك والمؤسسات المالية.

1- البنوك: تلعب البنوك دور هام في تمويل الترقية العقارية، وهناك بنوك متخصصة في مجال هاته الأخيرة أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كما هناك بنوك أخرى غير متخصصة في مجال العقار إلا أن لها دور في تمويل الترقية العقارية.

#### أ-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

هو بنك يتخصص في جمع التوفير ومنح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص<sup>(3)</sup>، والخواص<sup>(3)</sup>، أنشئ بموجب القانون رقم 64-227<sup>(4)</sup>، له عدة صلاحيات كتمويل لنشاط الترقية العقارية، إما بطريقة غير مباشرة أو بطريقة مباشرة، فالأولى تتمثل في: إما تمويل المقيمين العقاريين وذلك في مشاريع إنجاز السكنات الموجهة للبيع بالإيجار، أو تمويل شراء أراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، أو تمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمامها أو تجديدها، وإما تمويل المستفيدين وذلك من أجل شراء سكن ترقوي، أو شراء سكن إجتماعي تساهمي أو شراء سكن في إطار عقد بيع بناء على التصاميم.

(1) حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك، دار الفكر العربي، القاهرة، 1997، ص 53.

(2) نفس المرجع، ص 10.

(3) إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 159.

(4) القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10-08-1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، عدد 26.

أما بالنسبة للطريقة المباشرة فتتمثل في إنشاء شركة الترقية العقارية " CNEP IMMO"، الهدف من إنشائها هو إنجاز سكنات وبيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يتميز بقدرته المالية على تغطية مشاريعه مما يخفض من تكاليف إنجاز المسكن الواحد<sup>(1)</sup>.

#### ب- البنوك الأخرى :

#### • القرض الشعبي الجزائري CPA :

أنشئ بموجب الأمر رقم 366-66<sup>(2)</sup>، دخل المجال العقاري سنة 1999 ويقتصر دوره على تمويل السكن فقط عن طريق منح قروض عقارية، وبتاريخ 10-04-2003 تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تساهمية متساوية، سميت بـ "GEPIM" تتكفل بنشاطات الترقية العقارية.

#### • بنك التنمية المحلية BDL :

أنشئ بموجب المرسوم رقم 85-85<sup>(3)</sup>، في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذاً تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجاً مرجعياً<sup>(4)</sup>.

#### 2- المؤسسات المالية:

تتمثل في الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

#### أ- الصندوق الوطني للسكن CNL :

هو مؤسسة عمومية صناعية ، تجارية ، تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145<sup>(5)</sup>، تتمثل مهامه الرئيسية في:<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 173.

<sup>(2)</sup> الأمر 366-66 المؤرخ في 29-12-1966 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 110.

<sup>(3)</sup> المرسوم التنفيذي 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 19.

<sup>(4)</sup> إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 179.

<sup>(5)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12-05-1991 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتحويل أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18-05-1994.

- تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الضعيف.
- يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن.
- إن صلاحيات الصندوق المباشرة بمهامه تستلزم:
- تسيير مساهمات و إعانات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي الإيجاري، التساهمي، البيع بالإيجار و امتصاص السكن القصديري، و إعادة الهيكلة و ترميم وصيانة البناءات.
- ترقية كل شكل من أشكال تمويل السكن بالبحث عن مصادر مالية غير مرتبطة بالميزانية.
- إنجاز أو المساهمة في تحضير كل الدراسات، الخبرات، التحقيقات و الأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية تجاه السكن خاصة ذو الطابع الاجتماعي منه.

### ب- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS:

- أنشئ بموجب قانون رقم 83-16<sup>(2)</sup>، حددت طبيعته سنة 1998 إذ هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>(3)</sup>، وهو موجه لفئة العمال فقط إذ من مهامه:
- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.
- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها.
- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.<sup>(4)</sup>
- ثانيا- الهيئات المالية المدعومة لتمويل الترقية العقارية:
- وتتمثل في 03 هيئات: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، شركة إعادة التمويل الرهني، شركة ضمان القرض العقاري.

### 1- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI:

- أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406<sup>(1)</sup>، ولم يتم تنصيبه إلا سنة 2000، يتمثل دوره في : ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون و التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية

(1) لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006، ص 23.

(2) قانون رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية، عدد 28.

(3) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 25-02-1998، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03-02-1996 المتعلق بكيفية تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية، عدد 12.

(4) إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 189.

على أساس عقد البيع بناء التصاميم. لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق، اكتتاب تأميناً لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع<sup>(2)</sup>.

## 2- شركة إعادة التمويل الرهني SRH:

هي شركة ذات أسهم SPA تم تأسيسها في 27-11-1997، تخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقروض<sup>(3)</sup>، واعتمدت الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 01-98<sup>(4)</sup>. ومهامها ليست إنجاز ولا بيع العقارات وإنما مساعدة البنوك لتقديم قروض في هذا المجال<sup>(5)</sup>، ومن بين مهامه المهام نذكر:

- تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال اصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل .
- تطوير وتحسين سوق تمويل الإسكان من خلال تشجيع منح القروض السكنية<sup>(6)</sup>.
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية<sup>(7)</sup>.
- تنمية التحفيزات الكافية بهدف تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين على منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل<sup>(8)</sup>.

## 3- شركة ضمان القرض العقاري SGCI:

هي مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة ذات أسهم SPA، أنشئت بتاريخ 05-10-1997<sup>(9)</sup>، بدأت نشاطها بصفة فعلية بتاريخ 01-07-1998<sup>(10)</sup>، المساهمون فيها هم<sup>(11)</sup> :  
أ- البنوك:

➤ البنك الوطني الجزائري BNA.

➤ البنك الخارجي الجزائري BEA.

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-11-1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، رقم 73.

<sup>(2)</sup> المادة 1 و 2 و 3 من نفس المرسوم.

<sup>(3)</sup> الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص 98.

<sup>(4)</sup> المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 06-04-1998، الجريدة الرسمية، عدد 27.

<sup>(5)</sup> إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 204.

<sup>(6)</sup> عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 68.

<sup>(7)</sup> الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص 99.

<sup>(8)</sup> إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 204.

<sup>(9)</sup> نفس المرجع، ص 209.

<sup>(10)</sup> الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص 101.

<sup>(11)</sup> إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 210.

- القرض الشعبي الجزائري CPA.
  - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP .
  - ب- شركات التأمين:
  - الشركة الجزائرية للتأمينات SAA.
  - الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR .
  - الشركة المركزية لإعادة التأمين CCR .
  - الشركة الجزائرية لتأمينات النقل CAAT.
- تهدف شركة ضمان القرض العقاري إلى:
- إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.
  - التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكوّن من حصص المؤسسات المالية.
  - مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.
  - تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتهدي البناء، و عموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهّل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع<sup>(1)</sup>.
- وتجدر الإشارة إلى أن الفرق بين شركة ضمان القرض العقاري SGCI وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI هو أن الأولى متخصصة في تأمين البنوك من مخاطر العجز المحتمل للأفراد ، أما الثاني فهو متخصص في تأمين الأفراد من العجز المحتمل للمرقي العقاري.

### الفرع الثالث: آليات تمويل الترقية العقارية

تتجسد لنا آليات تمويل الترقية العقارية من خلال القروض العقارية و دعم الدولة.

#### أولا- القروض العقارية:

يعرف القرض العقاري على أنه عقد يلتزم بمقتضاه المقرض ( مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض ( الفرد أو المرقي العقاري) ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل

(1) الياقوت عرار، المرجع السابق، ص 101.

أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال و بالكيفيات المحددة في العقد (1) .

وعليه تعد القروض العقارية من أهم الآليات لتمويل الترقية العقارية تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية سكن، وذلك إذا كان القرض العقاري موجهاً للأفراد، أما إذا كان موجهاً للمقرنين العقاريين، فإن الهدف الأساسي هو ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع، وبالتالي فإن القروض العقارية بصفة عامة تهدف إلى زيادة العرض والطلب على السكنات ومنه محاولة التقليل من أزمة السكن. لكن رغم التشجيع الكبير من الدولة لهيئات تمويل الترقية العقارية للخوض في هذا المجال، إلا أن هذه الأخيرة ترفض المخاطرة بأموالها دون ضمانات للقروض العقارية التي تمنحها، فبداية يشترط البنك أو المؤسسة المالية المقرضة توافر القدرة المالية على التسديد لدى المستفيد من القرض، وهو أهم ضمان ، إلا أنه نتيجة عدم قدرة الهيئة المقرضة من التنبؤ بكل الحوادث التي تحول دون تسديد المستفيد لمبلغ القرض، فإنها تفرض ضمانات أخرى تمكنها من استرداد مبلغ القرض تتمثل في:

**1- الرهن الرسمي:** عرفته م 882 ق.م.ج: " هو عقد يكتسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".  
تتمثل شروطه في :

- يجب أن يكون رهناً من الدرجة الأولى، أي غير مرهون من قبل.  
- تخصيص الرهن: ويقتضي أمرين أساسيين: تخصيص العقار المرهون، وتخصيص الدين المضمون فيجب ذكر مقداره (2).

**2- الكفالة:** كتأمين شخصي، عرفتها المادة 644 ق.م.ج: " عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه".

**3- التأمين:** عرفته المادة 619 ق.م.ج: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي للمؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".  
والتأمين يكون إما على حياة المقترض أو على المال المرهون.

(1) إيمان بوسنة ، المرجع السابق، ص 219.

(2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10، في التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 348.

وإن كان الرهن الرسمي والتأمين يعتبران من الضمانات الإجبارية التي تشترطها البنوك والمؤسسات المالية لمنح القروض العقارية ، فإن الكفالة لا تعد إجبارية في كل القروض<sup>(1)</sup>.

### ثانيا- دعم الدولة:

تدخل الدولة في تمويل الترقية العقارية من خلال تقديم دعم موجه لفئات معينة بأساليب معينة، تتمثل في:

#### 01-التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز عمليات الترقية العقارية ذات الطابع

الاجتماعي: نظمت مسألة التخفيضات عدة نصوص قانونية بدءا بالقانون رقم 30-90<sup>(2)</sup> حسب نص المادة 110 منه التي تحيل إلى التنظيم، وتنفيذا له صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454<sup>(3)</sup>، وصدرت عدة قرارات وزارية مشتركة كان بعضها يلغي الآخر، آخرها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04-05-2003<sup>(4)</sup>.

#### 02-المساعدات المالية للأسر: وذلك في مجال السكن العمومي الايجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم

142-08<sup>(5)</sup>، إضافة إلى الإعانات المالية المقدمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، حيث في سنة 2008 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 14-11-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

#### 03-الإعفاءات الضريبية: كالإعفاء من رسوم تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية<sup>(6)</sup>.

## المبحث الثاني: التقنيات القانونية للترقية العقارية

يقصد بالتقنيات القانونية للترقية العقارية الطريقة القانونية التي يتعامل بها المرقي العقاري مع المستفيد<sup>(7)</sup> وتتمثل في عقود الترقية العقارية (مطلب 01) وصيغ السكن المنحزة في إطارها (مطلب 02).

(1) إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 218.

(2) قانون رقم 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

(3) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 60.

والمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 08-12-1993 المعدل والمتمم للمرسوم السابق.

(4) الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمحخصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، الجريدة الرسمية ، عدد 35، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01-06-2005، الجريدة الرسمية، عدد 65.

