

## 1. الفصل الأول :

## مقدمة:

تعتبر التحصيلات السكنية شكل من اشكال السكن الفردي الذي جاء نتيجة لعجز المدن الصناعية عن مراقبة نموها العمراني، والذي تحول فيما بعد الى نمط مخطط ومقنن. في اطار توسع الضواحي نتيجة للازمة السكنية التي عرفتھا معظم مدن العالم خاصة النامية منها ، حيث كانت في البداية مبادرة من الاسر المتواضعة من خلال إنجازھا لمساكنھا بنفسھا ، لتشهد العملية فيما بعد تدخل وسطاء عرفوا بالمجزئين او ما يعرف حاليا بالمرفقين العقاريين ، حيث اقتصر دورهم على تقسيم القطعة الأرضية التي يشترونها من البلديات الريفية المجاورة للمدن الكبرى دون إضافات ، اين تهمل مختلف عمليات التهيئة من طرق وشبكات الصرف الصحي والمياه ، الأمر الذي ساهم في الاخلال بتوازن بيئتها الحضرية ،التي استوجبت الإسراع في تقنين العملية ، وتنظيمها ومحاولة البحث عن سبل انتاج تحصيلات سكنية ذات بنية عمرانية منسجمة.

**1- التحصيلات السكنية في الجزائر:**

1-1-1- التعريف الاصطلاحي<sup>1</sup>: يعرف التحصيل بانّه كل تقسيم او تجزئة لملكية عقارية كبيرة

على نحو حصص متفاوتة المساحة بهدف انجاز مباني موجهة الى نشاط معين سكني او تجاري او صناعي.

1-2-2- التعريف التشريعي<sup>2</sup>: يعرف التحصيل على انه كل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من

ملكية عقارية واحدة مهما كان موقعها من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية او عدة بنايات.

**1-3-1- أنواع التحصيلات<sup>3</sup>:**

يمكن تصنيف التحصيلات حسب الدور الذي تؤديه او الوظيفة الموكلة اليها الى ثلاثة أنواع رئيسية

هي :

**1-3-1-1- التحصيلات السكنية** : هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد. تستعمل في

مختلف النشاطات الخاصة من راحة وترفيه، واعمل وحياة عائلية بامتداداتها، من أنشطة عمومية وجماعية , تشغل مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق والخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية والصحية ,بالإضافة الى بعض التجهيزات الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية وصحية ودينية.

**1-3-1-2- تحصيلات حدائقية** : هي مكان مخصص للفضاء الأخضر يمكن استغلالها للغرض السكني

اذا كانت ضمن منطقة مخصصة للسكن حسب ماتملكه الوثائق التعميرية.

<sup>1</sup> Alberto zuchelli ,introduction a l'urbanisme opérationnel et la composition urbain ,volume

3,OPU,alger 1984,p76.

2 الجريدة الرسمية رقم 26-91 مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي عام 1991 يحدد

كيفية شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة التهديم وتسليم ذلك المادة 07 ص 962.

3 محمد الهادي لعروق محاضرات التهيئة الحضرية معهد علوم الأرض جامعة قسنطينة 2004-2005.

**1-3-3 - تحصيلات صناعية:** هي عبارة عن تحصيلات مخصصة للمناطق الصناعية او مناطق النشاط التجاري والحرفي عادة ما تتوضع في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية.

## 2 -تطور الاطار التشريعي للتحصيلات في الجزائر<sup>1</sup>:

**1- مرحلة ما قبل 1947:** تعتبر هذه المرحلة مرحلة الركود القانوني حيث كانت التحصيلات السكنية تنشأ انطلاقا من مداولة المجلس الشعبي البلدي، التي تتضمن المصادقة على انشاء تخصيص ذو طابع سكني .معتمدة على مخطط للتخصيص ينجز من طرف مهندس معماري ،الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلة بتوصيل القطع المشكلة للتخصيص بكل من الطرق والماء والكهرباء وتصريف المياه المستعملة بعدها تخضع هذه المداولة الى موافقة رئيس الدائرة او الوالي .الذي يدقق في اصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد إنجاز التخصيص فوقها .بعدها يرخص لها بالقيام بعملية بيع القطع الأرضية ،التي يتولى كل من رئيس البلدية او نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين منها .

**2-2-مرحلة ما بين 1974 و1990:** تشكل هذه المرحلة منعرجا حاسما في تاريخ التحصيلات،

فقد جاء الامر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياجات العقارية والذي اعطى الحق للبلديات لتكوين احتياجات عقارية تخصص لاستقبال استثمارات الدولة والجماعات العمومية والمحلية وكل ما يتعلق بعمليات التهيئة والتعمير على ترابها. انطلاقا من استعمال وتخصيص الأراضي فيما يعرف بمحيط تعميمها.

**2-3- مرحلة ما بعد 1990:** تميزت هذه المرحلة بإصدار دستور جديد للجزائر في إطار ليبرالي ، أكد على احترام حق الملكية الخاصة، و إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر . ومنه بدأ المشرع الجزائري باصدار مجموعة من القوانين تماشيا مع الوضع الجديد. والتي من خلالها تم نزع صلاحيات

1 بوشلوش عبد الغني رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية التحصيلات السكنية في مدينة فرجيرة ،ميلة والقرام الاطار القانوني -كلفة التعمير والانعكاسات المحالية

والاجتماعية سنة 2008/2009 ص 10 .11.12.

السكن للبلديات وتركها لاقتصاد السوق. أين كان لهذه القوانين والإجراءات أثر كبير على وتيرة إنتاج التحصيلات السكنية. والتي من بينها نذكر:

**2-4- قانون التوجيه العقاري 25/90<sup>1</sup>:** الذي قام بإلغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري، وحقق حق الملكية الخاصة، والتعويض العادل عند نزعها وأعطى هذا القانون الحرية المطلقة للخواص في المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي المعمرة والقابلة للتعمير اما العمليات التي كانت تقوم بها الجماعات المحلية، فقد أسندت في هذا القانون الى ما اصطلح عليه بالوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري والتي تحتكر جميع المعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات.

