

الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
السنة الجامعية 2023-2024
الملكية العقارية منذ الإستقلال إلى غاية 1990

1- التغيرات التي جرت منذ الإستقلال حتى مجيء الثورة الزراعية (62-70):

بعد الإستقلال بقيت القوانين الفرنسية القديمة سارية المفعول ماعدا بعض التدابير متمثلة في:

- الأمر 20-62 المؤرخ في 24 أوت 1962 الذي نص على التدابير المناسبة لحماية الأملاك الشاغرة وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص اللذين غادرو ممتلكاتهم أن يعودو إليها في الاجال المذكورة وإلا إعتبرت أموالهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.
- المرسوم 03-62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي يمنع بيع الأملاك الشاغرة ويراقب المعاملات التي جرت بعد الإستقلال بحيث تعتبر العقود المبرمة بعد 1 جويلية 1962 كأنها لم تكن.
- يعتبر المرسومان المؤرخان في 18 و 22 مارس 1963 نصين أساسيين في شأن تنظيم الأملاك الشاغرة بحيث:

- مرسوم 18 مارس 1963 عرف المؤسسات المعتبرة شاغرة (المؤسسات ذات الطابع الصناعي، التجاري، المالي، المنجمي، الصناعة التقليدية وكذا الفلاحية) التي كانت محل معاينة شاغرة أو لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية عند تاريخ إتهار هذا المرسوم أو توقفت عن نشاطها أو إستغلالها العادي بدون أي مبرر شرعي بعد تاريخ إتهار هذا المرسوم.
- مرسوم 22 مارس 1963 تنظيم وتسيير الإستغلالات الفلاحية الشاغرة.
- المرسوم 36-388 المؤرخ في 01-10-1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين اللذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

2- الثورة الزراعية (1971):

صدر الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-173 المؤرخ في 08-11-1971 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية بحيث:

- ألغى جميع الأنظمة الزراعية والقوانين السابقة
- قسم التوزيع العقاري للأراضي الزراعية أو القابلة للزرع إلى قسمين كبيرين:
- 1- التراث العقاري للدولة: يتضمن من جهة المستثمرات المسيرة ذاتيا وتعاونيات المجاهدين القدماء ومن جهة أخرى الأراضي المفرغة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية
- 2- الملكية الخاصة: تخص المساحات التي هي: محل إستغلال مباشر وشخصي، الأراضي ذات الطبيعة "ملك"، الفردية أو العائلية حيث تم إثباتها سواء بسند أو بعد تحقيق لصالح المعنيين.
- نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة
- ينص هذا الأمر في مادته 19 بأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية البلدية

- الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية
- أراضي العرش الفلاحية
- الأراضي الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد إختتام عمليات الثورة الزراعية

تجدر الإشارة إلى أن عمليات الثورة الزراعية وما ترتب عنها من تأمين وتخصيص أراضي فلاحية أدخل في صندوق الثورة الزراعية إلى غاية 1979 تم تنظيمها في تعاونيات فلاحية مختلفة.

هذا النظام الجديد لإستغلال الأراضي يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونسولت يهدف إلى تحقيقها والمتمثلة في القضاء على الإستغلال الجماعي للأرض.

وبالتالي الهدف من الثورة الزراعية هو تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة ويستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية ماعدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن إستغلالها جماعيا فتستغل بصفة فردية

3- سياسة الإحتياطات العقارية (1974):

تجسدت فكرة الإحتياطات العقارية في الأمر 26-74 المؤرخ في 20/02/1974 والمراسيم التطبيقية له (27-74، 28-76، 29-76) المتعلقة بالإحتياطات العقارية البلدية

وقد كانت الوسيلة القانونية والسبب في إحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية حيث أوجب هذا الأمر:

- تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات
- منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات
- حدد إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي ضمن إحتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك والمتمثلة في:

أ- مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الإحتياطات العقارية.

ب- مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها

ت- المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية

ث- قرار دمج وتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري

3-1 مواصفاتها:

- ◀ إجبارية ووطنية: تخص كل البلديات وهي مجبرة على اتباعها.
- ◀ عامة وموحدة: تضم كل أنواع الملكية العقارية (عامة، خاصة، حبوس،...)
- ◀ شفافية المعاملات: لا يتم تحويل أية ملكية سوى تحت سلطة البلدية وضمن حدود محيط التعمير المحدد في P.D.A.U.