(5) المؤرخ في 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، عدد 24.

(6) أنظر نص المادتين 20 و 22 من قانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

(7) فتحي ويس ، المرجع السابق، ص 39.

## المطلب الأول: أنواع عقود الترقية العقارية

تعدد أنواع عقود الترقية العقارية لذا نقتصر دراستنا على أهمها والسارية المفعول حالياً عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم (فرع 01) وعقد البيع بالإيجار (فرع 02).

## الفرع الأول: عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم

## أولاً- عقد حفظ الحق: Droit de réserve:

## 01- مفهوم عقد حفظ الحق:

تعرفه المادة 27 من قانون 04-11 على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناءه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية.."، فهو عقد سابق للعقد النهائي<sup>(1)</sup>، وعليه نخلص إلى أن عقد حفظ الحق يتميز بجملة من الخصائص تتمثل في:

- هو عقد ملزم لجانين : إذ ينشئ التزامات متبادلة بين طرفيه، فيكون كل منهما دائن ومدين في نفس الوقت<sup>(2)</sup>، ومن خلال م 27 من قانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نجد أن المرقي العقاري في هذا العقد يلتزم بتسليم المزمع إنجازه أو الذي في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق، وهذا الأخير ملزم بدفع التسبيقات النقدية.
- هو عقد غير ناقل للملكية: لا يخضع لإجراءات الشهر العقاري، فطرفي العقد تحكمهما التزامات شخصية، ومحل حفظ الحق يبقى للمرقي العقاري، والعقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يلتزم المرقي بإعداده أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق م 33 من قانون 11-04.

- هو عقد مكتوب: فحسب نص المادة 30 من قانون 04-11 لا بد أن يتضمن عقد حفظ الحق على أصل الملكية للأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، وكذلك شهادة تهيئة الشبكات بالإضافة إلى تاريخ ورقم رخصة البناء<sup>(3)</sup>.

## 02- آثار عقد حفظ الحق

(1) آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2012، ص 19.

(2) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني - النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة-، الطبعة الرابعة، دار الهدى، عين ميلة، 2009، ص 60.

(3) المادة 30 من قانون 04-11.

العقد بصفة عامة ينشئ التزامات على عاتق طرفيه، وبالنسبة لعقد حفظ الحق يرتب التزامات على عاتق المرقى العقاري من جهة والمستفيد من جهة أخرى.

#### أ-التزامات المرقى العقاري:

##### -الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي:

من خلال نص م 33 من ق 04/11 نجد أن المشرع الجزائري قد ألزم المرقى العقاري بنقل ملكية العقار المحفوظ وهذا بتحرير عقد البيع النهائي لدى الموثق و إخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر و هذا خلال اجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إنهاء أشغال البناء، هذه الأخيرة التي يجب إن تثبت بمحضر يعد بين المرقى العقاري والمقاول الذي قام بالبناء<sup>(1)</sup>.

فالقاعدة العامة في نقل ملكية العقار، أنه لا تنتقل إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري وهذا عكس المنقولات التي يتم نقل ملكيتها بمجرد تحرير العقد<sup>(2)</sup>.

حيث من خلال نص المادة 793 ق.م.ج، وكذلك المادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نلاحظ أن عقد حفظ الحق لا يخضع لهذه المواد على الرغم من أنه ينصب على عقار وهذا لأنه ليس ناقل للملكية بل هو مرتب لالتزام على عاتق المرقى العقاري وهو نقل ملكية العقار محل حفظ الحق وتسليمه بعد إنجائه<sup>(3)</sup>.

##### -الالتزام بالتسليم :

يعتبر تسليم العقار محل حفظ الحق من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري وهو مترتب عن الالتزام بنقل الملكية فنجد المادة 27 من القانون 04/11 ويجب أن يكون تسليم العقار محل حفظ الحق وفق الأجل المتفق عليه في عقد حفظ الحق غير أنه لا يمكن لصاحب حفظ الحق المطالبة بالعقار المحفوظ قبل إنجائه وهذا ما نصت عليه المادة 167 ق.م.ج التي تنص : " الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم ". حيث أن الالتزام بنقل الملكية يتولد عنه بالضرورة الالتزام بالتسليم، كما أن تسليم العقار محل حفظ الحق يكون وفق الأجل المتفق عليه في العقد ، غير أنه يمكن لصاحب حفظ الحق في الالتزام بإيداع مبلغ الضمان والالتزام بالشراء.

(1) آسيا دوة، المرجع السابق، ص 127.

(2) المادة 165 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78.

(3) المادة 31 من قانون 04-11.

**ب- التزامات صاحب حفظ الحق:****-الالتزام بإيداع مبلغ الضمان:**

يتمثل هذا الالتزام في إيداع مبلغ نقدي يمثل الضمان من طرف المستفيد من العقار محل حفظ الحق، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في قانون 11-04<sup>(1)</sup>، حيث حدد نسبة مبلغ الضمان فيلتزم صاحب حفظ الحق أي المستفيد من العقار بإيداع مبلغ الضمان الذي يساوي 20% من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين<sup>(2)</sup>.

**- الالتزام بالشراء :**

تم تنظيم هذا الالتزام بموجب القانون وبصفة آمرة ، ويتمثل في أن صاحب حفظ الحق يلتزم بشراء البناية أو جزء من البناية ، ويمنع على المكتتب إضافة التزامات على عاتق صاحب حفظ الحق الذي هو مشمول بالحماية، وهناك من يرى أنه لصاحب حفظ الحق شراء البناية أو جزء من البناية أو حتى العدول عن الشراء ولكن في هذه الحالة الأخيرة، يترتب عنها فقدان صاحب حفظ الحق لمبلغ الضمان، حيث هناك من يرى أن إيداع مبلغ الضمان من قبل صاحب حفظ الحق، يعتبر وسيلة ضغط عليه من أجل تنفيذ التزامه بالشراء. وبالرجوع إلى قانون 11/04 نجد أن المشرع أعطى للمركبي العقاري الحق في اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع ، وهذا في حالة عدول المشتري عن شرائه للعقار المحفوظ ومطالبته بفسخ العقد<sup>(3)</sup>.

**3- فسخ عقد حفظ الحق**

يقصد بفسخ العقد هو انحلال الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفيه وذلك في حالة إخلال الطرف الآخر بالتزاماته<sup>(4)</sup>، وفسخ عقد حفظ الحق نص عليه المشرع بموجب المادة 32 من قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وذلك في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري، ويكون ذلك في 03 حالات هي:

أ - بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر:

<sup>(1)</sup> آسيا دوة، المرجع السابق، ص 129.

<sup>(2)</sup> المادة 52 من قانون 11-04.

<sup>(3)</sup> المادة 32 من نفس القانون.

<sup>(4)</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 348.

بالرجوع إلى القواعد العامة والمتمثلة في القانون المدني نجد المادة 120 منه تنص على أنه: " يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي ..". ومن الآثار المترتبة عليه إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد<sup>(1)</sup>.

ب- فسخ العقد بطلب من صاحب حفظ الحق :

يمكن لصاحب حفظ الحق طلب فسخ عقد حفظ الحق وذلك حتى لو لم يخلل المرقي العقاري بالتزاماته التعاقدية، ولكن في هذه الحالة يمكن لهذا الأخير - المرقي العقاري - اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع من قبل صاحب حفظ الحق<sup>(2)</sup>، ويعتبر هذا الاقتطاع كتعويض للمرقي العقاري نتيجة ما يلحقه من ضرر جراء فسخ العقد، ويعتبر كجزء لصاحب حفظ الحق .

ج- فسخ عقد حفظ الحق بطلب من المرقي العقاري:

لقد أقر المشرع الجزائري للمرقي العقاري الحق في طلب فسخ عقد حفظ الحق وذلك في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته التعاقدية<sup>(3)</sup>، ولكن لا يفسخ العقد إلا بعد إعدار صاحب حفظ الحق بإعذارين يبلغان عن طريق محضر قضائي ، وتكون مدة كل واحد منهما شهر واحد تبدأ مدته من تاريخ التبليغ الرسمي حيث يبلغ صاحب حفظ الحق بالإعذار الأول إذا لم يستجب يبلغ بالإعذار الثاني ولم يرد عليهما ، وتكمن أهمية الإعذار في أمرين: الأول أن القاضي يكون سريعا في إجابة الدائن لطلب الفسخ، أما الأمر الثاني أن القاضي بالإضافة إلى الحكم بالفسخ ، يكون أقرب إلى الحكم بالتعويض على المدين<sup>(4)</sup>.

## ثانيا- عقد البيع بناء على التصاميم: La Vente sur plans

### 01- مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم:

#### أ- تعريف وخصائص عقد البيع بناء على التصاميم:

(1) نفس المرجع، ص 354.

(2) المادة 3/32 ق 04-11.

(3) المادة 119 ق.م.ج.

(4) أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، العدد السابع حول العقود الواردة على أعمال المقاول ، الوكالة والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي ، بيروت 1964.

حسب نص المادة 28 من قانون 04-11 المحدد للقواعد التي تضبط نشاط الترقية العقارية فعقد البيع على التصاميم هو ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري بنقل ملكية عقار مقرر إنجازه أو في طور الإنجاز إلى المشتري موازاة مع تقدم الأشغال، ويخضع للتسجيل و الإشهار ، حيث يلتزم فيه البائع بصفته مرقى عقاري لإنجاز وإتمامه خلال المدة المتفق عليها ووفق المواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، كما يلتزم فيه المشتري بدفع تسبيقات أو دفعات مجزأة تحدد قيمتها وطريقة دفعها في العقد .

ومن خلال هذا التعريف نستخلص مجموعة الخصائص التي يتميز بها هذا العقد: هو عقد مسمى، إذ تولى المشرع تنظيمه لشيوعه بين الناس<sup>(1)</sup>، كما أنه عقد محدد إذ يستطيع المتعاقدان وقت إبرام العقد تحديد مقدار ما يأخذه كل واحد منهم ومقدار ما يعطيه<sup>(2)</sup>، أيضا هو عقد معاوضة يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلا لما أعطاه<sup>(3)</sup>، كما أنه ملزم للجانبين فكل من المتعاقدين دائن ومدين في نفس الوقت، كما أنه عقد زمني ليس فوري، وهو عقد شكلي فالشكلية هنا شرط للانعقاد، وأخيرا يتأرجح بين عقد الإذعان وعقد المساومة .

### ب- الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم:

نجد أنه عمل مختلط ، فهو يعتبر عملا تجاريا بالنسبة للمرقى العقاري وذلك في نص المادة 19 قانون 04/11 "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...". أما بالنسبة للمشتري فعقد البيع على التصاميم يعتبر عملا ماديا ويخضع لقواعد القانون المدني<sup>(4)</sup>.

### ج- الشكلية في عقد البيع على التصاميم

يتم إعداد عقد البيع بناء على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار<sup>(5)</sup>، فيسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع ، ويجب أن يشهر لدى المحافظة العقارية المختصة

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، بدون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1988، ص 130.

(2) نفس المرجع، ص 136.

(3) علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، بن عكنون، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، ص 17.

(4) إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 75.

(5) المادة 1/34 من قانون 01-11.