**2-5- قانون التهيئة والتعمير 29/90<sup>2</sup>:** جاء هذا القانون بهدف وضع الشروط والقواعد اللازمة لاستغلال الأراضي القابلة للتعمير، اين تضمن سلسلة هادفة من الرخص والشهادات، التي تنظم عملية انجاز التحصيلات، وتواكب مختلف المراحل التي تمر بها. وقد رافقه مجموعة من المراسيم، بهدف تقنين وتنظيم العملية التعميرية، والتي من بينها نذكر:

### **2-5-1- المرسوم التشريعي رقم 175/91<sup>3</sup>:**

يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة والمقننة لعملية التحصيلات، اذ يهدف الى الشروط المعيارية التي يجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من اجل البناء وتحديد حقوق وواجبات كل من المجزئ والمستفيد. كما قام بوضع المعايير التقنية الواجب توفرها في عملية انجاز التحصيلات السكنية،

<sup>1</sup> جريدة 90/56 المرسوم التشريعي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري ص 1803.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 90/52 القانون رقم 29-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ص 1652.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية رقم 91/26 المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ص 953.

خاصة ما تعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة السكان. ومتطلبات المرور وشبكات الطرق ومياه الشرب والصرف الصحي وشروط التشميس والتهوية.

## 2-5-2- المرسوم التشريعي 91 / 176<sup>1</sup>:

ضم مجموعة من الشهادات والرخص التي يتم من خلالها انشاء التحصيل نذكر منها:

**2-5-3- شهادة التعمير:** في إطار أحكام المادة 51 من القانون 29/90 ومن المادة 2 إلى المادة 06 من المرسوم التشريعي رقم 91/175 فإن شهادة التعمير هي وثيقة قانونية تسمح بعملية التعمير القانوني، تأتي قبل القيام بعملية التحصيل. وتمنح بطلب من كل شخص طبيعي أو معنوي. والتي من خلالها يتمكن المرقي العقاري أو المجزئ من معرفة حقوقه في البناء والارتفاقات بجميع أشكالها، التي يجب أن تخضع لها الأرض في عملية التعمير. وللحصول عليها يجب على المعني تقديم ملف يشمل جميع المعلومات عن الأرض المراد تعميمها. من خلال تحديد موقعها ومساحتها وحدودها. يودع هذا الملف على مستوى المجلس الشعبي البلدي، ثم يرسل إلى مديرية البناء والتعمير التي تقوم بدورها بدراسة الملف. فإذا كان مستوفي لكل الشروط القانونية تمنح شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين. بعد أن يبين صاحب الشهادة مختلف عمليات التهيئة والشبكات والهياكل المتوقعة التي ستقام في هذه العملية .

تبقى شهادة التعمير صالحة لمدة سنة، وإذا كان صاحب الشهادة غير راض على هذه المدة، له الحق

في الطعن مطالبا بتمديد المدة.

## 2-5-4- رخصة التجزئة:

تعد وثيقة إجبارية لكل عمليات إنجاز التحصيلات السكنية، إذ تُشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

1 الجريدة الرسمية رقم 91/26 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء

وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ص 964.

و ذلك طبقا لأحكام المادتين رقم 57 و 58 من القانون 29/90 و المواد من 07 إلى 25 من المرسوم 176/91<sup>1</sup>. وتتجز العملية من طرف مكتب دراسات مختص. تخضع رخصة التجزئة للأحكام التي يحددها مخطط شغل الأرض وذلك حسب وفرة وقلت الأراضي الصالحة للتعمير. خاصة من حيث المساحات الموجهة للبناء. ويشترط أن يقدم صاحب التحصيل أو موكله طلبا موقعا باسمه، مع نسخة من عقد الملكية مرفق بعدة مخططات منها مخطط تصميم الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000. ووضع تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 1/2000 أو 1/5000، تبين حدود ومساحة القطعة الأرضية المراد تجزئتها، ومنحنيات التسوية، ونقاط التوصيل بمختلف الشبكات. وتحديد قائمة ومساحة القطع الأرضية المبرمجة، بالإضافة الى تقدير كثافتها السكانية ومخططات مختلف الشبكات ومراحل انجاز البنايات المبرمجة وشكلها العمراني.

يرسل الملف في خمسة نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبعد التحقق من الوثائق الضرورية يرسل الطلب الى المديرية المختصة. اين تختلف اجال التسليم حسب صلاحيات التسليم التي تكون على النحو التالي:

- ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي.
- أربعة أشهر من طرف المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي.
- أربعة اشهر من طرف الوالي بالنسبة للتجزئات الواقعة في المناطق الخاصة.
- أربعة اشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية او جهوية.
- الحد الأقصى سنة واحدة في حالة ما اذا كانت أداة التهيئة والتعمير في طور الاعداد.

1 الجريدة الرسمية رقم 91/26 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ص 964.

وفي حالة الرفض يحق للمعني الاعتراض السلمي او رفع دعوى قضائية.

وتعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

-إذا لم تتم مباشرة اشغال البناء خلال ثلاث سنوات.

-إذا لم تستكمل اشغال البناء خلال ثلاث سنوات كحد اقصى.

**2-5-5-رخصة البناء:** يشترط على كل تشيد أو تحويل لأي بناية ضمن التحصيلات السكنية، الحصول

على رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد رقم 49 و 52 و 55 من القانون 29/90، و من المادة 33 إلى المادة

53 من المرسوم رقم 175/91<sup>1</sup>. إذ ينبغي على كل مالك لقطعة أرضية ضمن أي تخصيص. أن يتقدم

بطلب للحصول عليها مرفقا بكل من نسخة من عقد الملكية ومخطط الموقع، بالإضافة إلى مخطط كتلة

البنائية معدة من طرف مهندس معماري معتمد .

يودع الملف لدى المصالح المختصة في المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يقوم بإرساله الى مديرية

التعمير والبناء التي تقوم بدراسة الملف ، ويكون ردها اما بالقبول او الرفض مع تعليل أسباب الرفض ،

ويبقى لصاحب الطلب الحق في الطعن السلمي او اللجوء للعدالة.

على ان تحدد اجال وطرق التسليم وفقا لما يلي:

-ثلاثة اشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع

التي لا تدخل ضمن اختصاص الوزير او الوالي.

-أربعة اشهر من رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع التي لا

تدخل ضمن اختصاص الوزير او الوالي.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 91/26 المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ص 953.

-أربعة اشهر من طرف الوالي بالنسبة للبنىات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية.

