الأستاذ سماعين شامة

النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري

دراسة وصفية و تحليلية

دار هومه

الفهرس

العنوان		الصفحة
المقدمة		03
باب تمهيدي :	لمحة تاريخية عن النظم العقارية في الجزائر قبل 1990.	07
المبحث الأول:	العهد العثماني.	09
المبحث الثاني:	العهد الإستعماري (1830 – 1962)	12
المبحث الثالث:	بعد الإستقلال (1962 إلى 1990) .	16
المطلب الأول:	العقار الفلاحي.	18
المطلب الثاني:	العقار الحضري.	21
الباب الأول :	تطهير المشكلة العقارية وفقا لقانون التوجيه العقاري.	25
المبحث الأول:	تكريس حق الملكية العقارية الخاصة.	27
المطلب الأول:	إرجاع الأراضي للملاك الأصليين.	27
	الفرع الأول : شروط إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين.	28
	أ- بالنسبة للأراضي الخاصة (ملك) المؤممة وفقا لأمر 73/71 .	29
	ب- بالنسبة للأراضي الحبوس (الوقف) .	36
	الفرع الثاني : تعويض المستفيدين .	38
	أ- التعويض المقدم من طرف الملاك الأصليين .	39
	ب- التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيدين .	40
المطلب الثاني :	إعداد و تسليم عقود (سندات) الملكية.	44
	الفرع الأول : بالنسبة للعقار الحضري.	45
	أ- الأراضي التي وزعت من أجل البناء الذاتي.	45
	ب- القطع الأرضية التي وزعت على محترفي التهيئة و النشاط العقاريين .	48
	الفرع الثاني : بالنسبة للعقار الفلاحي.	49
	أ- الأراضي الصحراوية.	50
	ب-الأراضي الفائضة التي لم يتم توزيعها أو استغلالها .	55
المطلب الثالث :	إنشاء شهادة حيازة.	57

الفرع الأول : شروط تسليمها. 58
أ- الشروط الموضوعية. 58
ب-الشروط الشلكية. 59
الفرع الثاني : آثار تسليم شهادة الحيازة. 62
أ- شهادة اسمية غير قابلة للتصرف فيها. 62
ب- شهادة لا تغير في الوضعية القانونية للعقار 63
المبحث الثاني : تحرير المعاملات العقارية. 65
المطلب الأول : إلغاء القيود على معاملات الخواص. 65
الفرع الأول : إلغاء القيود على الملكية العقارية التابعة للأجانب. 65
أ- إلغاء الرخص المسبقة. 66
ب- إلغاء حق الشفعة التلقائية الممارس من قبل الدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية. 68
الفرع الثاني :إلغاء القيود بالنسبة للوطنيين. 69
أ- إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي الفلاحية. 69
ب- إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي العمرانية. 71
المطلب الثاني : النظام القانوني الجديد لتسيير المحفظة العقارية. 72
الفرع الأول : تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق أمر 26/74. 72
أ- تسوية وضعية الأراضي المدخلة ضمن مساحات التعمير. 72
ب- تسوية وضعية الأراضي المعنية بأمر 01/85. 74
الفرع الثاني : قواعد تسيير المحفظة العقارية. 76
أ- تسيير المحفظة العقارية التابعة للدولة. 76
ب- تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية. 88
المطلب الثالث : قواعد تقييم الأملاك العقارية. 89
الفرع الأول : تحديد القيمة التجارية للأراضي. 90
أ- فهرس المعاملات العقارية. 90
ب- طرق التقييم. 95
الفرع الثاني : نظام تصنيف الأراضي. 100

أ- تصنيف الأراضي الفلاحية. 100
ب- تصنيف الأراضي العمرانية. 105
المبحث الثالث : إعادة هيكلة الساحة العقارية. 104
المطلب الأول : إعادة تنشيط إدارة مسح الأراضي والمحافظة العقارية و تحديد دورهما. 105
الفرع الأول : إعادة هيكلة مشروع مسح الأراضي. 105
أ- الإنطلاق في « مشروع التوثيق العقاري العام ». 106
ب- إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي. 108
الفرع الثاني : تنظيم الإعلام العقاري (كأداة لإرساء قواعد السوق العقارية الحرة). 114
أ- دور مسح الأراضي. 114
ب- الإعلام العقاري. 117
المطلب الثاني : تحرير وتنظيم المهن المرتبطة بالنشاط العقاري. 120
الفرع الأول : تحرير و تنظيم مهنتي الموثق والخبير. 120
أ- تحرير مهنة الموثق. 120
ب- الخبير العقاري. 121
الفرع الثاني : إعادة تنظيم الترقية العقارية. 125
أ- عرض للمشاكل التي واجهت ميدان الترقية العقارية في ظل قانون 07/86. 125
ب- الإطار القانوني الجديد للترقية العقارية. 127
المطلب الثالث : إنشاء مؤسسات وهيئات جديدة. 129
الفرع الأول : هيئات تفرضها عملية التطهير. 129
أ- اللجنة الوزارية المشتركة العقارية. 130
ب- المحاكم العقارية. 131
الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بالتسيير. 133
أ- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين. 139
ب- الديوان الوطني للأراضي الزراعية. 137
خلاصة الباب الأول 139
الباب الثاني : تنظيم السوق العقارية. 141
المبحث الأول : توجيه السوق العقارية. 143