والغرض من عملية تسجيل عقد البيع على التصاميم إعطائه تاريخ ثابت ، وكذا تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع التحولات في الملكية العقارية الخاصة وإعادة تقويمها<sup>(1)</sup>، إلا أنه معفى من رسوم التسجيل والطابع ورسوم الإشهار العقاري<sup>(2)</sup>، ويجب أن يفرغ في الشكل النموذجي<sup>(3)</sup> و التقيد بالبيانات الإلزامية، والمتمثلة في:

- رخصة البناء<sup>(4)</sup>: باعتبارها التي تثبت حصول المرقى على رخصة إدارية تسمح له ببناء عقار محل عقد البيع على تصاميم و الهدف من ذلك حماية المشتري<sup>(5)</sup>.
- تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع<sup>(6)</sup>: وبما أن البيع يرد على عقار في طور الانجاز ، فإن دفع مبلغ البيع يكون مجزأ إلى دفعات حسب تقدم الأشغال ومن هنا يجب تحديد آجال الدفع في عقد التصاميم.
- كيفية مراجعة الثمن : يتميز الثمن في هذا العقد بأنه تقديري أي أنه ليس نهائيا بل قابل للمراجعة ويجب أن يتم تحديد ثمن و كيفية مراجعته في العقد.
- آجال تنفيذ الأشغال<sup>(7)</sup>.

ضيف إلى ذلك ضرورة إرفاق العقد بالمرجعية الخاصة، فقد اشترط المشرع الجزائري إرفاق عقد البيع على التصاميم لعدة وثائق تعتبر ضرورية لانعقاده ، وتختلف هذه الوثائق حسب العقار المباع :

- الوثائق المرجعية في حالة البناية الجماعية : عقد الملكية ، التصاميم الملحقه ، مشروع نظام الملكية المشتركة ، جدول وصفي للتقسيم المشهر.
- الوثائق المرجعية في حالة البناء الفردية : عقد الملكية ، رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ووثائقها الملحقه ، رخصة البناء ، التصاميم الملحقه .

## 02- آثار عقد البيع على التصاميم:

<sup>(1)</sup> سهام مسكر، بيع عقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007، 49.

<sup>(2)</sup> المادة 22 من قانون 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

<sup>(3)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية، عدد66.

<sup>(4)</sup> المادة 30 من قانون 04-11.

<sup>(5)</sup> أنظر في تعريف رخصة البناء: الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص12.

<sup>(6)</sup> المادة 37 من نفس القانون.

<sup>(7)</sup> المادة 44 من نفس القانون.

كونه عقد ملزم لجانين يرتب التزامات متقابلة على عاتق المرقى العقاري و المشتري .

#### أ- التزامات المرقى العقاري :

- **الالتزام بنقل الملكية :** بمجرد انعقاد عقد البيع ينشأ الالتزام بنقل ملكية المباع إلى المشتري و مضمون الالتزام حسب م 361 ق.م.ج يتمثل في إن يقوم البائع بما هو لازم لنقل الحق المباع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسير أو مستحيلاً<sup>(1)</sup>.

وبالنسبة لعقد البيع على التصاميم فإنه تنطبق عليه القواعد العامة السالفة الذكر وبمجرد إشهاره تنقل ملكية العقار المباع إلى المشتري بقوة القانون، غير أن خصوصيته تجعل التزام المرقى العقاري بنقل ملكية الأرض والبناء محل الإنجاز إلى المشتري ، و تنتقل إليه باقي الحقوق الأخرى إلا بعد الإنجاز وتسليم شهادة المطابقة<sup>(2)</sup>.

- **الالتزام بمواصلة البناء ومطابقته :** وهذا أهم ما يميز عقد البيع على التصاميم عن البيوع العادية ، فمواصلة البناء وإتمامه يقصد به تنفيذ أشغال البناء وتشبيد كل الأجزاء وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها ليصبح البناء صالحاً للغرض الذي أُنجز من أجله<sup>(3)</sup>، أما الالتزام بالمطابقة فيجب أن يكون البناء مطابقاً لقواعد التهيئة والتعمير ، ولرخصة البناء ، وللتصاميم التي قدمها المالك أو صاحب المشروع للحصول على رخصة البناء<sup>(4)</sup>.

- **الالتزام بالتسليم :** بعد إنهاء المرقى العقاري بإنجاز البناء و مطابقته، يلتزم بتسليم البناية محل عقد البيع على التصاميم للمشتري، وهذا ما نستنتجه من نصوص المادتين 27 و 39 من القانون 11-04 .

- **الالتزام بالضمان :** تنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري على "يتعين على المرقى العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات و الضمانات القانونية المطلوبة " من خلال المادة نستنتج أن المرقى العقاري يلتزم بمجموعة من الضمانات منها ما يكون وفقاً للقواعد العامة كضمان التعرض و الاستحقاق ، وكذا بضمان العيوب الخفية . وهناك ضمانات خاصة والتي مصدرها القانون و هي خاصة بعقد البيع على التصاميم وضعها المشرع دون أن

(1) محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 109.

(2) المادة 39 من قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(3) فتحي ويس، المرجع السابق، ص 76.

(4) نفس المرجع، ص 81.

يكون للأطراف إرادة في وجودها أو تعديلها أو إلغائها<sup>(1)</sup>، وتتمثل هذه الضمانات في : - التزام المرقى العقاري باكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات ، إتمام الأشغال ، تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية ، وهذا حسب نص المادة 54 من القانون 04/11 .

- الالتزام بالضمان العشري وهي من الالتزامات التي يرتبها عقد المقاولة في ذمة المقاول و المهندس المعماري<sup>(2)</sup> ، إذ تنص المادة 554 من القانون المدني على " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات من تخدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني ..."

**ب- التزامات المشتري :** وتتمثل في :

**-الالتزام بدفع الثمن :** يعتبر الثمن تقديريا في عقد البيع على التصميم ، أي أنه ثمن أولي قابل للمراجعة بالزيادة، ومراجعة الثمن تكون باتفاق الأطراف على إن لا يتجاوز النسبة المحددة قانونا و التي تقدر 20 % الثمن المتفق عليه .

أما طريقة دفع الثمن فترك المشرع للأطراف حرية الاتفاق عليها و لكن أحاطه بضوابط تتمثل في: <sup>(3)</sup>

- 1 ضرورة تضمن عقد البيع على التصميم طريقة الدفع .
- 2 ألا يكون الثمن دفعة واحدة مسبقة، بل يكون على دفعات مجزأة يحددها الأطراف .
- 3 إن هذه الدفعات تدفع لدى صندوق الضمان .
- 4 يجب تسديد هذه الدفعات تبعا لتقدم مراحل الانجاز .

وفي حالة إخلال المشتري بدفع الثمن يجوز للبائع طلب فسخ العقد مع الاحتفاظ بنسبة 15% من مبلغ

التسبيق المدفوع<sup>(4)</sup>.

**-الالتزام بالتسليم :** يقابل الالتزام بتسليم المباع التزاما من طرف المشتري بتسلمه ، ويشترط تسليم المباع بعض الشروط منها ما هو موضوعي كإتمام البناء و مطابقته . و منها ما هو شكلي يتمثل في ضرورة إثبات التسليم بحضور يحدد حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصميم<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> نفس المرجع، ص105.

<sup>(2)</sup> إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص100.

<sup>(3)</sup> نفس المرجع، ص105.

<sup>(4)</sup> المادة 32 من قانون 04-11.

## الفرع الثاني: عقد البيع بالإيجار

نظمه المرسوم التنفيذي 105-01<sup>(2)</sup> يحدد شروط شراء مساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

أولا- مفهوم عقد البيع بالإيجار:

## 01 - تعريف عقد البيع بالإيجار وطبيعته القانونية :

تطرق المشرع الجزائري إلى عقد البيع بالإيجار سنة 1997 ، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-35<sup>(3)</sup>، كما تطرق له من خلال المرسوم التنفيذي رقم 105-01 .

وكلا المرسومين السابق ذكرهما لم يعرفا عقد البيع بالإيجار، أما القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، تعرض لعقد البيع بالإيجار من خلال الفقرة الأخيرة من المادة 363 منه، التي أضفت أحكام عقد البيع بالتقسيط على عقد البيع بالإيجار<sup>(4)</sup>. أما المرسوم التنفيذي 105-01 في المادة 02 تنص : " صيغة تسمح بالحصول على سكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب." وعليه لم تعرف عقد البيع بالإيجار. لذا من بين التعريفات الفقهية نجد:

هو العقد الذي يريد فيه العاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا ويبيع حين يتم الوفاء، وفي هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم للأخر العين المبيعة في مقابل مبلغ فوي متحدد على أن يعتبر هذا المبلغ أجرة على الانتفاع بالعين المبيعة حتى إذا أتم الطرف الأخر الوفاء بها جميعا في نهاية المدة انتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن الدفع لأي مبلغ عند حلول أجل استحقاقها، فيوجب عليه أن يرد العين المبيعة، ويقيد دفع أجرة مقابل الانتفاع طوال المدة التي بقي فيها، والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف

<sup>(1)</sup> المادة 2/34 من نفس القانون.

<sup>(2)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23-04-2001، المتعلق ببيع المساكن التابعة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، عدد 25، والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي 35-03 المؤرخ في 13-01-2003.

<sup>(3)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14-01-1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992. و الذي جاء تطبيقا لأحكام المادتين 169-170 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30-02-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996

<sup>(4)</sup> حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البلدة 2004، 86.

في العين المباعة قبل الوفاء بكامل الأقساط، باعتبار الإيجار من عقود الأمانة ويعرض لعقوبة خيانة الأمانة<sup>(1)</sup>.

وعليه من كل ماسبق نستخلص التعريف الآتي: هو عقد بيع أحفي في صورة إيجار، يظهر فيه البائع كالمؤجر ويظهر فيه المشتري كالمستأجر، فيتفقان على انتقال الشيء محل العقد إلى المشتري مباشرة للانتفاع به، ويحتفظ البائع بالملكية إلى غاية دفع كل الأقساط التي توصف من قبل المتعاقدين على أنها أجرة وليست ثمنا، وعلى هذا الأساس فإن تحليل هذه العقود غالبا ما يتسم بالصعوبة<sup>(2)</sup>.

### - الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار:

انقسمت الآراء إلى 3 اتجاهات:

❖ الرأي الأول: يرون أن هذا التصرف هو عقد إيجار مقترن بشرط فاسخ مصحوب ببيع معلق على شرط واقف، فالشرط الفاسخ مدلوله أنه إذا تحقق الشرط بطل الالتزام، أما الشرط الواقف فمدلوله أنه إذا تحقق الشرط قام الالتزام<sup>(3)</sup>.

❖ الرأي الثاني: يرون أنه عقد مركب يحقق غرضين في نفس الوقت، كما أن فسخه لا يترتب عليه إعادة الحال إلى ما كانت عليه، مثلما هو الحال في عقد البيع العادي، بل يحتفظ أحد الطرفين بما حصل عليه من منفعة الشيء ويحتفظ الآخر بما قبضه من أقساط<sup>(4)</sup>.

❖ الرأي الثالث: وهو رأي القضاء حيث يرى بأنه عندما يطرح أمامها نزاع على عقد هل هو بيع أم إيجار فإنه عند تكييفها لهذا التصرف تلجأ لإرادة المتعاقدين، وتقوم المحكمة باستخلاص القصد من خلال نصوص العقد المبرم.

أما المشرع الجزائري من خلال نص المادة 363 ق.م.ج حسم الخلاف حول تكييف عقد البيع بالإيجار، واعتبر هذا التصرف بيعا معلقا على شرط واقف وهذا الشرط هو الوفاء بكافة الأقساط.