-أربعة اشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية او جهوية.

-الحد الأقصى لتسليم رخصة البناء هو سنة واحدة في حالة ما اذا كانت أداة التهيئة والتعمير في طور الإنجاز, كما تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم مباشرة الاشغال او لم استكمالها في الآجال المحددة, اذ تحدد فترة انجاز أي بناية داخل التحصيل بثلاثة سنوات.

**2-5-6-شهادة المطابقة:** يتعين على المستفيد من رخصة البناء، عند الانتهاء من اشغال البناء والتهيئة المحددة استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء.

حيث يقوم صاحب رخصة البناء بعد 30يوم من انتهاء الاشغال بإيداع تصريح بانتهاء الاشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ثم يرسل هذا التصريح في ملف مع كل التصاميم التي استند عليها في منح رخصة البناء الى مديرية التعمير والبناء، وبعد معاينة البناية من طرف فرقة مختصة تضم ممثلين مؤهلين عن مختلف المصالح المعنية ومطابقة الاشغال المنجزة مع جميع المخططات واحكام رخصة البناء , يتم اما ومنح شهادة المطابقة او الرفض مع التعليل.

تهدف هذه الشهادات والرخص الى تنظيم العمليات المتعلقة بالتحصيل والعمل على خلق بيئة حضرية منسجمة وخالية من التشوهات الحضرية.

**2-5-7-دفتر الشروط<sup>1</sup>:** الوسيلة القانونية الأساسية التي تحدد التزامات و حقوق كل من صاحب التحصيل و المستفيدين منه، ضمن أطر عمرانية متميزة . من خلال ترسانة من المواد والبنود التي تحدد مجال تدخل كل واحد منهما. أين يقوم صاحب التحصيل بإعداده بالاعتماد على الشكل النموذجي الذي

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتعمير .



تعدده وزارة السكن والعمران، ويصادق عليه من طرف مديرية التعمير والبناء. يحدد دفتر الشروط الواجبات والشروط التي تقع على عاتق كل من المحصص والمستفيد فيما يخص البناء وعمليات التعمير.

## 2-5-8- الشروط العامة<sup>1</sup> :

تقديم العملية:

وتكون بالمقرر الذي رخص نقل الملكية وتحديد الكيفيات المالية لتنازل البلديات عن الأراضي التابعة لاحتياجاتها العقارية بمرسوم 332/87 .

-بيان الأملاك التي تباع ونوعيتها من خلال موقع التحصيل عدد القطع ومساحتها.

-اصل الملكية

-الالتزامات وحقوق الارتفاق وهذا بإعلان البلدية بأنه لا يوجد أي حق من حقوق الارتفاق غير التي وجدت في دفتر الشروط.

الاشهار :

قرار يتضمن الاشهار وفتح كتاب الشراء وهذا من خلال استقبال المرشحين للاطلاع على قائمة

الأراضي المعدة للبناء.

شروط البيع:

التمن: يحدد البيع بمرسوم 332/32 المتضمن الكيفيات المالية لتنازل البلديات عن الأراضي التابعة

للاحتياجات العقارية.

كيفية الأداء: يحدد البيع بعد اقتطاع الكفالة التي يدفعها المترشح.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتعمير .

يجب ان يتم البناء في ظرف 03سنوات وإمكانية التمديد الى 05 سنوات.

تخصيص القطعة: منع بيع المسكن لمدة 10سنوات الا في حالة قصوى قاهرة وبعد الموافقة الصريحة

للمجلس الشعبي البلدي.

الشرط الفاسخ: لا يمكن ان يكون نقل الملكية بين مشتري او اخر تبادل او كراء وعدم البناء في التاريخ

المحدد يؤدي لفسخ العقد الا في حالات قصوى.

سير العملية: يكون توزيع القطع على مستحقيها بتسجيل الطلبات وتحديد قائمة المترشحين من طرف

البلدية.

### 3\* أصناف التحصيلات السكنية<sup>1</sup> :

يكون التصنيف كالتالي:

#### 3-1- التحصيلات العمومية :

والمقصود بها تحصيلات الدولة أي الهيئة المكلفة بإنجازها هي السلطات المحلية (تقوم بتهيئة الطرق

والشبكات المختلفة بينما السكن يشيد من طرف السكان)، وتم تقسيم هذا الصنف بدوره الى قسمين اساسين

هما:

تحصيلات عمومية ظهرت قبل سنة 1986، تم إنجازها من طرف البلدية.

تحصيلات عمومية ظهرت بعد سنة 1988 أنشئت من طرف هيئة عمومية جديدة مختصة هي الوكالة

المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين.

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 405/90 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتسيير ذلك.

**3-2- التحصيلات الخاصة<sup>1</sup> :****3-2-أ-تحصيلات الترقية العقارية للأراضي :**

يقوم بإنجازها المحصنين الخواص وذلك عن طريق تهيئة الطرق والشبكات المختلفة تاركين الميدان للسكان في انجاز مبانيهم.

**3-2-ب-تحصيلات الترقية العقارية السكنية:**

يتعدى تدخل المرقي في انجاز التحصيل، من تهيئة الطرق والشبكات المختلفة الى تشييد المساكن بطريقة راقية جدا.

**3-2-ج-التعاونيات العقارية:**

وهنا يكون تدخل الخواص انجاز التحصيل بشكل جماعي، باتباع نفس طريقة انجاز تحصيلات الترقية العقارية للأراضي.

**4-المتدخلون في إنجاز وتسيير التحصيلات:**

عرفت التحصيلات في الجزائر تطورا ملحوظا منذ السبعينات، فالجزائر عرفت هذا النمط منذ عهد الاستعمار حيث ان المهندسون العسكريون هم المسؤولون عن إنشاء أحياء مدنية، معتمدين في ذلك على تصاميم وتقسيمات مجالية: مجالات عمومية، توزيع تجهيزات عمومية ومجالات موجهة للبناء الخاص و لقد كان تدخل الأطراف تحكمه قوانين مضبوطة و فعالة، تعمل على التنسيق بينهم. وسنتناول أهم المتدخلين في إنجاز التحصيلات السكنية والإطار القانوني لإنجاز التحصيلات السكنية.

