



المحاضرة رقم 06: التشريعات العقارية:

إن أول تشريع عقاري عقب الاستقلال تمثل في الأمر 020/62 المؤرخ في 02 أوت 1962 و المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة (biens vacants)¹، و الذي حرص على وضع الشروط الكفيلة باستغلال المباني السكنية و المؤسسات الإدارية و الاقتصادية التي تركها المستعمر لتعقبه السلطات بعد ذلك بالمرسوم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتعلق باشتراطات معاملات البيع و الإيجار للعقارات و إنشاء المزارع مع المعمرين، و الذي نصت مادته الأولى على عدم شرعية كل المعاملات العقارية بعد تاريخ 1 جويلية 1962²، ثم أستحدث المرسوم التنفيذي رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة³،

ليعقبه المرسوم التنفيذي رقم 102/66 المؤرخ في 6 ماي 1966 الذي يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة⁴،

1- العقار الزراعي كأولوية: انطلاقا من قانون الثورة الزراعية الذي انبثق عن الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية تحت شعار " الأرض لمن يخدمها"⁵. الذي سعت من خلاله الإدارة الجزائرية المستقلة إلى تأمين الأراضي الزراعية التابعة للخواص و تسقيفها بما يستطيع مالكيها خدمتها فقط⁶،

أين صنفت إحصاءات الملكيات العقارية في تلك المرحلة على النحو التالي:

2.5 مليون هكتار أراضي الدولة (الصندوق الوطني للثورة الزراعية)

800 ألف هكتار أراضي عرش

100 ألف هكتار أراضي البلدية

20 مليون هكتار أراضي صحراوية و رعوية (ملكية عمومية)⁷

2- للعقار الحضري:

كانت البداية بسن قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الذي كان منحصرًا على العقارات الحضرية لكنه يشترك معها في المبدأ و هو تقييد الملكية الفردية و الخاصة و تقييد المعاملات العقارية في الوسط الحضري و حصرها في يد البلديات.

ثم أُتبع هذا الأمر بعدة مراسيم و تعليمات إدارية كالمرسوم التشريعي 103/75 المؤرخ في 1974/02/20⁸ الذي ورد في مادته الأولى أن الأراضي المعنية بالاحتياطات العقارية يجري تحديدها بمخطط التعمير

لتشهد السياسة العقارية تغيرًا جذريًا في مبادئها بصور قانون التوجيه العقاري 25/90⁹ الذي ألغى احتكار البلديات للملكية العقارية، و قدس حق الملكية الفردية للأرض¹⁰. و نتيجة لتعدد وضعيات العقارات الحضرية بسبب تفتت مساحاتها و تعدد ملاكها و ارتباطها بالعمليات التعميرية فهي أكثر تشعبًا و حساسية مقارنة مع نظيرتها الفلاحية.

ثم قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي يعتبر المنفذ الأخير و الوحيد للسلطات العمومية لاكتساب الأوعية العقارية التابعة للخواص و الضرورية لتوطين مشاريعها التنموية ذات المصلحة العمومية دون الحاجة لموافقتهم. لكن بتعويض عادل و غير مجحف، و الذي جاء به القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991.¹¹

1- مسح الأراضي و محاولة معالجة تراكمات السياسة العقارية:

1- عرفه المرسوم رقم 84/40 المؤرخ في 24/12/1984

”أنه عملية تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي في المناطق الريفية، وطبيعة شغل الأراضي ونمط استعمال البنايات المقامة عليها ووصفها حسب كل طابق في المناطق الحضرية، وتبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق“.

2- يهدف إلى تحديد في كل بلدية لـ:

- المساحة و سعة العقارات و طبيعة الارض

- الملاك و الحائزون على السندات

3- **مراحل المسح العقاري:** تضمنتها مجموعة من النصوص، أهمها المرسوم رقم 76/ 62 المؤرخ

في 25 مارس 1976 ويمكن تقسيمها إلى:

أ- **المرحلة التحضيرية:** تتمثل في جملة من الأعمال التمهيديّة:

- صدور قرار الوالي بافتتاح عمليات المسح (م2)
- يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات لمدة 15 يوما قبل إفتتاح المسح(م3)
- إحداث لجنة المسح العقاري على مستوى كل بلدية بقرار من الوالي
- تحديد محيط إقليم البلدية المعنية.
- جمع كل الوثائق المزمع استعماله أثناء عملية المسح،
- عملية الفحص والتدقيق والمقارنة لتحديد الملاك
- تقسيم مخطط مسح الأراضي إلى أقسام يتم ترقيمها بصفة تصاعديّة ومستمرة على أن يعطى الرقم 1 إلى القسم الواقع في شمال غرب البلدية، ويستمر الترقيم أفقيا اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية في شكل حلزوني.