3-2 أهدافها :

- التحكم في النمو الحضري للمدن.
- حماية الأراضي الزراعية عن طريق محاربة المضاربة
- تمكين الجماعات المحلية من الإستحواذ على الأراضي من أجل إنشاء سياسة تخطيطية
- إعطاء الصلاحيات للجماعات المحلية من إنشاء سجل الممتلكات وهذا بعد نزع الملكية مع تعويض المالكين بمبلغ رمزي.

- إنشاء مساحات عقارية بهدف تطوير البلديات
- تسهيل الحصول على مسكن.
- العقلانية في إستغلال الأراضي
- وضع حد للملكية الخاصة ومن أهم مظاهرها:

- ❖ تحديد 180م² للعائلة كحد أقصى للملكية الفردية.
 - ❖ شراء الأراضي من قبل الخواص يتم تحت مداولة للمجلس البلدي.
 - ❖ إذا كانت قطعة أرض خاصة محل مشروع ذات منفعة عامة يعرض المالك بقطعة أخرى أو يتم التعويض على ذلك.
- الإحتياجات العقارية تشمل بصفة عامة كل المناطق العمرانية أو التجمعية أو التجمعات البلدية بإستثناء المناطق المبعثرة أو الأراضي البور حيث أن البلدية هي المستفيد الوحيد من هذه الإحتياجات العقارية

3-3- سلبياتها:

- ❖ التبذير الكبير للأراضي
- ❖ التعمير الفوضوي للمحيطات العمرانية
- ❖ الإستعمال غير العقلاني للأراضي
- ❖ عمران غير مراقب.
- ❖ إفراط في استهلاك العقار.
- ❖ تسيير إداري محض للأراضي.
- ❖ نمط معماري مستورد يفتقد للروح الاجتماعية والواقع الجزائري.

3-4- انعكاساتها:

كما إنعكست الإحتياجات العقارية على الحضيرة السكنية بظهور أشكال عمرانية مختلفة أعطت نسيجا عمرانيا غير متجانس من أهم هذه الأشكال:

❖ المناطق السكنية الحضرية الجديدة: ZHUN

- تبدأ دراستها من 1000 مسكن وترفق بشبكة نظرية للتجهيزات و من أهم أهدافها:
- إستغلال أراضي الإحتياجات العقارية ومخطط التعمير PUD
- تنمية طاقات إستيعاب المدن
- تلبية الطلبات المتزايدة على السكن
- برمجة التجهيزات وإدخال الشبكات وأشغال التهيئة

❖ التخصيصات:

- ساهمت كثيرا في تشكيل المحيط الحضري والنسيج العمراني وقد جاءت للأهداف التالية:
- حل مشكلة السكن واستقبال مالم تقوى السكنات الجماعية الاجتماعية على استيعابه
- تمكين الأفراد من إنجاز مساكنهم الخاصة بعد أن بينت رغبتهم في ذلك من خلال إنتشار البناء الفوضوي كنوع من أنواع البناء الفردي والمساهمة الخاصة في حل الأزمة.

3-5- بؤر فشلها:

بدأت تظهر بؤر فشل هذه السياسة خلال الثمانينات وذلك لأسباب إدارية تنظيمية هي:

- ◀ تعقيد مراحل الإدماج والحصول على الأراضي.
- ◀ عدم كفاءة المتكفلين بالعمليات الخاصة بالإحتياجات العقارية.
- ◀ تعدد الوصاية على البلدية غير من طبيعة السلطة التي منحت لها.
- ◀ نقص التكفل المالي بالبرامج السكنية والتجهيزية.

- ◀ المخالفات المرتكبة في هذه السياسة (المضاربة، التفريق بين الأشخاص،...)
- ◀ تجميد السوق العقارية والقضاء على القيم والأسعار الحقيقية للعقارات المعمورة والقابلة للتعمير.
- هذه الوضعية ساهمت بشكل فعال في إعادة النظر في المنهج السياسي عموماً والسياسة العقارية خصوصاً.