**4-1-أهم المتدخلين في إنجاز التحصيلات السكنية<sup>2</sup> :** يصنف المتدخلون في إنجاز التحصيلات

السكنية إلى صنفين، المتدخلون العموميون والمتدخلون الخواص :

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 405/90 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتسيير ذلك.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 25 ، صفحة رقم 888 ، المادة ( 01 ) من المرسوم التنفيذي رقم 91 /148 المؤرخ في 12/05/1991م.

**4-1-أ-المتدخلون العموميون:**

تعد كل من البلدية والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المسؤولين الرئيسيين عن تهيئة وتسيير التحصيلات العمومية، كما نجد هيئات عمومية أخرى كان لها إسهام في توفير جزء من الحضيرة السكنية وهما المؤسسة الوطنية لترقية السكن ديوان الترقية والتسيير العقاري.

**4-1-ب-البلدية<sup>1</sup> :**

هي الهيئة الممثلة للسلطات المحلية، وهي اهم هيئة في تسيير وتهيئة التحصيلات حيث بدأت البلدية تهتم بمشاريع التحصيلات بعد سنة 1974 أي بعد صدور الامر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري من سنة 1974 المتضمن لتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، حيث مكنها من امتلاك مجمل الأراضي الداخلة في محيط تعميرها مهما كانت طبيعتها عمومية او خاصة.

وبعد اعلان الدولة عن عجزها في حل ازمة السكن داخل البلاد مع نهاية الثمانينات، انسحبت البلدية عن هذا الميدان تاركة الفرصة لهيئة عمومية جديدة تتمثل في: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

**4-1-ج-الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين<sup>2</sup> :**

نشأتها:

ظهرت الوكالة لأول مرة في الجزائر سنة 1986 وبالتحديد في 03 جانفي بمقتضى المرسوم 86-04، حيث سميت في بادئ الامر بالوكالة العقارية المحلية. وفي سنة 1990 وبظهور القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري حدثت تغيرات جذرية داخل البلاد في ميدان العقار تأثرت بها الوكالة حيث زادت

<sup>1</sup>(1) Revue N°14 : villes en parallèle, Aleth Picard Malverti, lotissements et colonisation.p214-237 .

<sup>2</sup> LGRUF : Agence local de Gestion et de Régulation foncières urbaines

من أهميتها وصلاحتها وتغير اسمها الى: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بمقتضى المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 والذي الغى احكام المرسوم 86-04 المذكور أعلاه. وهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تنشأ من طرف المجالس البلدية والشعبية وحدها او بالتعاون فيما بينها تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية. حيث تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة ونقل جميع العقارات او الحقوق العقارية المخصصة، للتعمير لحساب الجماعات المحلية وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

#### 4-1-د- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء<sup>1</sup> :

تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي وتكلف بهذه الصفة بما يأتي:

**في مجال التعمير:**

- تضمن أدوات التهيئة والتعمير، ومراقبتها ومتابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية.
- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص.
- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الانسجة الحضرية.
- برمجة وضمان توفر العقار على المدى القريب والمتوسط والبعيد.
- دراسة طلبات عقود التعمير وابداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

#### في مجال الهندسة المعمارية:

- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها .

<sup>1</sup> وزارة السكن والعمران والمدينة (http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=8).

- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف الى ترقية وتطوير أنظمة البناء ومواد البناء.
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء.

### مديرية السكن<sup>1</sup>:

تتولى مديرية السكن مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي وتكلف بهذه الصفة بما يأتي:

- اقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة تقدمها، بالاتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية.
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري، الممارس من طرف الوكلاء العقاريين.
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف المرقبين العقاريين والمقاولين العقاريين.
- ضمان التحكم في الاشغال بصفة صاحب المشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة والجماعات المحلية.
- ضمان متابعة البطاقة المحلية في مجال توزيع السكن بالاتصال مع الجماعات المحلية والهيئات المعنية.
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج السكنات.

### 4-2- المتدخلون الخواص<sup>2</sup>:

بظهور القانون 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي سمح للخواص التصرف في ملكيتهم سواء بإنجاز تحصيلات في إطار منظم او التخلي عنها للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين طبقا للقوانين السارية المفعول والمعمول بها في هذا الميدان او انجاز تحصيلات

<sup>1</sup> وزارة السكن والعمران والمدينة (<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=8>).

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 25 ، صفحة رقم 888 ، المادة ( 01 ) من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 148 المؤرخ في 12/05/1991م.

فوضوية وبيعها بعقود عرفية مباشر للمواطنين ومن هنا نستنتج نوعين من الخواص طبقا للقوانين التشريعية سارية المفعول.

#### 4-4-2-المحصر العقاري:

يقوم بإنجاز تحصيلات الترقية العقارية للأراضي وذلك بتهيئتها بالطرق ومختلف الشبكات اما البناء فيكون على عاتق المستفيد.

#### 4-3-المركبي العقاري<sup>1</sup>:

يقوم بإنجاز تحصيلات الترقية العقارية السكنية بإنتاج نمط جديد من التحصيلات يتميز بالتناسق والانسجام العمراني، له مظهر عمراني موحد وراقي، حيث يقوم المركبي بتهيئة التحصيل وربطه بمختلف الشبكات.

وهو شخص طبيعي او معنوي يبادر بإنجاز مشروع عقاري، فيكون هو صاحب المشروع المنجز والمسير له ومالك للأرض التي سيقام عليها وهو ليس بتاجر ولا ومقاول. وهو يقوم بتهيئة، او تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، او تهيئة او تأهيل الشبكات قصد بيعها او تأجيرها دون الاستعمال الخاص. ويكون المتعامل في الترقية العقارية تابع للقطاع العام او القطاع الخاص كما هو الشأن في ديوان التسيير والترقية العقاري.

وقد وسع المشرع الجزائري من مهام المركبي العقاري بموجب القانون رقم 11/04 من البناء والتجديد الى مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم بنايات المخصصة للبيع والإيجار بما فيها تهيئة الأراضي لاستقبال بنايات

#### 4-2-أ-الطبيعة القانونية للمركبي العقاري:

<sup>1</sup>المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

سيتم تصنيف الطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري بحسب تطور الترقية العقارية في الجزائر.