### 02- خصائص عقد البيع بالإيجار:

- هو عقد ملزم لجانبيين: يلتزم فيه المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر لينتفع بها دون تعرضه له أو من غيره، في مقابل التزام المستأجر بدفع الأقساط الدورية المتفق عليها، وفي نهاية المطاف يلتزم البائع بنقل الملكية للمشتري بإتمام واستيفاء الثمن الكامل للأقساط الدورية.

- عقد معاوضة: وفيه تتجه إرادة المتعاقدين لنقل الملكية في مقابل ثمن نقدي<sup>(1)</sup>.

(1) محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 15.

(2) محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف - الإسكندرية، ص 27.

(3) رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 36.

(4) حمزة خليل، المرجع السابق، ص 100.

- ناقل للملكية (2): باستيفاء جميع الأقساط ينقل الملكية للمستفيد.
- كما أنه عقد شكلي نموذجي: شكلي أي إتباع الشكلية التي فرضها القانون متى كان محل التصرف عقاراً (3)، أما نموذجي بمعنى المشرع أوجب إفراغ محتواه في قالب معين (4) أي في شكل نموذجي.
- عقد إذعان: فليس للمستفيد مناقشة شروط عقد البيع بالإيجار، كتحديد الثمن .. فما عليه إلا أن يقبل بالشروط جملة واحدة فيستفيد أو يرفض فلا يستفيد من المسكن.
- هو عقد معلق على شرط واقف: وهو الثمن الواجب تسديده عبر أقساط من طرف المستأجر المشتري في مقابل نقل ملكية المسكن إليه من طرف البائع المؤجر ، وهو ما أكدته نص المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي 105-01 " ... يجب أن يحقق الطابع الموقوف بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها".

#### ثانياً- آثار عقد البيع بالإيجار:

باعتباره عقد معاوضة وملزم لجانبين يرتب التزامات على كل من وكالة عدل والمستفيد.

#### 01-الالتزامات المترتبة على وكالة عدل:

في حقيقة الأمر هذه الالتزامات لم يرد تفصيلها في المرسوم التنفيذي 105-01 ومختلف تطبيقاته، لذا نلجأ للقواعد العامة في معالجة هذه النقاط.

#### أ -الالتزام بنقل ملكية المسكن إلى المستفيد:

فتلتزم الوكالة بالقيام بما هو لازم لنقل المسكن للمشتري وتمتنع عن كل ما من شأنه أن يجعل نقل الملكية مستحيل أو عسير (5). وعليه يجب إفراغ العقد في الشكل النموذجي وإشهاره(6).

#### ب-الالتزام بتسليم المسكن:

وهو التزام بتحقيق نتيجة ناشئ عن التزام وكالة عدل بنقل الملكية حسب نص المادة 167 ق.م.ج (7)، ويتم التسليم بتسليم وكالة عدل المستفيد من المسكن بجيازته والانتفاع به دون عائق، ويكون ذلك بتسليم مفاتيحه بعد إبرام عقد البيع بالإيجار (1).

(1) زاهية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار الأمل للطباعة والنشر ، ص18.

(2) المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01.

(3) المادة 12 من قانون 91-70 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق المعدل والمتمم.

(4) القرار المؤرخ في 23-07-2001، الذي عدل بموجب القرار المؤرخ في 04-05-2004، الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

الجريدة الرسمية 43.

(5) المادة 361 ق.م.ج.

(6) المادة 793 ق.م.ج ، والمادة 15 من الأمر 75-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

العقاري، و المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01، والمادة 16 من القرار المؤرخ في 04-05-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار

(7) محمد حسنين، المرجع السابق، ص104.

## ج- الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق:

تضمن وكالة عدل التعرض الشخصي الصادر منها والتعرض الصادر من الغير<sup>(2)</sup>، وهو كل ما من شأنه أن يحول دون أن ينتفع المستفيد كلياً أو جزئياً بالمسكن سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً. أما بالنسبة لضمان الاستحقاق: ففي حالة عدم قيام وكالة عدل بالتزامها بضمان التعرض، سواء كان التعرض منها شخصياً، أو من الغير فإن للمستفيد حق طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد، أو التنفيذ بمقابل، سواء كان الاستحقاق كلياً، أي أن المستفيد حرم فعلاً من المسكن لأي سبب سابق على العقد لم يكن له يد فيه، أو ليس في مقدوره دفعه، أو كان جزئياً، بأن كان التعرض من شأنه الانتقاص من سلطات المستفيد من المسكن، وذلك بمراعاة أحكام المواد 374-375-376 ق.م.ج<sup>(3)</sup>.

## 02- التزامات المستفيد:

يلتزم وفقاً للقواعد العامة المقررة في القانون المدني بتسليم المسكن، وتحمل أعباء إبرام عقد البيع بالإيجار، كما يقع عليه التزامات وفقاً للقواعد الخاصة بالمنظمة البيع بالإيجار وتمثل في:

## أ- الالتزامات ذات الطابع المالي:

➤ الالتزام بدفع الأقساط الشهرية: المقصود بالأقساط الشهرية هو ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى المقدر بـ 25% من الثمن، مقسم على عدة أقساط شهرية<sup>(4)</sup>، وقد حدد المرسوم 01-105 مدة 20 سنة كمدّة قصوى لدفع الأقساط الشهرية على ألا يتجاوز سن المستفيد في كل الأحوال 65 سنة عند تسديد آخر قسط.

- في حالة استفادته من مسكن ذو ثلاث غرف، فمجموع الأقساط الشهرية تساوي:

$$1400000 \text{ دج} - 350000 \text{ دج (الدفعة الأولى)} = 1050000 \text{ دج.}$$

$$\text{وعليه فإن كل قسط يساوي: } \frac{1050000}{12 \times 20} = 4375 \text{ دج.}$$

- بينما في حالة الاستفادة من مسكن من أربع غرف فإن مجموع مبلغ الأقساط الشهرية تساوي:

$$1700000 \text{ دج} - 42500 \text{ دج (الدفعة الأولى)} = 1657500 \text{ دج.}$$

$$\text{ومنه فكل قسط شهري يساوي: } \frac{1657500}{12 \times 20} = 6906.25 \text{ دج.}$$

(1) المادة 10 من القرار المؤرخ في 23-07-2001

(2) أساس هذا الالتزام المادة 371 ق.م.ج

(3) حمزة خليل، المرجع السابق، ص 136.

(4) المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105.

كما يتحمل المستفيد المصاريف التابعة للبرنامج<sup>(1)</sup>، ويترتب على دفعه الأقساط كاملة نقل الملكية إليه<sup>(2)</sup>.  
 ➤ تحمل نفقات الإصلاحات داخل المسكن: يلزم عقد البيع بالإيجار المستفيد تحمل نفقات الإصلاحات داخل مسكنه<sup>(3)</sup> ويقصد بها الترميمات التأجيرية.

#### ب- الالتزام بشغل المسكن محل العقد وعدم التعامل فيه:

تطرق إليه المشرع بصفة غير مباشرة من خلال نص المادة 13 من القرار المؤرخ في 23-07-2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك. أما المقصود بعد التعامل فيه هو عدم التنازل عنه<sup>(4)</sup>.

#### ج- الالتزام بأحكام الملكية المشتركة:

حددت المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار المتصرف بنصها على " يتولى تسيير وإدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد، قائم بإدارة الأملاك يعين لهذا الغرض."

وعلى هذا الأساس يوقع المستفيد عقدا مع القائم بتسيير الأملاك العقارية المعين من طرف وكالة عدل<sup>(5)</sup>.

#### المطلب الثاني: صيغ السكن المنجزة في إطار الترقية العقارية:

تنقسم أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية إلى سكنات اجتماعية وترقوية.

#### الفرع الأول: السكنات الاجتماعية:

#### أولا - السكن الاجتماعي الإيجاري:

#### 01 - مفهوم السكن الاجتماعي الإيجاري:

هو نوع من السكنات موجه للفئة ذات الدخل الضعيف غالبا ما يكون تمويله من طرف الدولة<sup>(6)</sup>، يتميز بمواصفات تقنية واقتصادية ضعيفة<sup>(7)</sup>. وقد تضمنته أحكام المرسوم التنفيذي 08-142<sup>(8)</sup>، وعرفته المادة

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي 01-105.

(2) المادة 19 من نفس المرسوم.

(3) المادة 18 من نفس المرسوم.

(4) المادة 21 من نفس المرسوم.

(5) حمزة خليل، المرجع السابق، ص 152.

(6) عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 05.

(7) محمد قراش، تمويل السكن في الجزائر، مساهمته في تخفيض أزمة العمران، مذكرة لنيل شهادة ما بعد التدرج، المتخصصة في البنوك، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 2002، ص 85.

(8) المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، عدد 24.

02 من هذا المرسوم: " يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة.."

## 02-تنظيم العلاقة الإيجارية وفق المرسوم 08-142:

خضعت الهيئة المكلفة بمنح المساكن الاجتماعية الإيجارية المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري لعدة تغييرات (1).

أ- شروط منح السكن العمومي الإيجاري:

تم تنظيم هذه الشروط من المادة 02 إلى المادة 43 من المرسوم المذكور أعلاه، ويمكن تصنيفها إلى نوعين:

-شروط القبول الشخصية: يجب على الترشح لطلب سكن عمومي إيجاري ألا يملك عقار ذا

استعمال سكني ملكية تامة، لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء، ألا يكون قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار، كما لا يكون قد استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء أو تهيئة سكن ريفي (2)، كما لا يستفيد من هذا السكن إلا شخص الذي يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته ولا يتجاوز دخله العائلي 24000 دج(3)، كما يجب أن يكون سن طالب السكن 21 سنة على الأقل عند إيداعه الطلب (4).

-شروط متعلقة بتقديم طلب المنح: يجرى طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نموذجة بقرار من الوزير المكلف بالسكن، يجب أن يرفق بملف يتضمن وثائق ثبوتية (5)، يودع الطلب لدى لجنة الدائرة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل(6).

ب-معالجة الطلبات: م 13 إلى 18 من المرسوم 08-142.

(1) عائشة طيب: إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية

الحقوق - جامعة سعد دحلب. البلدة، 2000، ص 18.

(2) المادة 03 من نفس المرسوم.

(3) المادة 04 من نفس المرسوم.

(4) المادة 05 من نفس المرسوم.

(5) أنظر المادة 06 من نفس المرسوم.

(6) المادة 07 من نفس المرسوم.

تتولى معالجة الطلبات "لجنة الدائرة" تنشأ على مستوى كل دائرة تتكون من 08 أعضاء يرأسهم رئيس الدائرة<sup>(1)</sup>، تتولى مهام تتمثل في<sup>(2)</sup>: البت في كل طلب، التأكد من تطابق كل طلب مع المادتين 03 و 04 من المرسوم المذكور، الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات بعد التحقيقات، ترتيب الطلبات حسب الأولوية، الاطلاع على البطاقة الوطنية للسكن<sup>(3)</sup>.

تتداول اللجنة بمقر الدائرة وتدون مداولاتها في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً<sup>(4)</sup>.

