

الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
السنة الجامعية 2023-2024

الملكية العقارية

1 - العقار:

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"
والعقار الحضري هو مجموعة من العقارات الواقعة داخل النطاقات العمرانية المعمرة والمبرمجة للتعمير حسب ما توصي به أدوات التهيئة والتعمير.
العقار يعبر عنه باللغة اللاتينية بالمصطلح " Foncier" وهو الأرض المخصصة للاستعمال الحضري بينما يعني المصطلح " Immobilier" العقار المبني أي (الأرض + الإطار المبني)

2- الملكية العقارية: هي:

- كل ملكية ثابتة غير منقولة كالأراضي والعمارات والمتاجر والسفن وغيرها.
- حق التمتع والتصرف في العقار المملوك وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

3- نزع الملكية:

عرفها المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25/04/1976 على أنها طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية ولا يتم ذلك إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، فهي إجراء يمكن الجماعات المحلية من الحصول على قطع أرضية في سوق العقار من أجل إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة وعمومية حتى ولو بعدم موافقة المالك على البيع.
على ضوء هذا يمكن تعريف نزع الملكية على أنها بيع مجبر، مع الحصول على تعويض عادل ومنصف وهذا ما تؤكدته المادة 72 من القانون 25/90 الذي يميز بين كل من التعويض النقدي والتعويض العيني، الذي يختاره المالك الذي يمسه هذا الإجراء

4- الترقية العقارية: عرفها المشرع الجزائري في المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03 فإن النشاط العقاري هو مجموعة من العمليات التي تهدف إلى إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة إلى البيع أو الإيجار أو تلبية الحاجيات الخاصة.

5-أنواع العقارات: توجد 3 أنواع من العقارات هي:

1-5 العقار حسب طبيعته:

العقار حسب طبيعته هو الشيء المادي الملموس الثابت والمستقر والمتصل بالأرض، يضم جميع أنواع المباني، المنشآت والنباتات.

2-5 العقار حسب موضوعه:

يمثل كل الأموال والملكيات المرتبطة بالعقار موضوعيا كحق الإنتفاع، الإستعمال، السكن، الإمتياز، التخصيص، الرهن.

3-5 العقار حسب التخصيص:

يخص هذا النوع العقار المنقول الذي يضعه مالكه في خدمة وإستغلال العقار الأصلي (حسب طبيعته) بشرط أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول وهو ما توضحه المادة 683 من القانون المدني بحيث: " المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله " يعتبر عقارا بالتخصيص.

6- أصناف الملكية العقارية:

لدينا 3 أصناف هي:

6-1- الأملاك الوطنية: تشمل الأملاك التابعة للدولة، الولاية والبلدية وتنقسم إلى عامة وخاصة بحيث:

6-1-1- الأملاك الوطنية العامة:

" تعرف الأملاك الوطنية العمومية من خلال الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام " فهي لاتقبل تملكها للخواص بسبب طبيعتها والغرض المسطر لها.

6-1-2- الأملاك الوطنية الخاصة:

هي جميع الأملاك الوطنية من غير العامة.

6-2- الأملاك الخاصة:

هي الأملاك التي تتمتع ب:
→ حق الإستعمال
→ حق التصرف
→ حق الإستغلال

تامة: سلطة مباشرة وكاملة على الملك.

وتكون إما:
→ مجزأة: بالتنازل على كل أو بعض الحقوق مثل التنازل عن حق الإستعمال أو حق الإستغلال.
→ مشاعة: عكس المجزأة بوجود عدة ملاك لنفس الملك دون تحديد حصة كل واحد فيهم.
→ مشتركة: تكون الملكية مقسمة من حيث الإستعمال والإستغلال بين الملاك.

6-3- الأملاك الوقفية:

هي أملاك معنوية وليست ملك لأشخاص تعود بالفائدة على المؤسسات الدينية والخيرية، وهي نوعان:

عام ← ما حبس لمؤسسات أو جهات ذات طابع خيري

خاص ← ما يحبسه الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم

الثورة الزراعية: ← قبل ← تطبيق نظم الشريعة الإسلامية

بعد ← إدماج الأملاك الوقفية ضمن صندوق الثورة الزراعية وإعتبارها أملاك وطنية

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 04 من القانون 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية وكيفيات تسييرها والمحافظة عليها على أن " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

7- أهمية ملك العقار في ميدان التعمير والسوق العقارية:

- هو ضروري لكل عملية من عمليات التعمير سواء كانت بناء أو عملية تجزئة أو تخصيص وهناك أيضا عمليات مهمة في عمليات التعمير (تحويل وهدم) والتي يكون لها أيضا دور في العقار.
- للعقار دور مهم في السوق العقارية من خلال العمليات المتعلقة ببيع وشراء وتأجير الأرض في هذه العمليات.
- في حالة المضاربة العقارية المحتكر يستغل الفرص المناسبة بإدخال التعديلات على المجال الحضري بحيث تزيد قيمته مع مرور الزمن وكذلك بتزايد عدد السكان وإحتياجاتهم وكلما تزداد ندرة الأرض تزيد قيمتها.