• بعد ترقيم الأقسام تنقل حدوده المبرمجة على المخطط البياني بواسطة خط أحمر سمكه 0.2مم.

ب- **المرحلة الميدانية:** تتمثل في:

- 1- تعيين الحدود: بإستدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها بواسطة إشعارات شخصية للمشاركة في تثبيت حدود الملكيات بالإتفاق مع الجيران.
- 2- التحقيق العقاري: يقوم به عونين، أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة، بحضور ممثل عن البلدية المعنية. يعملون على:

- جمع كل المعلومات المتعلقة بالعقارات المعنية بعملية المسح.
 - دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذها الحقوق.
- ج- مرحلة مابعد المسح: إن إنتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها، ينجم عنه جملة من الوثائق(م8. 74/75):

• جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات

• دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

• مخططات مسح الأراضي.

• إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين

المعنيين من الإطلاع عليها. وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك.

3- إيداع وثائق المسح: يقوم المحافظ العقاري بفحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، من

أجل تحديد الحقوق العقارية والحقوق العينية الأخرى لشهرها في السجل العقاري.

1- الترقيم المؤقت: يشرع المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على

أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية،

• يكون الترقيم مؤقتا في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند،

• يكون الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر يبدأ سريانها من إيداع وثائق المسح،

• يمكن للأشخاص الذين يرون أن حقوقهم قد ضاعت المطالبة بها.

• و إذا إنقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للإعتراض يصبح الترقيم نهائيا.

• أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فيكون عند عدم تمكن الملاك الظاهرين من تقديم سندات كافية،

أو عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

• وبعد إنقضاء مدة العامين يصبح الترقيم نهائيا،

• لا يتم خلال الترقيم المؤقت تسليم الدفتر العقاري للملاك الظاهرين.

ب- الترقيم النهائي: يكون الترقيم نهائيا في حالة ما إذا كان:

- قد تمخض عن الترقيم المؤقت

- بإنتهاء الأمانة التي وضعها المشرع وعند غياب الاحتجاجات،

- أو عند ظهور دلائل قوية لاتدع مجالا للشك في أحقية الشخص للملك المعني.

- أو حالة ما إذا كان نهائيا منذ النشأة أو الميلاد،

4- الدفتر العقاري الخاص: يسلم في النهاية دفتر عقاري خاص بكل مالك يدون فيه البطاقة

الفعلية للعقار (المالك، المساحة، الموقع، الاعباء التي تقع على العقار...)

5- نتائج المسح العقاري في الجزائر: كان يزعم الوصول في عمليات المسح إلى:

- مسح حوالي 12 مليون هكتار في المناطق الريفية
 - مسح حوالي 400 000 هكتار في المناطق الحضرية
 - مسح حوالي 200 مليون هكتار في المنطقة الصحراوية 12
 - عدد البلديات المعنية 1541 بلدية
 - عدد مجموعات الملكية التي ستمسح 4 ملايين ملكية مع 6 ملايين جزء
 - عدد الملاك بـ 3 ملايين شخص (طبيعي و معنوي) 13
- و الجدول التالي يوضح ما تم انجزه خلال عمليات المسح:

جدول رقم (01): تقدم عمليات مسح الأراضي في الجزائر 2006 - 2010 - 2017

2017 ³		2010 ²		2006 ¹		عمليات المسح	
النسبة	الحجم	النسبة	الحجم	النسبة	الحجم		
70.34	1084	34.65	534	29.40	453	عدد البلديات الممسوحة	العقار الريفى
18.3	282	//	//	10.70	165	عدد البلديات في طور المسح	
10.32	159	//	//	//	//	عدد البلديات غير المسسوحة	
106.63	12795932	65.67	7223374	50.43	5547446	المساحة الممسوحة (هـ)	
34.91	538	25.96	400	19.01	293	عدد التجمعات الممسوحة	العقار الحضري
59.72	238892	36.32	145283	27.83	111301	المساحة الممسوحة (هـ)	
100.93	201874232	74.94	149877022	//	//	المساحة الممسوحة (هـ)	العقار الصحراوي و السهلي
//	215909056	58.98	//	//	//	//	المجموع