يعين رئيس الدائرة أعضاء فرق التحقيق الذين يقسمون أمام رئيس المحكمة المختصة إقليمياً<sup>(5)</sup> وبحضون بحماية بحماية الدولة<sup>(6)</sup>. وبعد اكتمال عمل لجان التحقيق والمداولات؛ الطلبات غير المقبولة يكون الرفض فيها كتابياً ومسبباً يبلغ لطالب السكن<sup>(7)</sup> إلا أنها غير مطبقة في الواقع، أما الطلبات المقبولة فتسجل على كاشفين كاشفين (أكبر وأصغر من 35 سنة) ويؤشر رئيس الدائرة على الكاشفين<sup>(8)</sup>، وعلى فرق التحقيق تسليم نتائجها خلال 03 أشهر من تاريخ تسليمها القوائم من رئيس اللجنة، وتقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقاً لمعايير وسلم تنقيط محدد<sup>(9)</sup>، وتختتم أشغالها في أجل 03 أشهر<sup>(10)</sup>، فتحدد القائمة المؤقتة للمستفيدين للمستفيدين تعلق خلال 48 ساعة التي تلي المداولات بمقر المجلس الشعبي البلدي، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال 08 أيام.

ومن يرى أنه أجحف في حقه بعد نشر القوائم المؤقتة يقدم طعن كتابي مدعماً، يكون في أجل 08 أيام من تاريخ نشر القوائم المؤقتة<sup>(11)</sup> وذلك لدى لجنة الطعن المكونة من 06 أعضاء<sup>(12)</sup>، وتفصل في كل الطعون في أجل 30 يوم<sup>(13)</sup>، وبناء على قرارات لجنة الطعن تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين

(1) المادة 13 من نفس المرسوم.

(2) المادة 15 من نفس المرسوم.

(3) المادة 16 من نفس المرسوم.

(4) المادة 17 من نفس المرسوم.

(5) المادة 19 من نفس المرسوم.

(6) المادة 20 من نفس المرسوم.

(7) المادة 22 من نفس المرسوم.

(8) المادة 23 من نفس المرسوم.

(9) المادة 26 من نفس المرسوم.

(10) المادة 29 من نفس المرسوم.

(11) المادة 41 من نفس المرسوم.

(12) المادة 39 من نفس المرسوم.

(13) المادة 42 من نفس المرسوم.

تبلغها للوالي. أما عن كفاءات شغل هذا المسكن تناولتها المواد من 44 إلى 47 من المرسوم 08-142، ويخضع هذا السكن لعقد مقيد بدفتر شروط يبين الهيئة المؤجرة والمستفيد ل 3 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، وتاريخ الاستفادة هو تاريخ الإيجار، إلا أنه ما يعاب على المشرع في هذه النقطة أن تاريخ الاستفادة بعده مدة 08 أيام للطعن، والفصل في الطعن يستغرق 30 يوم، وعليه كيف يكون تاريخ الاستفادة هو تاريخ الإيجار.

**ج- إبرام عقد الإيجار:** بعد إعداد القائمة النهائية للمستفيدين التي ترسل إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري، يشعر هذا الأخير المستفيدين من أجل إبرام عقد الإيجار.

**- شروط إبرام عقد الإيجار:** إضافة إلى الشروط العامة لإبرام العقود (م 92-97 ق.م.ج)، وضع المشرع مجموعة من القيود التي تحد من إرادة المتعاقدين من خلال المرسوم 76-147<sup>(1)</sup>، كما أن مقدار الإيجار محدد بواسطة نصوص تشريعية أهمها المرسوم التنفيذي رقم 97-506، إضافة إلى ركن الشكلية حسب نص المادة 02 من المرسوم 76-147.

**03- الآثار المترتبة عن الاستفادة من سكن عمومي إيجاري:**

**أ-التزامات المؤجر:**

- طبقا للمادة 16 من المرسوم رقم 76-147 يلتزم ديوان الترقية والتسيير العقاري بعدة التزامات تتمثل في:
- **الالتزام بتسليم المكان المؤجر وملحقاته:** بناء على نص م 22 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 76-147، ويتم التسليم بتحرير محضر تسليم بعد المعاينة الحضورية للأمكنة طبقا للمادتين 03 و 05 من نفس المرسوم.
- **الالتزام بصيانة العين المؤجرة:** ويقصد بها القيام بالترميمات الضرورية دون التأجيلية (م 22 من المرسوم السابق و م 07 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69).
- **الإلتزام بالضمان:** يلتزم ديوان الترقية والتسيير العقاري طبقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 76-147، والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 94-69 بضمان الانتفاع الهادئ للمستأجر من المسكن المؤجر، وذلك عن

(1) المرسوم 76-147 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

طريق ضمان التعرض سواء كان شخصي ( من طرف مندوبي الديوان) أو الصادر من الغير، كما يلزم بضمن العيوب الخفية التي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في م 482 ق.م.ج.

ب- إلتزامات المستأجر:

ورد ذكرها في م 06 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69، والمواد 06-12 و 13 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم رقم 76-147 وهي:

- الإلتزام باستعمال السكن العمومي الإيجاري فيما أعد له : أي بغرض السكن، غير أن هذا المنع يزول بحصول المستأجر على ترخيص كتابي من الديوان وذلك بمراجعة عدة اعتبارات كاحتياجات المنطقة .
  - الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة : وهو التزم ببذل عناية وفق المادة 3/04 من المرسوم رقم 76-147، ويترب عليه إخطار الديوان بكل أمر يستوجب إجراء اصلاحات مفروضة على المؤجر، كما أنه يلتزم بالقيام بالترميمات التأجيرية وهي الترميمات التي يجري العرف على أن يقوم بها المستأجر (1).
  - الإلتزام بالوفاء بالأجرة: من خلال م 04 من المرسوم التنفيذي 97-506 (2) نجد أن الإيجار يتكون من: مبلغ الإيجار الرئيسي، والتكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة (3).
  - الإلتزام برد المسكن المؤجر وملحقاته: لان عقد الإيجار يقع على المنفعة لا على الملكية، حسب م 5/4 من المرسوم رقم 76-147، ويلتزم المستأجر برد المسكن على الحالة التي استلمه فيها.
- والمنازعات القائمة بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر تكون من اختصاص القضاء العادي .

ثانيا- السكن الترقوي المدعم (السكن التساهمي سابقا LSP)

01- السكن التساهمي والترقوي المدعم:

السكن التساهمي هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك (4) يتم إنجازها أو شراؤها، عن طريق إعانة مالية تمنحها الدولة، وتسمى الإعانة للحصول على الملكية، ويستهدف أساسا الطبقة المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون هذه الإعانة من الدولة، فهو ذو تمويل مختلط ، جزء يقع على الدولة

(1) محفوظ برهماني، إيجار المخلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة بليدة، 2000، ص 97.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 97-506 ، المؤرخ في 29-12-1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول جانفي سنة 1998 ، جريدة رسمية رقم 88 لسنة 1997.

(3) قرار وزاري مؤرخ في 28-01-1998، المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لغل السكن الإيجاري الذي تملكه دواوين الترقية والتسيير

العقاري، الجريدة الرسمية رقم 19، سنة 1998.

(4) لمياء بولجر، المرجع السابق، ص 15.

عن طريق الصندوق الوطني للسكن، والجزء الآخر عن طريق المستفيد<sup>1</sup>، كما قد يتدخل طرف ثالث في تمويله كالبنوك عن طريق قروض تمنحها للمستفيد.

والسكن الترقوي استحدثته الدولة منذ سنة 2010، لتعويض السكن التساهمي، وعرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 235-10<sup>2</sup> : "هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطلاب المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في أحكام إطار هذا المرسوم...". والجدير بالذكر أنه لا يوجد فرق بين السكن التساهمي و السكن الترقوي المدعم باعتبار أن هذا الأخير هو امتداد للسكن التساهمي إلا أن الاختلاف الوحيد هو أن المرقى العقاري يختار الأرضية المراد إنجاز المشروع عليها في السكن التساهمي بعكس السكن الترقوي المدعم حيث تكون الأرضية معينة مسبقا من طرف مصالح أملاك الدولة.

## 02- الفاعلون في إنتاجه:

### أ- التخطيط:

- مديرية التعمير والبناء: هيئة ولائية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير والبناء، وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 14-07-1980<sup>3</sup> المحدد لنوعية التنظيم و الصلاحيات لإدارة التعمير و البناء و السكن على مستوى الولاية، تقوم في إطار هذا السكن بـ:

✚ إنجاز الدراسات والمخططات: POS – PDAU.

✚ استقبال طلبات المرقين لإنجاز المشروع وتوضيح الإجراءات اللازمة لذلك .

✚ إنجاز شهادات التعمير و المطابقة و رخص البناء .

✚ مراقبة حالة تقدم أشغال المشاريع و وضع تقارير توجه للصندوق الوطني للسكن.

### - لجنة التهيئة والتعمير CAU<sup>4</sup>:

أنشئت بتعليمية وزارية صادرة عن وزارة التجهيز تحت رقم 123 المؤرخة في 15-04-1991 الخاصة بإنشاء لجنة للتهيئة والتعمير ، ونظرا لنقص المخططات العمرانية في تغطية المجال العمراني وقصور بعضها وتدني كفاءتها أنشئت هذه اللجنة تتمثل في الوالي رئيسا، مدير التعمير، المصالح التقنية المعنية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية كأعضاء، يتمثل دورها في:

✚ دراسة ملفات المشاريع وفحص مدى ملائمتها مع أدوات التهيئة والتعمير .

<sup>1</sup> حمزة خليل، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 235-10 المؤرخ في 05-10-2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقناء سكن جماعي

أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، عدد 58

<sup>3</sup> الصادق زهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة)، دار النور المحادف، الجزائر، 1995، ص 118.

<sup>4</sup> CAU : Comité d'Aménagement et d'Urbanisme

تتولى عملية توزيع الأراضي على المرقيين العقاريين.

### ب- العقار:

-مديرية أملاك الدولة: تتكفل بعمليات التنازل وبيع الأراضي التابعة لأملاك الدولة، وكذا تحديد القيمة التجارية الفعلية للعقار، ودراسة ملفات المشاريع المقدمة في إطار السكن الترقوي المدعم، كما تقوم بإعداد عقود البيع لصالح المرقيين العقاريين.

-مديرية مسح الأراضي: تعمل على تحديد و حساب مساحات الأراضي المراد شراؤها و إنجاز مخططات طبوغرافية خاصة بها.

-اللجنة التقنية الولائية: **CTW** <sup>(1)</sup>: أنشئت بمقتضى قرار وزاري مشترك <sup>(2)</sup>، تقوم ب:

- ضمان الإشهار للأراضي التابعة لأملاك الدولة و المخصصة للاستفادة من مشاريع الترقية العقارية.
- البث في الطلبات المقدمة و ذلك بعد :
- إبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة و بنيتها ومدى ملائمتها أو مطابقتها للمصلحة العامة و بشأن ما تتطلبه هذه المشاريع من وسائل.
- فحص مدى مطابقة المواقع التي سيتم شراؤها مع أدوات التعمير في حالة وجودها ضمن مخطط التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي أو مع القواعد العامة للتهيئة و التعمير لمعرفة إذا كانت أراضي مهياة أم لا لتحديد وضعية العقار.

ج-جهاز التمويل: يتكون من ثلاثة فاعلين أساسيين:

-الصندوق الوطني للسكن <sup>(3)</sup> **CNL**: تطرقنا له عندما تكلمنا عن الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية.

