

الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
السنة الجامعية 2024-2025
القانون رقم 90-25 المؤرخ في
18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري

جاء هذا القانون من أجل إلغاء كل من قانوني الثورة الزراعية وقانون الإحتياطات العقارية، حيث يمكن تقسيم مضمون هذا القانون إلى 06 عناصر أساسية:

1. تحديد إطار تدخل القانون والتعريف بالأماكن العقارية محل التدخل

2. القوام التقني في الأماكن العقارية

3. النظام القانوني والقيود الخاصة

4. الجرد العام

5. طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية

6. تسوية الوضعية العقارية بعد إلغاء قانون الإحتياطات العقارية

أهدافه :

1. تحديد العلاقة القانونية بين المالك (العام، الخاص) والملكية العقارية وكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية، المتعاملون العموميون والخواص وكذلك المواطنون في الميدان العقاري.

2. توضيح مختلف الأصناف التقنية للأرض التي تمكن من ترسيخ قيمتها وتحديد فائض قيمتها التي ترافق نقلها وتحويلها من صنف إلى آخر.

3. وضع التوجيهات الخاصة بحق استعمال الأرض التي ترمي إلى حماية القدرة الفلاحية للأراضي ومكافحة تذبذرها.

4. تنظيم شروط وكيفيات التصفية العقارية وضمان حق الملكية خاصة بواسطة تسليم شهادة الحيازة.

5. تحديد شروط وكيفيات تصفية المنازعات التي نشأت من خلال تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية.

6. تسوية أوضاع الأراضي المدمجة داخل المحيط العمراني والتي لم تدمج بعد في الإحتياطات العقارية.

إيجابياته:

1. إعادة هيكلة الساحة العقارية وتوضيح أسس وقواعد التسيير العقاري.

2. حذف احتكار البلديات للمعاملات العقارية وتأسيس سوق عقارية حرة ومنظمة.

3. منع البلديات عن تسيير العقار مباشرة إذ يمكن لكل شخص القيام بمعاملة عقارية قائمة على سعر السوق وإرادة الأطراف المتعاقدة في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها.

4. إلزام البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محافظتها العقارية، وإجراء جرد عام للأمولاك العقارية، أين تم تأسيس الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين بهذا الشأن وقد تم تنظيم إنشاء وتسيير هذه الوكالات بقانون خاص

5. تكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ملغيا قانون الثورة الزراعية، وتحديد طرق وسندات إثبات حق الملكية العقارية أو على الأقل حيازتها.

6. تأسيس شهادة الحيازة في المناطق غير المسموحة.

7. تمكين البلدية من ممارسة حق من أجل تكوين محافظة عقارية خاصة بها أو ممارسة نزع الملكية عند الضرورة شريطة تقديم مبرر وتعويضات قبلية للأشخاص المنزوعة ملكيتهم.

8. المحافظة على الأراضي الفلاحية وفرض ضريبة على كل تحويل للأرض الفلاحية ذات صنف أرض قابلة للتعمير.

9. إنشاء أدوات جديدة من أجل التخطيط العمراني والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS

هذه الأدوات كان وما زال لها دور فعال في تنظيم استعمال العقار الحضري والحد من الاستغلال العشوائي لحق الملكية رغم أن هذه الأخيرة يمكن أن تقيد الملكية العقارية إلى حد يجعلها غير قابلة للبناء .

سليباته:

1. فتح المجال أمام المضاربات العقارية الحادة.

2. إنتشار البنائيات الفوضوية وخاصة في غياب المراقبة.

3. مشاكل ناتجة عن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفقا للقانون

91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991، حيث لم تتبع العمليات في معظم الأحيان بإجراءات التسوية والتعويض القبلي.

4. المشاكل التي تعرضت لها عملية إرجاع الأراضي والمتمثلة أساسا في:

* الاكتفاء بفئة المؤمنين وازدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكياتهم.

* تجاهل طلبات العروش وعدم الفصل بإرجاعها بل والاكتفاء بإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

* إشتراط القانون أن يكون طلب الاسترجاع من طرف الشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية مما أدى إلى إقصاء الأشخاص الاعتبارية مثل "الزوايا"، مما أدى إلى إثارة هؤلاء إلى المطالبة باسترجاع الأراضي الوقفية.

* عدة صعوبات على أرض الواقع فيما يخص عمليات الاسترجاع والدليل التعديل الذي جاء به القانون 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري.

5. عدم تعويض بعض الملاك نقديا (l'indemnisation) ومحاولة تعويضهم بقطع أراضي مماثلة "compensation" مما أدى إلى عدم قبول بعض الأشخاص المعوضين للمواقع وطبيعة الأراضي الممنوحة لهم.

الخاتمة:

يعتبر العقار الحضري القاعدة الأساسية لتطور وتوسع التجمعات السكانية والمدن بصفة عامة ورغم الأهمية البالغة التي أولاها المشرع الجزائري لهذا القطاع الهام والحساس في آن واحد بدءا بفترة ما بعد الاستقلال إلى غاية القوانين الجديدة إلا أن مشكل تطبيق هذه المراسيم (تجاوزات خطيرة) لازال قائما ويحتاج إلى حلول جذرية....