#### 4-2-ب- الطابع المدني لعمل المرقي العقاري :

في ظل القانون رقم 86/07 اعطى المشرع الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة، خلال هذه الفترة وذلك تماشياً مع سياسة الدولة، والتي كانت تهدف من وراء عمليات البناء والتشييد للقضاء على أزمة السكن لا البناء من أجل البيع أو تحقيق الربح. والمقصود هنا الأشخاص الذين يقومون بالبناء أو التشييد لغرض خاص وليس لغرض البيع.

#### 4-2-2- الطابع التجاري لعمل المرقي العقاري<sup>1</sup> :

لقد اضى المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 93/03 الطابع التجاري على عمل المرقي العقاري، إذ اعتبرت المادة الثالثة منه المتعاملين العقاريين تجاراً باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك. كما اشترط من يمارس نشاطات الترقية العقارية سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً أن تتوفر فيه الأهلية القانونية لممارسة التجارة.

#### 4-3-التزامات المرقي العقاري في عقد البيع<sup>2</sup> :

طبقاً للقواعد العامة تتمثل التزامات البائع في عقد البيع بنقل ملكية الشيء المباع وضمن تسليمه، وذلك مقابل عقد وهذا ما يمكن استنتاجه من نص المادة 351 من القانون المدني التي تنص على أنه:

"البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي."

#### 4-4-التعاونيات العقارية<sup>3</sup> :

<sup>1</sup>المادة 05 من المرسوم رقم 93/03 مرجع سابق.

<sup>2</sup>الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون رقم 11/04 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>3</sup>دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر د. صالح الواسعة كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة.



هي انتظام مجموعة من المحصنين بشكل جماعي "تعاونية" والتي تقوم بإنشاء التحصيلات ضمن الترقية العقارية للأراضي.

### 5 الضوابط القانونية للتحصيلات:

سطر لسياسة التحصيلات السكنية قاعدة قانونية مدعمة بإجراءات تتمثل فيما يلي:

#### 5-1-1 دفتر الشروط:

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 "يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني كما يحدد تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء والاسيجة وبعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير وبذلك هو يهدف الى تحديد واجبات كل من صاحب المشروع والمستفيدين في منظور اطار هيكلي منظم وذلك من خلال مجموعة من المواد التي توضح وتحدد مجال تدخل كل من صاحب التحصيل والمستفيدين منه .حيث يقوم المحصص بإعداده معتمدا على الشكل النموذجي الذي تعده وزارة السكن والعمران , ويصادق عليه من طرف مديرية التعمير والبناء .ومن خلال الاطلاع على قوانينه نلاحظ انه ينقسم الى الفصول التالية:

#### 5-1-1-أ-أحكام عامة<sup>1</sup>:

يجب احترام قواعد التعمير والبناء وجميع المخططات العمرانية، ومختلف البنود والقوانين الواردة في دفتر الشروط ورخصة التجزئة والتقيد بشروط الصحة والنظافة، وتحمل جميع تبعات اشغال التجزئة والبناء واحترام المرافق والمناظر الطبيعية والعمرانية والتراثية وذلك يكون من طرف منجز التحصيل والمستفيد منه بموجب المادة (11) من المرسوم 176/91.

#### 5-1-1-ب-تقديم التحصيل:

<sup>1</sup> دفتر شروط (تحصيصة واد العلندة دائرة اميهاة ونسة) الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية الواد.

-يقوم دفتر الشروط بتحديد الالتزامات والاتفاقات العملية ذات المنفعة العامة للمستفيد .بالنسبة للأرضية المعنية بالبناء.

-يحدد مجال تطبيق دفتر الشروط الذي يكون على كافة التحصيل الذي تمت المصادقة عليه, ويلحق بجميع عمليات نقل الملكية لكل قطعة أرضية من التحصيل.

-يتم تعيين اصل الملكية لكل قطعة أرضية من التحصيل وموقعها وحدودها.

-يتم تحديد عدد القطع الناتجة من عملية التجزئة ومساحة وحدود كل واحدة.

-تحديد الواجبات والشروط التي يجب ان تكون على عاتق المحصص والمستفيد في ما يخص عمليات البناء والتعمير.

#### 6-الالتزامات الواقعة على عاتق المحصص<sup>1</sup>:

يتعهد المحصص بإنجاز كل اعمال التهيئة والتجهيزات الواقعة على عاتقه في الآجال المحددة له

والمتمثلة في:

-يلتزم صاحب التحصيصة طبقا للمخططات المصادق عليها, بإنجاز التسوية العامة باستثناء التسوية داخل الحصص التي تكن على عاتق المستفيد من الحصة وكذلك يلتزم صاحب التحصيصة بإزالة كل العوائق او الشبكات الموجودة التي لا تكون وفق مخطط التهيئة .ومن اجل التقليل من كلفة التسوية يلتزم صاحب التحصيصة بالتسوية العامة للتحصيصة فقط وتكلفة هذه التسوية تكون على عاتق المستفيد كل حسب مساحة حصته.

<sup>1</sup> دفتر شروط (تحصيصة واد العلندة دائرة اميهاة ونسة) الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية الواد.

-توفير مساحات الجلوس والمرافق العمومية ومساهمة في البعض من تكاليف إنجازها, غرس الأشجار على حافة الطرق وتوفير المساحات الخضراء.

-العمل على تنظيم الموقع وتحديده, وتحديد خصائصه الطبوغرافية بهدف تحسين شغل الأراضي وتسهيل عملية انجاز البناءات.

- يلتزم صاحب التحصيصة بإنجاز الطرق ومواقف السيارات المقترحة في مخطط التهيئة كما يمكن منع الشاحنات التي حمولتها 10 أطنان والتي علوها 4.50 أمتار.

-يلتزم صاحب التحصيصة بإنجاز الشبكة العامة للتزويد بالتيار الكهربائي وكذلك تزويد الحصص بالكهرباء كما يلتزم بإنشاء الانارة العمومية على طول الطرق والمساحات ومواقف السيارات.

-يلتزم صاحب التحصيصة بإنجاز الوسائل اللازمة لمكافحة الحرائق.

-يجب على المحصص التقيد بمضمون ومحتوى دفتر الشروط من معايير تقنية وبنود, ومختلف القوانين والمخططات العمرانية.

### الاشغال الواقعة على عاتق المستفيدين اشغال التهيئة العمرانية والتجهيزات<sup>1</sup>:

-انجاز مختلف الشبكات الداخلية داخل التحصيل شبكات الصرف الصحي ومياه الشرب والكهرباء.