-مساهمة المستفيد: إن برامج السكن الترقوي المدعم (الاجتماعي التساهمي) تفتح للمستفيد المجال للمشاركة في تمويل مسكنه و ذلك بدفع النصيب المتبقي من ثمن المسكن بعد الإعانة المالية التي تقدمها الدولة، هذه القيمة يمكن أن يدفعها كاملة كما يمكنه أن يكملها بقرض عقاري على شرط أن تكون مساهمته الشخصية لا تقل عن 20 % من قيمة المسكن المراد شراؤه، يتم دفع مساهمته على شكل أقساط أو دفعة واحدة حسب ما يتفق عليه مع المرقي العقاري.

- البنوك: ساهم دعم الدولة الموجه للمواطنين ذوي الدخل المتوسط لامتلاك مسكن عائلي من وضع شراكة مع البنوك التي تتدخل في:

<sup>(1)</sup> **CTW : Comité Technique de la Wilaya**

<sup>(2)</sup> قرار وزاري مشترك رقم 2 المؤرخ في 07-04-2002 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة لأملاك الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير والبناء.

<sup>(3)</sup> **CNL : Caisse National Du logement**

- منح قروض طويلة المدى للمستفيد لاستكمال ثمن مسكنه و تمويل إنجازه .
- تحويل القروض و الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن للمستفيد إلى المرقى العقاري لتمويل المشروع، لأنه لا يمكنه الاستفادة منها مباشرة.

#### -إعداد المشروع والإنجاز:

ويتم من طرف مرقين عقارين سواء عموميين أوخواص، وقد تعرضنا لكليهما تحت عنوان أنواع الترقية العقارية.

#### ثالثا-السكن الريفي:

يهدف تخفيف الضغط على المدن والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي ، تشجع الدولة عملية البناء في المناطق الريفية بمنح دعم مالي يرد على الصندوق الوطني للسكن بموجب التعليم رقم 06 المؤرخة في 31-07-2002 في إطار التنمية الريفية للشخص الذي يريد إنجاز سكن أو شراء سكن جماعي في هذه المنطقة ، وهو سكن يعتمد بالدرجة الأولى على للفئات الاجتماعية محدودة الدخل، بحيث تخضع إلى منح إعانات عمومية من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال ، بعدها يقدم المستفيد مساهمة شخصية<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الثاني: السكنات الترقية:

تعتبر السكنات الترقية العمومية ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية وذات أسعار مرتفعة لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع أي الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع، وذلك بغض النظر عن الدخل الشهري أو تملك الشخص لمسكن من عدمه ، فالشرط الوحيد لاكتسابها هو القدرة على الدفع ويحتل هذا النوع من المساكن نسبة أقل مقارنة بأنواع المساكن الأخرى كما سنبين في نموذج لولاية الجلفة.

#### الفرع الثالث: حصيلة قطاع السكن لولاية الجلفة

استفاد ولاية الجلفة في إطار السياسة العمرانية السكنية خلال برنامج الخماسي 2005-2009 و 2010-2014 إلى غاية 31-12-2014 بمختلف صيغ السكن من 77456 وحدة سكنية موزعة كما يلي:

الجدول رقم:03 عدد الوحدات السكنية المنجزة بولاية الجلفة من 2005-2014

عدد الوحدات السكنية	نوع السكن
35660 سكن	السكن العمومي الايجاري
3304 سكن	السكن التساهمي والترقوي المدعم

(1) حمزة خليل المرجع السابق، ص 47.

السكن الترقوي العمومي	1000 سكن
السكن في إطار البيع بالإيجار:	1500 سكن
السكن الريفي:	31350 سكن
تحسين الإطار المبنى:	4642 سكن

الجدول رقم: 04 عدد السكنات المنطلقة لسنة 2014 : 4210 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية	نسبة الإنطلاق
السكن العمومي الايجاري	2568 سكن	100%
السكن الترقوي العمومي	20 سكن	حسب الطلبات
السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار	1500 سكن	100%
السكن الريفي	122 سكن	06%

الجدول رقم: 05 عدد السكنات المنجزة لسنة 2014 : 10005 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية	نسبة الإنجاز
السكن العمومي الايجاري	4190 سكن	100%
السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم	160 سكن	57%
السكن الريفي	4952 سكن	100%
تحسين الإطار المبنى	703 سكن	70%

### ❖ آفاق سنة 2015:

الجدول رقم: 06 عدد السكنات المتوقع انطلاقها لسنة 2015 : 6206 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية
السكن العمومي الايجاري	3000 سكن
السكن الترقوي العمومي	186 سكن

السكن الريفي	1878 سكن
تحسين الإطار المبنى	1142 سكن

الجدول رقم: 07 عدد السكنات المتوقع إنجازها لسنة 2015 : 16392 وحدة سكنية

السكن العمومي الايجاري	7830 سكن
السكن التساهمي والترقوي المدعم	1087 سكن
السكن الريفي	4990 سكن
تحسين الإطار المبنى	2485 سكن

المصدر: إحصائيات مديرية السكن بالجللفة 2015.

فائمه

من خلال ما سبق تقريره يتأكد لنا الدور الرئيسي الذي تتبوؤه السياسة العمرانية تهيئة وترقية إذ تمثل المرأة العاكسة للدولة تبين مدى تطورها وتحضرها.

ففي ميدان التهيئة والتعمير مثلت فكرة النظام العام مصدر حيوي للقيود الواردة على استعمال واستغلال الملكية العقارية الخاصة، حيث تم توظيف هذه الفكرة في تحديد أدوات التعمير حصرا ومنح القواعد التي جاءت بها حكم القواعد الجوهرية الآمرة التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وبموجبها تم تقنين أدوات التعمير وجعلها الإطار العام والمرجع الملزم لأية عمليات عمرانية وربطها بوثائق إدارية وقرارات تنظيمية تتمثل في أدوات التخطيط المحلي : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد، يتمثل دوره في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم التسيير المحلي ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي النوع الثاني من القرارات التنظيمية، ولا يمكن تصور قيام هذا المخطط الأخير دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

فمخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن الأدوات المحلية للتخطيط الحضري ، فيحدد الكمية الدنيا والقصى للبناء المسموح به ويضبط القواعد المتعلقة بالمظاهر الخارجية للنباتات ويحدد تخصيص المساحات، لذا يجب أن تغطي كل بلدية بمخطط شغل الأراضي أو أكثر.

وقد تبين المشرع لضرورة فرض النظام العام العمراني تحقيقا للتنمية المستدامة وفي سعيه إلى ذلك قرر ووضع العديد من الآليات و الميكانيزمات للرقابة على الأنشطة العمرانية منها ما اشترط قبل البناء (قبلية): رخصة البناء، رخصة التجزئة وشهادة التعمير، وضوابط أخرى بعد عملية البناء: شهادة المطابقة، رخصة الهدم وشهادة التقسيم، وكل هذا من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني والحضري ولفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير والمخططات العمرانية الوطنية و الجهوية والمحلية وكذا توقيع الجزاء على المخالفين، إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد من خلال المخالفات العمرانية المشهودة مما جعل السلطات العمومية تقف عاجزة، وبإصدارها قانون 08-15 لتسوية وضعية البناءات حتى غير القانونية ثبت فشل سياسة الدولة العمرانية،وهنا يأتي دور الرقابة الذي تضطلع به جهات إدارية محددة وأعوان مؤهلين قانونا،وكذا رقابة القضاء

إلا أن هذه الرقابة الأخيرة لا تتعدى حدود الرقابة على أعمال الإدارة الداخلية دون التدخل في صلاحياتها بناء على مبدأ الفصل بين السلطات.

من جهة أخرى تتطلّب الترقية العقارية تحت مظلة قواعد التهيئة والتعمير التي تحدّد لها الأطر العامة، إذ تعرف في مجموعها في قانون 11-04 بأنها عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، تتعدّد مواضيعها وذلك بهدف النهوض بالسياسة العمرانية فتشمل إنجاز البرامج السكنية واقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء وكذا تجديد وتأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات وكل هذا دون الخروج عن الأطر المسطرة من طرف المخططات التوجيهية، ولا تقتصر الترقية العقارية على الدولة فقط بل تشمل الخواص أيضا.

ونجد السياسة العمرانية في إطار الترقية العقارية واجهت عدة مشاكل أبرزها التمويل العقاري، وفي هذا الصدد سارع المشرع إلى العمل على إيجاد ميكانيزمات وحلول من خلال خلق هيئات مالية ممولة أو مدعومة لتمويل عمليات الترقية العقارية، وكذلك بتنظيم آليات التمويل سواء عن طريق القروض العقارية أو بدعم الدولة.

كذلك سعى المشرع في إطار السياسة العمرانية الترقية إلى إيجاد حل لأزمة السكن التي طالما عانت منها الجزائر وذلك من خلال التقنيات القانونية للترقية العقارية التي بلورها في عقود الترقية العقارية، عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم على اعتبار أن الأول يعتبر عقد تمهيدي للثاني، كذلك عقد البيع بالإيجار والذي لقي رواجا إلا أن ما يؤخذ عليه هو وتيرة العمل البطيئة لوكالة عدل. من ناحية أخرى عمل المشرع على تنويع صيغ السكن المنجزة في إطار الترقية العقارية لتغطي كافة فئات المجتمع فنوعها بين السكنات الاجتماعية ويدخل في هذا الإطار السكن العمومي الإيجاري والسكن الترقوي المدعم (التساهمي سابقا)، والسكن الريفي، وبين السكنات الترقية التي تقتصر على ذوي الدخل المرتفع.

وبالرغم من أن القانون 11-04 جاء لسد الثغرات القانونية التي كانت عليها التشريعات العقارية السابقة، إلا أن بعض الضمانات ما تزال غير واضحة ومقتضية ودون ترتيب وتنظيم.

وبهدف الخوض العميق في كنه موضوعنا عرضنا إحصائيات عن المخالفات العمرانية بالجلفة وكذا حصيلة لقطاع السكن بالولاية لالتماس ميدانيا واقع السياسة العمرانية.

## خاتمة

وبناء على ما سبق التطرق إليه وكمحاوله متواضعة منا نقترح بعض التوصيات في ميدان السياسة العمرانية  
تهيئةً وترقيةً:

- دعم القاعدة الفنية والتقنية للبلديات لاستخدام أساليب حديثة في تسيير العمران.
- ضرورة خلق التواصل بين البلديات والمجتمع المدني، وإشراك المواطن في صياغة برامج وأهداف السياسة العمرانية ذلك أن هذه الأخيرة ليست عملية علمية بحتة بل تتعلق بالمواطن المهمش.
- ضرورة تحقيق انسجام وتناغم فعال بين قواعد التهيئة العمرانية والترقية العقارية وذلك بتذويب الجمود الكامن بينها وتخفيف الإجراءات الإدارية لإعداد أدوات التعمير وتيسير تعديلها لمواكبة الواقع المتطور.
- توسيع وتعزيز دور شرطة العمران ومفتشي مديرية التعمير وتكثيف الرقابة على كل أنواع البناء خاصة أثناء الأشغال لأجل إتمامه في الآجال المحددة ووفق الوثائق المصادق عليها.
- الدراية بحاجة المواطن والتخفيف والتسريع من إجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات خاصة رخصة البناء، التي يمكن أن يتجاوز زمن الحصول عليها سنة كاملة مما يؤدي بالمعني بالأمر إلى التحايل لإنجاز أشغاله.
- التطبيق التام والصارم لتوجيهات مخططات التسيير المحلي PDAU / POS.
- تحديد مسؤوليات الهيئات بدقة ( المخططين، المهندسين، مسيري الهيئات السياسية والإدارية والمالية..).
- إدماج جمعيات الأحياء لإعطائها بعض الصلاحيات فيما يخص توعية السكان ومراقبة البناء.
- توقيع العقوبات دون تردد على مرتكبي المخالفات من أجل ضمان وجه أحسن للمدينة وبالتالي تحقيق المبادئ الأساسية التي جاء بها المشرع.
- تكريس أعوان وأجهزة الضبط الإداري على مستوى البلديات والولايات، يكلفون بدوريات دائمة لرقابة مخالفات المرقين العقارين وعدم الاكتفاء بوجود سلطة عليا وأجهزة متعددة لرقابة مخالفة نشاطات الترقية العقارية على مستوى وزارة السكن والعمران.
- تكوين مرقين عقارين ذوي خبرة وكفاءة عالية وذلك بالاستعانة بالخبرات الأجنبية والعربية.
- تشجيع المرقين العقارين على الاستثمار العقاري وذلك بالتسريع في الآجال والإجراءات..