المصدر: تجميع الباحث بالاعتماد على مجموعة من المراجع (أنظر التمهيش)

3-2- اكتساب الأراضي المدمجة ضمن أدوات التعمير: و المقصود هنا هو تلك الأراضي الفلاحية التي تم دمجها ضمن المحيط العمراني على شكل قطاعات قابلة للتعمير أو مخصصة للتعمير المستقبلي.

إذ أن عملية الدمج هنا وحدها غير كافية للاستغلال الحضري لهذه الأوعية العقارية¹⁴. و يجب على صاحب المشروع العمراني تكوين ملف يتشكل و إيداعه لدى لجنة يرأسها الوالي. التي تعمل على:

- تحديد مدى ملاءمة أهمية المشروع العمراني لقيمة الأرض الفلاحية

- تحديد مدى تطابق المشروع مع أدوات التهيئة و التعمير،

- تحديد الحقوق و مساحة الأراضي المراد استرجاعها، مع تعويض حق الانتفاع للمنتفعين بتلك الأرضية.¹⁵

و التي بعد موافقتها تعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي،

و الذي بعد موافقته يصدر الوالي قرار الاسترجاع لتلك الأوعية العقارية من المنتفعين لصالح الدولة.

و الذي من خلاله يتم تحديد مساحة الأرضية المسترجعة و موقعها و المشروع المسترجعة لأجله.

مع تعويض المنتفعين وفق إجراءات و عمليات خاصة تتكفل بها مديرية الفلاحة¹⁶.

و منه تصبح تلك الأوعية قابلة للاستغلال من طرف المشرفين على عمليات التعمير في المدينة الجزائرية.

غير أنه و في حال رفض سواء اللجنة الولائية أو المجلس الشعبي الولائي يتم إلغاء كل إجراءات

الاسترجاع

1 الجريدة الرسمية 62/12، الأمر رقم 020/62، المؤرخ في 02 أوت 1962، المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة.

2 قدوج بشير، الملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 208

3 الجريدة الرسمية رقم 63/15، المرسوم رقم 88/63، مؤرخ في 18 مارس 1963، متعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، تم إلغاؤه من خلال المرسوم التنفيذي 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980.

4 الجريدة الرسمية عدد 66/36، المرسوم التنفيذي رقم 102/66، المؤرخ في 6 ماي 1966، الذي يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة.

5 جريدة الرسمية عدد 71/97، الأمر 73/71، مؤرخ في 71/11/8، يتضمن الثورة الزراعية، المادة 01

6 جان فرنسوا تروان، ترجمة علي التومي و آخرون، المغرب العربي الإنسان و المجال، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1997، ص 337 و 338.

7 عمار علوي. مصدر سابق، ص 78

8 جريدة رسمية عدد 75/105، مرسوم رقم 103/75، مؤرخ في 103/08/27، يتضمن تطبيق الأمر 26/74

9 سيتم تفصيل قانون الاحتياطات العقارية و التوجيه العقاري بالتفصيل في العناصر اللاحقة.

10 الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المادة 23.

11 الجريدة الرسمية 91/21، القانون 11/91 مؤرخ في 11/4/27، 1991، متعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. م 2 و 3 و 32

- ¹³عمار علوي، مصدر سابق، ص 101
- ¹⁴الجريدة الرسمية عدد 97/89، القانون رقم 97 /02، المؤرخ في 1997/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، المادة 53.
- ¹⁵ الجريدة الرسمية عدد 03/57، المرسوم التنفيذي رقم 03/313، المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، الذي يحدد شروط و كفايات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، المادة 2 و 3.
- ¹⁶ المديرية العامة للأمولاك الوطنية، تعليمة رقم 2004/3752، المتعلقة بتحديد شروط و كفايات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني طبقا للمادة رقم 53 من قانون المالية لسنة 1998.

abdelghani bouchelouche