-التسوية العامة الضرورية لإنجاز المبنى والطرق الفرعية الداخلية.

-يجب على المستفيد بعد الانتهاء من الاشغال إعادة الأرضية, الى طبيعتها, بعد كل عملية من الاشغال واحترام شروط النظافة والصحة العمومية.

-رمي النفايات والاساخ في الأماكن المخصصة لها .والمحددة من طرف مخطط التهيئة او البلدية.

<sup>1</sup> دفتر شروط (تحصيصة واد العلندة دائرة اميهاة ونسة) الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية الواد.

- يتعهد المستفيد بإنجاز بنيته طبقا لأحكام دفتر الشروط وقواعد التعمير والبناء.
- للمستفيد الحق في استعمال طرق وساحات التحصيل مع مراعاة شروط الامن والنظافة.
- الخطوط الداخلية الضرورية للتزويد بالطاقة الكهربائية تنجز تحت رقابة الشركة الوطنية للكهرباء والغاز التي تضمن وضع العداد.
- وصل الحصة بالشبكة العامة للخطوط الهاتفية وذلك تحت رعاية مديرية البريد والواصلات.
- يتمكن المستفيد من الرجوع الى المحصن ليعوض له الاضرار الناتجة عن الاشغال التي يقوم بها المحصن.
- يتمتع المستفيد بكل الحقوق المتمثلة في المناظر، المداخل، السير بالنسبة لكل الطرق والساحات التي تضم التحصيصة. المستفيد ملزم بالحفاظ على سلامة طرق التحصيصة من كل عطب، وفي حالة حدوث أي عطب يتحمل المصاريف الناتجة عن ذلك.

### 6-1- شروط توزيع الحصص<sup>1</sup>:

- ان بيع او ايجار الحصص مرتبط بتسليم شهادة من طرف السلطة المختصة تبين تنفيذ الاشغال، واحترام كل التعليمات المذكورة في قرار رخصة التجزئة. غير انه يمكن انجاز اشغال التهيئة وكذلك التجهيزات على عدة مراحل بعد الحصول على الموافقة من طرف السلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة.
- 6-2- بيع الحصص: ان بيع او ايجار الحصص مرتبط بتسليم شهادة من طرف السلطة المختصة تبين تنفيذ الاشغال واحترام كل التعليمات المذكورة في قرار رخصة التجزئة. غير انه يمكن انجاز اشغال التهيئة وكذلك التجهيزات على عدة مراحل بعد الحصول على الموافقة من طرف السلطة المختصة.

### 6-3- تحرير عقود البيع:

<sup>1</sup> دفتر شروط (تحصيصة واد العلندة دائرة اميهاة ونسة) الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية الواد.

لا يمكن تحرير أي عقد ملكية دون الحصول على شهادة تثبت انجاز اشغال التهيئة وكذلك احترام كل التعليمات المذكورة في قرار رخصة التجزئة كما يجب ان يحمل عقد الملكية مرجع هذه الشهادة. شروط تسليم هذه الشهادة محدد في المادة رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

## 7\* الالتزامات العمرانية والمعمارية وغيرها الواجب التقيد بها من طرف صاحب المبنى<sup>1</sup> :

### 7-1- الطابع العام للمبنى:

المادة 21 من المرسوم (91-176) توضح المواصفات العامة للمبنى المراد إنجازها على الحصاص:

- معامل استغلال الأرض هو 0.6 (60%) الحد الأقصى.
- معامل استعمال الأرض من 1.0 الى 1.2 الحد الأقصى.
- المبنى لا يتعدى طابقين على ان لا يتجاوز ارتفاعها معا تسعة أمتار (09) أمتار.

### 7-2- الوحدة المعمارية:

يجب على المستفيد ان يحترم الطابع المعماري المميز للمنطقة (منطقة وادي سوف) كالكباب والاقواس واللون الفاتح وغيرها. يجب ان تشكل مجموعة المباني للتحصينة وحدة معمارية متناسقة وبالتالي واجهاتها تعطي مظهر معماري جيد، كما يجب ان تكون الفتحات ذات شكل موحد وسطوح متشابهة واللوان متناسقة وشرفات من جهة الطريق تعطي طابع معماري منسجم.

### 7-3- قواعد التوقيع:

<sup>1</sup>دفتتر شروط (تحصينة واد العلندة دائرة اميهاة ونسة) الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية الواد.

يجب ان تنشأ المباني حسب مخطط التهيئة المرفقة بطلب رخصة التجزئة، وان تكون مصففة او معبدة عن الطريق، كما يجب ان تكون واجهة المباني متناسقة وشكل الفتحات موحد وذات طابع معماري محلي يتوافق مع المنطقة.

#### 7-4- الجيران المشتركين في الجدار:

ان المالكين بإمكانهم انجاز المباني متلاصقة ببعضها البعض اثنين اثنين او في صف متواصل، المواصفات المعمارية لهذه المباني يجب ان تشكل وحدة معمارية متناسقة تعطي واجهاتها مظهر عمراي منسجم، اما من الناحية التقنية فيجب ان تكون بين المباني فواصل إذا تعدت المسافة 25 متر.

#### 7-5- الاسوار<sup>1</sup>:

عند بناء سور المبنى يجب على المالك احترام حدود جيرانه، وكذلك حدود الممرات، وان لا يباشر العمل الا بعد ان يعطي له تصريحاً من طرف الجهات الإدارية المختصة طبقاً للقوانين المعمول بها، وكذلك يجب عليه التقيد بما جاء في رخصتي التجزئة والبناء.

يجب ان يكون السور الفاصل بين حصتين لا يقل ارتفاعه عن 2.80م وان لا تفتح فتحات على الجيران، أي لا تفتح على فناء من جهة الجيران يقل عرضه على 4.00.

لا يجب ان تكون الاسوار حاجز يغطي الواجهات الامامية للمباني وان لا يتعدى علوها من ناحية الطريق 2.40م، وان تعطي مظهراً معمارياً جميلاً ومنسجماً مع المباني .

#### 7-8- شروط التنازل على الحصص:

بيع او ايجار القطع الأرضية خاضع لشهادة المطابقة تمنح من قبل السلطات المختصة.