## خاتمة

- العمل على التسيير المحكم لبرامج البناء بهدف جعلها أكثر فعالية بحيث تسمح بتخفيض تكاليف وأجال تسليم المساكن مع تحسين نوعيتها.
- تشكيل لجان وأعاون للقيام بالرقابة بشكل دوري ودائم ومفاجئ لنشاطات الترقية العقارية على غرار الأعاون المشكلة لمراقبة مخالفات التعمير في قانون 08-15.
- إعادة صياغة النصوص المنظمة للعقار على المستوى المركزي و اللامركزي.
- اعتبار المرقى العقاري عون اقتصادي حقيقي.
- ضرورة تشجيع المؤسسات الخاصة الصغيرة والمتوسطة بالتكوين قصد دخول الترقية العقارية مما يفضي لحرية المنافسة ، وهذا مرتبط بإعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة للعقار.
- خلق مجال اتصال بين مجالي الترقية والتهيئة من خلال قواعد الشفافية والحرية في عمليات منح الصفقات العمومية بغرض الإنجاز أو التشييد مع إمكانية منح المرقى العقاري إمكانية الطعن في الآجال المحدودة.
- التنسيق بين الإدارات والهيئات العمومية حتى تنجح برامج السكنات المؤطرة.
- القضاء على البيروقراطية مما يؤدي إلى إنجاز سريع للمشاريع.
- تدعيم المشاركة الفعالة للسكان في اتخاذ القرار فيما يتعلق بالعمران، وذلك بالجمع بين السكان من جهة و الكوادر التقنية من جهة أخرى.
- اقتراح مخطط للتمويل والتنفيذ معاً، إذ أن تمويل المشاريع الخاصة بالتعمير و التسيير العمراني تعد إحدى العراقيل التي تعيق تنفيذ المخططات ويصادق عليها المسؤولون دون توضيح لكيفية التمويل ولا لكيفية تنفيذ المشروع، سواء تعلق الأمر بالمقررة على المدى القصير أو المتوسط أو المدى الطويل.
- إعادة ترتيب خارطة مهام وصلاحيات البلديات في ميدان التهيئة والتعمير بالتقليص من ضغط الوصاية عليها، والذي يجعل هامش تدخلها وتأثيرها محدوداً جداً، إن لم يكن معدوماً، وذلك بالتمكين لها بأن تكون طرفاً فاعلاً أو على الأقل شريكاً قوياً في صناعة القرار المحلي.
- دعم وتقوية القدرات المالية للبلديات، لتمكين من رفع وتنويع مواردها المالية، وتوسيع الوعاء الضريبي المحلي، وتطوير آليات تقديرها وتحصيلها، لتعبئة موارد إضافية، تسمح بخلق الثروة، وتمكن من الوفاء بمتطلبات التسيير.

## خاتمة

- الاستفادة من التعاون الدولي، وخاصة العربي، في إطار منظمة المدن العربية (الكويت) و معهد الإنماء العربي (الرياض) الذين يقدمان للبلديات العربية، الدعم التقني والمالي، والدورات التدريبية المتخصصة، وتبادل الخبرات، وفي إنشاء شبكة المراسد الحضرية العربية، في إطار شراكة فعالة، تنخرط فيها معظم المدن العربية.
  - ضرورة انفتاح البلديات على المجتمع المحلي، مواطنين، جمعيات، جامعات ومراكز بحث، وذلك بنشر المعلومات بالوسائل الإعلامية الحديثة كالإنترنت، والمواقع الإلكترونية، والاضطلاع بأنشطة علاقات عامة وتفاعلية مع المواطن، لتحسيسه وإشراكه في صياغة البرامج والأهداف.
  - استخدام تقنيات حديثة في تسيير ورقابة العمران باستعمال نظم المعلومات الجغرافية SIG وهي أداة فعالة لتطوير قدرات تصميم الإستراتيجيات والخطط والبرامج، وتقنيات التدخل والمعالجة، كما تساعد في دعم وبناء مقدره على صنع القرارات المحلية في إدارة وتهيئة المدن.
  - إعمال مقولة " من يسيطر على إقليمه يسيطر على مستقبله "، ومنه تفعيل اللامركزية الإقليمية.
  - تلبية الحاجيات الإسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا.
  - معالجة مناطق التوسع العشوائي والحد من توسعها.
  - التسريع من انتهاء عملية مسح الأراضي وتحديد مختلف الأراضي الخاصة بالبناء سواء الخاصة بملك الدولة أو البلدية أو المواطن على كل المستويات القريب والمتوسط والبعيد.
  - وضع بنك معلومات للمعطيات العقارية أو ما يسمى بالإعلام العقاري على مستوى كل جهة.
  - إنشاء سوق عقارية حرة واستحداث غرامات في حق المضاربين في السوق العقارية.
  - إرساء سياسة المدينة وفق اطر قانونية وعلمية محددة، من خلال إقحام المواطن بمشاوراته ومتابعته وتقييمه لأي برنامج.
  - العمل على إحداث الإطار المؤسسي الكفيل باقتراح الحلول الناجعة لكافة القضايا المتعلقة بالعقار
- ضمانا لتحكم متميز في التوسع العمراني.
- التقليل من إحداث متدخلين جدد في قطاع التعمير وتدعيم الإدارات الموجودة ماديا وبشريا.

حاولنا أن نلامس في دراستنا جوانب السياسة العمرانية المؤطرة من الدولة الجزائرية، فإن لم نتمكن من الوصول أو حصر جميع جوانبها نأمل على الأقل أن يستفز هذا البحث غرائز الباحثين للتعقق أكثر في هذا الموضوع ، ورغم اعترافنا أن دراسة السياسة العمرانية من الناحية القانونية فقط تبدو غير كافية إلا أننا نستغرب موضوعا بهذا الحجم لم يحرك ملكة البحث عند الكثير من المفكرين، فهو موضوع واسع ومتشابك، يتطلب تكاثف جهود فكرية و فنية وتقنية إبداعية من مختلف الجوانب .

ومن هنا نأمل أن يساهم الباحث في العلوم السياسية من جانبه، ويدلي الباحث في علم الاجتماع

بدلوه كذلك، وهكذا دواليك للباحث في العلوم الاقتصادية وعلم النفس.. ليتم الإمام بأصول السياسة العمرانية و مختلف جوانبها ومعرفة أسباب تدهورها في الجزائر ومنه العمل على الرقي بها بإعداد سياسات دقيقة تبرز الجزائر في أحسن وأكمل صورة بإذن الله.

ونختم بقول أحد مشايخ الصوفية العماد الأصفهاني:

" لا يكتب إنسان في يومه إلا وقال في غده لو كان غير هذا لكان أحسن ولو زيد هذا لكان يستحسن ولو قدم هذا لكان أفضل ولو ترك هذا لكان أجمل وهذا من أفضل العبر ومن دلائل استيلاء النقص على البشر"

# قائمة المراجع

أولاً-الكتب والمؤلفات:

أ-باللغة العربية:

- 01- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 02- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على أعمال المقاول، الوكالة والوديعة والحراسة، الجزء السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 03- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 04- أعمار يحيى، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 05- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 06- السيد أحمد مرجان، ترخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002.
- 07- الصادق زهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة)، دار النور الهادف، الجزائر، 1995.
- 08- إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 09- بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.
- 10- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري - دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة به-، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.
- 11- جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، مطبعة مزوار، الجزائر، 2009.



- 12- حامد الشريف عبد الحليم، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، مصر ، 1994.
- 13- حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك ، دار الفكر العربي، القاهرة، 1997.
- 14- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 15- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 16- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.
- 17- زاهية حورية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو.
- 18- سليمان الطماوي، مبادئ علم الإدارة العامة، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الخامسة ، 1972.
- 19- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، الجزائر ، 2004.
- 20- سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة الإشعاع، مصر، 2000.
- 21- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 22- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام ،مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، بن عكنون، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003.
- 23- علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2010.
- 24- عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية مدعمة بأحدث القرارات القضائية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع ، 2007.
- 25- فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر 2006.
- 26- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف ، مصر ، 2004.



- 27- لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع — دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة، أعمال تطبيقية-، الطبعة الرابعة، دار هومه، الجزائر، 2010.
- 28- ليلي زروقي-عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 29- محسن العبودي ، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، مصر، 1995.
- 30- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- 31- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- 32- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 33- محمد مهدي الصغير ، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012.
- 34- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني — النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة-، الطبعة الرابعة، دار الهدى ، عين ميلة ، 2009.
- 35- محمد عبد الحميد أبو زيد، مبادئ الإدارة العامة، دار النهضة العربية، مصر، 1988.
- 36- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربي، مصر، 1988.
- 37- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجدد للنشر والتوزيع، 2001.
- 38- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- 39- نعيم مغبغب، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، لبنان، 2009.
- ب- باللغة الفرنسية:

01- Benakezouh chabane , Le droit de réserves foncières, opu, Alger, 1990.

02- Jaquot Henri, Droit de l'urbanisme, Dalloz , 1990.

ثانيا- الأطروحات والرسائل:

أ- أطروحات الدكتوراه:

01- الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004.

02- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005.

ب- الرسائل:

➤ رسائل ماجستير:

01- آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012.

02- الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009.

03- حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2011-2012.

04- حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البليدة 2004.

05- سهام مسكري، بيع عقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.

06- عائشة طيب : إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي ، كلية الحقوق - جامعة سعد دحلب. البليدة، 2000.

07- عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2011-2012.

- 08- فاتح أوزينة ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ، مذكرة ماجستير ، فرع التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2009.
- 09- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2000.
- 10- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 11- لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.
- 12- محفوظ برحمان، إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة بلدية، 2000.
- 13- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،
- 14- منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، 2000-2001.

### ➤ رسالة ماستر :

- 01- فاروق خثيري، لبي حاج اعمر، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدينة، 2012-2013.

### ➤ رسائل المدارس العليا :

- 01- طارق موالكية، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة، 2008-2009.
- 02- محمد قراش، تمويل السكن في الجزائر، مساهمته في تخفيض أزمة العمران، مذكرة لنيل شهادة ما بعد التدرج، المتخصصة في البنوك، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 2002.

ثالثا-المقالات:

01-عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة، مقال بمجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس.

رابعا-المحاضرات:

01-حميد محديد، محاضرة في مقياس قانون الترقية العقارية، أقيمت على طلبة ماستر 2 ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة،2014.

02-فتيحة فريقر، محاضرة في مقياس الإيجارات المدنية والتجارية، أقيمت على طلبة ماستر 2 ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة،22-11-2014.