المطلب الأول : الجباية العقارية. 143
الفرع الأول : نظام الجباية العقارية. 144
أ- دور الجباية العقارية وتنظيمها قبل الإصلاحات. 144
ب- التنظيم الجديد للضرائب العقارية. 149
الفرع الثاني: تقييم النظام الجبائي العقاري. 158
أ- نقد النظام الجبائي العقاري. 159
ب- رهانات الإصلاح الجبائي. 162
المطلب الثاني : إعطاء دور اجتماعي للملكية الفلاحية الخاصة. 164
الفرع الأول : الطبيعة القانونية للملكية العقارية. 164
أ- الدافع الإقتصادي. 167
ب-الدافع الإجتماعي. 167
الفرع الثاني : الآثار المترتبة على إسناد دور إجتماعي للملكية العقارية. 168
أ- التطبيقات المنصوص عليها في القانون المدني. 168
ب- التطبيقات المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري. 170
المطلب الثالث : أدوات التوجيه الخاصة بالأراضي العمرانية. 172
الفرع الأول : محتوى أدوات التهيئة والتعمير. 173
أ- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. 173
ب- مخطط شغل الأراضي. 176
الفرع الثاني : آثار أدوات التعمير. 179
أ- تقسيم الأراضي و تصنيفها. 179
ب- تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية. 182
المبحث الثاني : أدوات المراقبة. 185
المطلب الأول : مراقبة استعمال العقار الفلاحي. 186
الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي. 186
أ- تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها. 186
ب- إلزام المالك الجديد باستغلال الأراضي الفلاحية. 200
الفرع الثاني : إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية. 212
أ- الإستغلال. 212

ب- مفهوم الأرض المستغلة. 214
المطلب الثاني : مراقبة الأراضي العمرانية. 216
الفرع الأول : تنظيم الرخص المتعلقة باستعمال الأراضي العمرانية. 217
أ- تنظيم البناء و تجزئة الأراضي العمرانية. 217
ب- رخصة الهدم. 223
الفرع الثاني : شرطة التعمير. 225
أ- المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير. 225
ب- جهاز شرطة التعمير. 226
المبحث الثالث : أدوات التدخل. 227
المطلب الأول : التدخل بسبب المنفعة العامة. 228
الفرع الأول : أدوات التدخل على اصل الملكية. 228
أ- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. 228
ب- حق الشفعة الإدارية. 240
الفرع الثاني :الإرتفاقات الإدارية. 254
أ- النظام القانوني لإنشاء الإرتفاقات الإدارية. 255
ب- تصنيف الإرتفاقات الإدارية. 259
المطلب الثاني : التدخل من أجل التهيئة العقارية. 264
الفرع الأول : ضم الأراضي. 265
أ- الطبيعة القانونية لضم الأراضي. 265
ب- آثار عملية الضم. 277
الفرع الثاني : التدخل في حالة عدم استغلال أو الإضرار بوحدة المستثمرة. 280
أ- عدم استغلال الأراضي من طرف المالك أو المستثمر الأصليين. 280
ب- التدخل في حالات إبرام معاملات عقارية مخالفة لمضمون المادة 55 من قانون التوجيه العقاري. 286
خلاصة الباب الثاني 288
الخاتمة 289
قائمة المراجع 295
الفهرس 311

سماعين شامة، محامي بالجزائر، ماجستير في القانون، أستاذ مشارك بالمدرسة الوطنية للإدارة و المعهد الوطني للقضاء، وكذا المعهد العالي للتسيير العمومي له عدة كتابات و مشاركات في ملتقيات وطنية و دولية، و المساهمة في التأطير البيداغوجي للعديد من دفعات التخرج من المعاهد الوطنية و المدارس العليا.

هذا الكتاب . . .

يتناول التعريف بالنظام القانوني للتوجيه العقاري في الجزائر و هذا بتحديد أسسه و قواعده مع دراسة وصفية و تحليلية لأهم النصوص القانونية الصادر بعد التعديل الدستوري لسنة 1989 المتضمن ترك النهج الاشتراكي و تبني حرية السوق كمبدأ اقتصادي.

سيجد القارئ أهم الأدوات القانونية التي مرت بها المرحلة الانتقالية للخروج من النظام السابق و تجسيد نظام السوق العقارية الحرة، وكذا حوصلة شاملة على تلك الأدوات التي من شأنها تنظيم هذا القطاع وفقا لأسس الجديدة المنصوص عليها في إطار قانون 25/90 المعدل و المتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري.

هذا و رغم تعقيدات المادة العقارية و تشعبها بين مختلف فروع القانون من عام و خاص، و تطلبها معارف و تقنيات مختلفة تخرج في العديد من الأحيان عن دائرة القانون لتتعدى لفنون أخرى كالاقتصاد و علم الاجتماع . . . الخ، فإن تقديم الكتاب في شكله الحالي المبسط من شأنه تسهيل مهمة البحث لكل من طلبة الحقوق وكذا رجال القانون باختلاف مهامهم و مناصبهم وكذا للمسؤولين على القطاع على كافة المستويات، و المتعاملين الاقتصاديين من أجل معرفة حقوقهم وكذا واجباتهم وفقا لما هو مقرر قانونا، و بالتالي يعد الكتاب مكسبا علميا يثري المكتبة الجزائرية.

الناشر

دار هومه
للطباعة و النشر و التوزيع. الجزائر
34حي الأبرواير بوزريعة الجزائر
الهاتف: 36-19-94-021 19-41-94-021 الفاكس: 75-17-94-021
ISBN. 9961 - 66 - 620 – 8 ر.د.م. كـ