<sup>1</sup>دقتر شروط (تحصيصة واد العلندة دائرة اميهة ونسة) الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية الواد.

-تسجيل عقود البيع او نقل الملكية مرهون بقرار رخصة التحصيل ومدى انجاز مختلف اشغال التهيئة، وتنفيذ الشروط المدرجة في ملف رخصة التجزئة (المادة 25 من المرسوم 176/91) .

### 8\* المراحل القانونية التي تمر بها التحصيلات عند الانجاز<sup>1</sup> :

ينتقد انشاء التحصيل بتتبع سلسلة من المراحل القانونية وتتمثل في تحضير مجموعة من الشهادات والرخص وسنبرز اهم هذه الشهادات والرخص.

تتمثل المرحلة الأولى في تحضير شهادة التعمير وهي وثيقة أساسية للقيام باي مشروع حضري حيث تأتي قبل القيام بعملية التحصيل في تعيين حقوق البناء والارتفاقات، التي تخضع لها الأرض المعنية. ان الحصول على رخصة التحصيل، مرهون باحترام الاحكام الواردة في مخططات شغل الأرض التي من بينها قواعد التحصيل اذ تعد أكثر تفصيل من مخطط شغل الأرض لضمان اقصى تجانس معماري. وفي غياب مخطط شغل الأرض فان قواعد التحصيل يجب ان تتماشى مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

ثم في مرحلة ثانية يكون طلب رخصة تحصيل (تجزئة): والتي تعد وثيقة اجبارية لكل عملية تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين او عدة قطع من شأنها تشييد بناية.

طلب شهادة المطابقة: حيث يتعين على الهيئة المكلفة بالتحصيل -اجباريا - طلب هذه الوثيقة والتي تؤكد نهاية اشغال التهيئة، وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

بعد ذلك يأتي دور المستفيدين (الخواص او العموميون) لطلب رخصة البناء، والتي تعد اساسية للبدا في عملية تشييد المباني.

<sup>1</sup>المصالح التقنية بالبلدية ماي 2018.

فرخصة البناء تعتبر عقد بين الجماعة المسيرة (البلدية) والمستفيد (المواطن)، ويتم بذلك بواسطة متدخل ثالث هو المعماري المعتمد قانونا باعتباره طرف في العقد بين البلدية والمواطن، نظرا لدوره الذي يتمثل في التصميم.

غير ان عمليات تسليم رخص البناء أصبحت تعرف تعطلا كبيرا منذ 2003، بسبب ادراج شرط جديد ضمن ملف الرخصة، يتعلق بإدراج مخطط الهندسة المدنية للبناء ضمن الدراسات التقنية حسب القانون الجديد للتهيئة والتعمير، وهو اجراء يزيد في تعقيد الحصول على رخصة البناء ويضاعف من التكاليف الخاصة، بحيث ان تكلفة المخطط المدني للبناء العادي يناهز 20000 دج، كما تفرض هذه التعليلة على مكاتب الدراسة اعتماد مهندس مدني للتكيف مع الاجراء الجديد.

وبعد إتمام اشغال البناء، فان المالك مطالب بالحصول على شهادة المطابقة التي تثبت مطابقة البناء مع قواعد التعمير والبناء السارية المفعول، وهي غائبة في كثير من الأحيان بسبب عدم اكتمال الاشغال والتوصيل بالشبكات.

### 8-1- مقاييس اختيار المستفيدين من الحصص<sup>1</sup>:

يجرى اختيار الراغب في الحصول على قطعة ارض في التحصيل حسب المقاييس التالية:

- عدم التمتع بالملكية التامة في مجموع التراب الوطني بمسكن او ارض قابلة للبناء.

وهذا الشرط لا يستثني الأشخاص الذين يملكون باسمهم الخاص او باسم ازواجهم، او أولادهم القصر

مسكنا او ارض للبناء.

- اثبات موارد كافية، او القدرة على تعبئة قرض التوفير للسكن من اجل بناء مسكن.

وللفصل بين المترشحين للملكية ستراعي المقاييس الاتية:

<sup>1</sup>المصالح التقنية بالبلدية. ماي 2018.



-اثبات شرط عدم ملائمة مسكن المترشح للصحة.

-عدد الأشخاص الذين هم تحت نفقته.

-اقدمية الإقامة (لا يطبق هذا المقياس على الأشخاص الذين لا يستطيعون بسبب عملهم داخل القطاع

العام, اثبات اقدمية اقامتهم).

-الانضمام الى تعاونية عقارية.

## 8-2-العمليات اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة<sup>1</sup>:

حسب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير مختلف الرخص والشهادات

العمرائية، فان كل بيع قطع ارض موجودة ضمن تخصيصها او كرائها، مرهون بتسليم السلطة التي منحت

رخصة التخصيص شهادة تبين مدى تنفيذ الاشغال والتوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة

التخصيص.

وهذه الشهادة لا تعفي المستفيد من رخصة التخصيص من مسؤوليته إزاء المستفيد من القطعة الأرضية

لاسيما فما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال.

## 8-3-طريقة الحصول على تعاونية سكنية<sup>2</sup>:

يوضع الملف لدى البلدية التي تمنح الاعتماد الى مصالح الولاية التي تصدر قرار المنح , وهذا مرورا

بمختلف المديریات والمصالح التي يخول لها القانون ابداء رايها بخصوص قبول او رفض الملف , سواء

من الناحية القانونية او التقنية.

<sup>1</sup>القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير.

<sup>2</sup> قانون 05/04 المؤرخ 17 اوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير.

وبعد موافقة الهيئات التي يمر عليها الملف لإبداء رأيها وهي: مديرية التعمير والبناء، أملاك الدولة، الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، مديرية الفلاحة، مصالح الغابات، الصحة، الحماية المدنية، الأشغال العمومية، الري... وبعد موافقة كل الهيئات، يصدر قرار ولائي بالقبول أو الرفض مستندا إلى آراء كل المصالح السالفة الذكر.

إن الاستفادة من قطع أرضية في الإطار التعاوني "تعاونيات عقارية وسكنية"، تتم على طريقتين باختلاف طبيعة القطع الممنوحة:

- أملاك الدولة: وهي المساحات التي لم يجر تحويلها إلى مصالح البلديات أو بيعها.  
- الأملاك التابعة للبلديات، وفي هذه الحالة فإن البلديات التي تمنح للتعاونيات التجزئة الأرضية، وتستكمل الوكالة العقارية إجراءات البيع.