03-محمد سبتي، محاضرة في مقياس قانون التهيئة والتعمير لطلبة ماستر 1 تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجلفة،28-04-2014 .

خامسا- النصوص القانونية:

أ-الأوامر والقوانين:

01-الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29-12-1966، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية،عدد110.

02-الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18-01-1967، المتضمن قانون البلدية الملغى، الجريدة الرسمية، عدد06.

03-الأمر رقم 74-27 المؤرخ في 20-02-1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، عدد11.

04-الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10-06-1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد49.

05-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد92.



- 06-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية، عدد78.
- 07-الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 12، الملغى بموجب المادة 80 من قانون 11-04.
- 08-الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد12.
- 09-القانون رقم 64-277 المؤرخ في 10-08-1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، عدد66.
- 10- قانون 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، عدد107.
- 11-قانون 83-16 المؤرخ في 02-07-1983، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية، عدد،28.
- 12- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد10.
- 13-القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12-01-1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية، الجريدة الرسمية، عدد 02.
- 14-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49.
- 15-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد52.
- 16-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14.
- 17-القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991، الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 21.

- 18- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 25-02-2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية، عدد 10.
- 19- القانون رقم 02-03 المؤرخ في 17-02-2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال وللإستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، عدد 11.
- 20- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005.
- 21- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44.
- 22- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14.
- 23- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، عدد 37.

## ب- المراسيم:

### ➤ المراسيم التنفيذية:

- 01- المرسوم التنفيذي 76-26 المؤرخ في 07-02-1976، يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 48.
- 02- المرسوم التنفيذي 76-143 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية، عدد 12.
- 03- المرسوم التنفيذي 76-144 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتد للكراء، الجريدة الرسمية، عدد 12.
- 04- المرسوم التنفيذي 76-147 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 12.
- 05- المرسوم التنفيذي 83-200 المؤرخ في 19-03-1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية، عدد 12.

□

- 06-المرسوم التنفيذي 84-177 المؤرخ في 21-07-1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية، عدد30.
- 07-المرسوم التنفيذي 85-85 المؤرخ في 30-04-1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد19.
- 08-المرسوم التنفيذي 85-270 المؤرخ في 05-11-1985، الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، عدد46.
- 09-المرسوم التنفيذي 91-144 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، عدد25.
- 10-المرسوم التنفيذي 91-145 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، عدد25.
- 11-المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد25.
- 12-المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، عدد25.
- 13- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد26.
- 14- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد26. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 06-06 المؤرخ في 07-01-2006.
- 15-المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28-05-1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد26.
- 16 المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد26.

- 17- المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23-11-1991، الذي يحدد شروط غدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، الجريدة الرسميّة، عدد 60.
- 18- المرسوم التنفيذي 93-08 المؤرخ في 02-01-1983، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-147، الجريدة الرسميّة، عدد 02.
- 19- المرسوم التنفيذي 97-35 المؤرخ في 14-01-1997، الذي يحدد شروط وكميّات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامّة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسميّة، عدد 04.
- 20- المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03-11-1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقاريّة، الجريدة الرسميّة، عدد 37.
- 21- المرسوم التنفيذي 97-506 المؤرخ في 29-12-1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداءً من أول جانفي 1998، الجريدة الرسميّة، عدد 88.
- 22- المرسوم التنفيذي 98-80 المؤرخ في 25-02-1998، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03-02-1996، المتعلق بكميّات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعيّة وسيره، الجريدة الرسميّة، عدد 12.
- 23- المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23-04-2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عموميّة في إطار البيع بالإيجار وكميّات ذلك، الجريدة الرسميّة، عدد 25.
- 24- المرسوم التنفيذي 03-35 المؤرخ في 13-01-2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 المتعلق ببيع المساكن التابعة لوكالة عدل، الجريدة الرسميّة.
- 25- المرسوم التنفيذي 04-137 المؤرخ في 21-04-2004، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الجريدة الرسميّة، عدد 43.

□

- 26- المرسوم التنفيذي 142-08 المؤرخ في 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، عدد 24.
- 27- المرسوم التنفيذي 388-08 المؤرخ في 17-11-2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 69.
- 28- المرسوم التنفيذي 307-09 المؤرخ في 22-09-2009 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 91-17، الجريدة الرسمية، عدد 55.
- 29- المرسوم التنفيذي 235-10 المؤرخ في 05-10-2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، عدد 58.
- 30- المرسوم التنفيذي 431-13 المؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير، آجالها وكيفية دفعها، عدد 66.

#### ➤ المراسيم التشريعية:

- 01- المرسوم التشريعي 07-86 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 10.
- 02- المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01-03-1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14.

#### سادسا-القرارات الوزارية:

- 01- قرار وزاري مؤرخ في 28-01-1998، المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لغل السكن الإيجاري الذي تملكه دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 19.
- 02- القرار الوزاري المؤرخ في 23-07-2001، الذي عدل بموجب القرار المؤرخ في 04-05-2004 الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، عدد 43.
- 03- قرار وزاري مشترك رقم 2 مؤرخ في 07-04-2002 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة لأمالك الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير والبناء.

الفہرہ



العنوان	الصفحة
مقدمة.....	01
الفصل الأول: السياسة العمرانية في إطار قواعد التهيئة والتعمير.....	05
المبحث الأول: التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستدم للفضاء العمراني.....	06
المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	07
الفرع الأول: النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	08
أولا- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	08
ثانيا- موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	08
ثالثا- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	08
رابعا- أهداف وأهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	10
الفرع الثاني: إجراءات إنشاء وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	10
أولا- إجراء المداولة.....	10
ثانيا- تبليغ المداولة.....	11
ثالثا- إصدار قرار ترسيم الحدود.....	11
رابعا- إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية.....	11
خامسا- قرار إجراء تحقيق عمومي.....	12
سادسا- مرحلة المصادقة على المخطط.....	13
سابعا- مرحلة مراجعة المخطط وتعديله.....	14
الفرع الثالث: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	14
أولا- القطاعات المعمرة.....	14

14	ثانيا-القطاعات المبرجة للتعيمير.....
15	ثالثا-قطاعات التعيمير المستقبلية.....
15	رابعا-القطاعات غير القابلة للتعيمير.....
15	الفرع الرابع: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير.....
15	أولا-تغير موقع المشروع.....
16	ثانيا-الإخلال بالإرتفاقات.....
16	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.....
16	الفرع الأول: النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي.....
16	أولا-تعريف مخطط شغل الأراضي.....
17	ثانيا-أهداف مخطط شغل الأراضي.....
17	ثالثا-محتويات مخطط شغل الأراضي.....
18	الفرع الثاني: إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله.....
19	أولا-إجراء المداولة.....
19	ثانيا-إصدار قرار إداري لترسيم حدود تدخل مخطط شغل الأراضي.....
19	ثالثا-التشاور.....
20	رابعا-تبليغ الإدارات والهيئات العمومية.....
20	خامسا-عرض المخطط للتحقيق العمومي.....
20	سادسا-قفل سجل الاقصاء وتحويله إلى الوالي المختص إقليميا.....
20	سابعا-مرحلة المصادقة على المخطط.....
21	ثامنا-مرحلة مراجعة وتعديل المخطط.....

- الفرع الثالث: الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي.....21
- أولا- تقسيم القطاعات إلى مناطق.....21
- ثانيا- تحديد معاملات شغل الأراضي.....21
- الفرع الرابع: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي.....22
- أولا- تجاوزات الإطار غير المبني.....22
- ثانيا- تجاوزات الإطار المبني.....23
- المبحث الثاني: آليات وهيئات الرقابة كوسائل ضبط للنشاط العمراني.....25
- المطلب الأول: آليات الرقابة القبليّة والبعديّة لضبط النشاط العمراني.....25
- الفرع الأول: آليات الرقابة القبليّة.....25
- أولا- رخصة البناء.....25
- ثانيا- رخصة التجزئة.....27
- ثالثا- شهادة التعمير.....29
- الفرع الثاني: آليات الرقابة البعديّة.....29
- أولا- شهادة المطابقة.....29
- ثانيا- رخصة الهدم.....31
- ثالثا- شهادة التقسيم.....32
- المطلب الثاني: المخالفات العمرانية وهيئات الرقابة كوسائل ضبط للنشاط العمراني.....33
- الفرع الأول: المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها.....33
- أولا- تحديد المخالفات العمرانية.....33
- ثانيا- طبيعة العقوبات المقررة لمخالفات التعمير.....36

- 38..... الفرع الثاني: الهيئات المؤهلة قانونا لمراقبة المخالفات العمرانية.
- 38..... أولا- الهيئات الإدارية.
- 39..... ثانيا- الأعوان المؤهلون قانونا للتقصي عن المخالفات العمرانية.
- 41..... الفرع الثالث: دور القضاء في الرقابة العمرانية.
- 41..... أولا- دور القاضي الإداري.
- 42..... ثانيا- دور القاضي الجزائي.
- 42..... ثالثا- دور القاضي المدني.
- 44..... الفصل الثاني: السياسة العمرانية في إطار الترقية العقارية.
- 45..... المبحث الأول: الترقية العقارية في ظل قانون 11-04.
- 45..... المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية.
- 45..... الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية وطبيعتها القانونية.
- 45..... أولا- تعريف الترقية العقارية.
- 45..... ثانيا- الطبيعة القانونية للترقية العقارية.
- 46..... الفرع الثاني: موضوع الترقية العقارية.
- 46..... أولا- إنجاز البرامج السكنية والتجهيزات الضرورية.
- 46..... ثانيا- إقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.
- 46..... ثالثا- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.
- 47..... الفرع الثالث: أنواع الترقية العقارية.
- 47..... أولا- الترقية العقارية العامة.
- 51..... ثانيا- الترقية العقارية الخاصة.

53.....	المطلب الثاني: تمويل عمليات الترقية العقارية.
53.....	الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري.
53.....	أولاً-تعريف التمويل العقاري وطبيعته القانونية.
53.....	ثانياً-خصائص التمويل العقاري.
54.....	الفرع الثاني: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل عمليات الترقية العقارية.
54.....	أولاً-الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية.
57.....	ثانياً-الهيئات المالية المدعمة لتمويل الترقية العقارية.
59.....	الفرع الثالث: آليات تمويل الترقية العقارية.
59.....	أولاً- القروض العقارية.
60.....	ثانياً-دعم الدولة.
61.....	المبحث الثاني: التقنيات القانونية للترقية العقارية.
61.....	المطلب الأول: أنواع عقود الترقية العقارية.
61.....	الفرع الأول: عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.
61.....	أولاً-عقد حفظ الحق.
65.....	ثانياً-عقد البيع بناء على التصاميم.
69.....	الفرع الثاني: عقد البيع بالإيجار.
69.....	أولاً-مفهوم عقد البيع بالإيجار.
71.....	ثانياً-آثار عقد البيع بالإيجار.
74.....	المطلب الثاني: صيغ السكن المنجزة في إطار الترقية العقارية.
74.....	الفرع الأول: السكنات الاجتماعية.

---

74.....	أولا- السكن العمومي الإيجاري.
78.....	ثانيا- السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم.
80.....	ثالثا- السكن الريفي.
80.....	الفرع الثاني: السكنات الترقوية.
81.....	الفرع الثالث: حصيلة قطاع السكن لولاية الجلفة.
83.....	الخاتمة.
89.....	قائمة المراجع.
100.....	الفهرس.