ولقد سمحت هاتين الطريقتين في الاستفادة من التعاونيات، بشكل مساحات صغيرة وذات عدد حصص لا يفوق في أغلب الأحيان 25 حصة.

#### 8-4- طبيعة المخالفات العقارية للبناء (بناء التحصيل)<sup>1</sup>:

هناك عدة مخالفات وتجاوزات تحدث على مستوى البناء الذاتي في التحصيل، وتتميز بها أغلب المساكن غير المراعية للمقاييس العامة للتهيئة والتعمير، ودفاتر الشروط، هذه المخالفات حددها المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري نذكر منها:

- تشييد بناء بدون رخصة على أرض بها عقد ملكية.

- تجاوز معامل شغل الأرض (COS) أكثر أو أقل من 10% من النسب المقررة.  
- تجاوز المساحة المبنية أي معامل الاستيلاء (CES) بمقدار أكثر من 10% من النسب المقررة.

<sup>1</sup> قانون 05/04 المؤرخ 17 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير.

-عدم احترام العلو المرخص به وهو في الغالب 13 م أي ((R+1+t) طابق ارضي زائد طابقين وسطح.

-الاستيلاء على جزء من ملكية الغير .

-تعديل الواجهة.

-انجاز منافذ غير مقررة او غير قانونية.

-عدم وضع اللافتة التي تثبت مراجع رخصة البناء.

-عدم التصريح بانطلاق الاشغال.

-عدم التصريح بانتهاء الاشغال وما ترتب عنه.

فالقوانين العمرانية تعد ضامنة لحرية تملك المجال الخاص وعدم التعدي على المجال العام.

8-5-الالتزامات العمرانية والمعمارية وغيرها الواجب التقيد بها من طرف صاحب المبنى<sup>1</sup>:

8-5-أ-الطابع العام للمبنى:

المادة 21 من المرسوم 91-176:

-منع الحفر من اجل التنقيب على المواد.

-منع رمي النفايات وفضلات مواد البناء في الطرق وأماكن التوقف للمحافظة على جودة التحصيل.

-ارتفاع البناءات محدد على العموم ب (ط+2) مع إمكانية ترك سطح قابل للاستعمال ووجود استثناءات

في الأراضي المائلة.

-استغلال جميع القطع الأرضية للبناءات ذات الوظيفة السكنية، كما يجوز الترخيص باستغلالها في النشاط

التجاري او المهني في إطار ما يسمح به التشريع المعمول به.

-يجب ان تشيد جميع البناءات وفق نمط الفيلا وبمواد صلبة تضمن سلامتها وديمومتها.

<sup>1</sup>دفتنر شروط (تحصيصة واد العلندة دائرة اميهاة ونسة) الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية الواد.

- يجب ان لا تقل المسافة الفاصلة بين الواجهة التي تحتوي على فتحات وحدود القطعة المجاورة على 4م.
- عدم رمي الفضلات في المساحات الخضراء والمساحات العمومية وكذلك مخلفات البناء، وكل ما يخالف ذلك او يساهم في اتلاف التجهيزات العمومية يجبر المستفيد على التعويض وإصلاح الاضرار.

#### 8-5-ب- الوحدة والتناسق العمراني:

- يجب احترام مبدأ الاستمرارية والاتصالية.
- تناسق وتكامل واندماج في واجهات المباني من حيث الاشكال ومواد البناء والألوان، مع احترام قواعد البناء.
- احترام مسافة التراجع والتي تحدد في الغالب ب 2م عن حدود القطعة، على ان يكون تسيجها يتوافق مع احكام المادة 29 من المرسوم 175/91.

- 8-5-ج- القانون رقم 08/15<sup>1</sup>: يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها .وقد جاء هذا القانون لوضع حد لحالة الفوضى التي يشهدها المحيط العمراني , خاصة في ما ضم عدم إتمام انجاز البناءات وعدم مطابقة المنجزة منها للتشريعات العمرانية . وتحديد شروط اشغالها واستغلالها مع السهر على ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني (المادة 01). خاصة ما شمل منه حالة الواجهات ودرجة اكتمالها، قام هذا القانون بوضع الإجراءات الكفيلة بمطابقة البناءات المنجزة، وتسوية وضعيتها القانونية دون الاخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية سارية المفعول. من خلال تحديد الطرق والسبل الكفيلة بتمكينها من الحصول على شهادة المطابقة , واكد على ان المظهر الجمالي للاطار المبني من الصالح العام ,يجب المحافظة عليه وترقيته .

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 08/44 قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جوان 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها ص 19.

## خلاصة الفصل:

مرت التحصيلات السكنية في الجزائر بثلاث مراحل قانونية أساسية منذ الاستقلال الى يومنا هذا. المرحلة الاولى مرحلة الركود القانوني امتدت هذه المرحلة من سنة 1962 الى غاية 1974 حيث تميزت بغياب كلي للتشريعات العمرانية المتعلقة بالتحصيلات ,فنتج عنها تحصيلات وظيفية تفتقد للجانب الجمالي ولكن هذه المرحلة الممتدة ما بين 1974الي غاية 1990فكانت منعرج حاسم في تاريخ التحصيلات ولذلك يظهر قانون الاحتياطات العقارية بعد ظهور التشريعات التي كان لها اثر فعال في تاريخ التحصيلات ونتاجها اما مرحلة ما بعد 1990 فقد شهدت تحول جذري لسياسة التعمير ككل بظهور قوانين جديدة , ودخول متعاملين جدد في عملية انتاج التحصيلات مما أدى الى العديد من القوانين والمراجع التشريعية من اجل تنظيم عملية انتاج التحصيلات السكنية ووضع العديد من الالتزامات العمرانية والمعمارية , فالتشريعات المنظمة لعملية انتاج التحصيلات السكنية تحدد معايير تنظيم عملية البناء والالتزام بها والاستعانة بدفتر الشروط لتحديد كل الالتزامات والشروط التي تتجز بوجبها المباني .اذن فالتشريعات والقوانين المنظمة لعملية انتاج التحصيلات السكنية مضمونها فعال على الورق , ولكن في الحقيقة سنرى ان ساهمت في فرض هذا الواقع على التحصيلات .