

إشكالات العقار والتعمير أمام الاستثمار الوطني في منظور القانون الجزائري

The Issues of real estate and reconstruction in front of national investment in the perspective of Algerian law

علياتي محمد

Aliati mohamad

أستاذ محاضر قسم "أ"، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، مخبر السيادة و العولمة،
جامعة المدية

*Lecturer Class A, Yahya Faris University, Faculty of Law and Political Science,
Department of Law, Sovereignty and Globalization Laboratory, Medea University
aliati.mohamad2020@gmail.com*

تاريخ النشر: 2021/06/28

تاريخ القبول: 2021/05/26

تاريخ إرسال المقال: 2021/04/04

ملخص:

حتى يشكل العقار الأرضية الأساسية لتنفيذ البرامج الاقتصادية والاستثمارية المحققة للتنمية الاقتصادية المستدامة يتطلب توفر إطار قانوني ثابت ومستقر يعث الاطمئنان لدى المتعاملين الاستثماريين، وحمائته من الممارسات غير المشروعة التي بات يعرفها العقار كظاهرة البناء الفوضاوي الذي يعد كأهم سبب وراء تعديل سياسة التعميرية في الجزائر. وفي إطار استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بالاستثمار العقاري المحلي أولى المشرع الجزائري اهتماماً بالغاً بالمسائل المتعلقة بتنظيم وتسيير العقار، ومن الإصلاحات التي بادرت بها الدولة هي تحديد إطار مؤسسي وتنظيمي لتسيير العقار وتحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم في مجال تحسين قدرات التسيير، بالخصوص على المستوى المحلي وتجسيد لا مركزية صناعة القرار بتدعيم البلديات ومصالح العمران بالكفاءة اللازمة باستخدام التقنيات الحديثة في التسيير عن طريق إشراك جميع القوى الفاعلة، كل ذلك من أجل مسايرة تحول الحاصل في البيئة العمرانية .

كلمات مفتاحية:

العقار، التعمير ، السياسة التعميرية، الاستثمار

Abstract:

In order for real estate to form the basic ground for the implementation of economic and investment programs that achieve sustainable economic development, it requires

the availability of a stable legal framework that reassures investment dealers, and protects it from the illegal practices that the real estate has become known for as the phenomenon of chaotic constructions. This is considered the most important reason behind the amendment of the reconstruction policy in Algeria.

Within the framework of completing the legislative system related to local real estate investment, the Algerian legislator has paid great attention to issues related to the organization and management of real estate. Among the reforms initiated by the state is defining an institutional and organizational framework for managing real estate and defining the powers of actors and their role in the field of improving management capabilities, Especially at the local level and embodying the decentralization of decision-making by supporting municipalities and urban interests with the necessary efficiency, using modern technologies in management by involving all the active forces.

Keywords:

estate ; reconstruction; reconstruction policy; national investment; real estate regulations

مقدمة

للعقار دور حيوي في تحقيق التنمية المستدامة باعتباره الأرضية الأساسية التي تنطلق منها مختلف المشاريع العمومية في مختلف المجالات الاقتصادية، والسياحية، والعمرانية... وذلك من خلال توفير الأوعية العقارية اللازمة لمواكبة التطورات الراهنة التي تعرفها الجزائر، والتحديات المستقبلية التي ارتبطت بمدى الاستجابة للحاجيات المتزايدة التي تفرضها التنمية، وما يتبعها من مشاريع استثمارية ضخمة، خاصة التزايد المستمر في الطلب على الأراضي تقتضي نهج سياسة محكمة وتسيير عقلاني للعقار، وذلك لجعله رهن إشارة الاستثمار الوطني قبل الأجنبي.

ثم إنه ونظرا للتحويلات التي يعرفها المجال الحضري الجزائري، فقد اهتمت الإدارة المكلفة بالتعمير اهتماما بالغا بسياسته في العديد من مناطق التراب الوطني، وذلك بهدف تنظيم وضبط هذا المجال، الذي يعتبر من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني، وبذلك يعد من المواضيع الهامة التي تشغل كل من الفقه والقضاء والمتقاضين باعتباره المرآة العاكسة للدولة، وعليه بين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات من أجل إظهار الوجه الحسن لها، ومتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور والعكس في حالة الدولة المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني.

إلا أن نجاح سياسة التعمير والنجاح الاستثمارات تظل رهينة بوضوح وشفافية السوق العقارية، كما ترتبط أيضا بالاختيارات البناءة في مجال التخطيط وبساطة القوانين الإدارية ووضوح الأنظمة العقارية، لأن الاستثمار يجب أن يشجع التلاحم والتضامن الاجتماعي مع ضمان حق المردودية للمستثمر وعليه.

هل فعلا استطاع المشرع الجزائري سن تشريع عقاري متكامل كفيل بتسيير العقارات وجعلها أداة أساسية في تشجيع الاستثمار؟

وللإجابة على الإشكالية وتساؤلات أخرى تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين، يتناول (المبحث الأول) إشكالات العقار أمام الاستثمار مع إلقاء الضوء على أهم إشكالات التعمير التي تكون أمام الاستثمار (المبحث الثاني)، ولقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي المناسب لمثل هذه الدراسات، وذلك من خلال تحليل السياسة التشريعية في المجال العقاري، ومدى توقف المشرع الجزائري في إرساء أسسها لتحقيق الاستثمار الوطني .

المبحث الأول: إشكالات العقار أمام الاستثمار الوطني

إن الاستثمار الوطني في الميدان العقاري، سواء من طرف الدولة أو الخواص، يتطلب توفير قسط كبير من الأراضي، فحاجيات المجتمع في هكذا مجال تتعدد وتتنوع، لكن السوق العقارية ببلادنا تعرف وضعية لا تتماشى مع الحاجيات المطلوبة للنمو الحضري بشكل خاص، ذلك أن طبيعة هذه السوق لا تسمح في كثير من الأحيان بمواجهة المشاكل العقارية التي تتطلبها سياسات الاستثمار العقاري الوطني، ولا بتوفير الليونة المطلوبة للتحكم في المسألة العقارية بهدف الحصول على رصيد عقاري كاف وملائم لإعمال التعمير والاستثمار العقاري.

ومن ثم فإن جل المعوقات العقارية التي تقف كحاجز أمام الاستثمار الوطني تتجلى في خصائص السوق العقارية الجزائرية (المطلب الأول) وكذا الأسباب الأمنية والاجتماعية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إشكالات ترتبط بخصائص السوق العقارية الوطنية

غالبا ما تعجز السلطات العمومية والخواص عن الحصول على الأراضي اللازمة لإقامة مشاريع استثمارية عقارية، وهذا العجز دائما ما يرتبط، إما بالقوانين المنظمة للعقار (الفرع الأول) وكذا معوقات ترتبط بوضعية الأرض نفسها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: معوقات ترتبط بتعدد الأنظمة العقارية الجزائرية

تعدد النظام العقاري بالجزائر يصاحبه تعدد أصناف الأراضي وتباين الجهات المكلفة بتسييرها حيث أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أنّ بقاء عملية المسح على كافة التراب الوطني نظرا لنقص الموارد البشرية المتخصصة والأموال الضخمة التي تتطلبها هذه العملية، أدى إلى إصدار المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، إلا أنّ التجربة الميدانية من خلال النزاعات المرفوعة أمام القضاء العقاري والجزائري على حدّ سواء، أثبتت محدودية القيمة القانونية لعقد الشهرة على أساس أنه مبني على مجرد تصريحات لأصحاب الشأن أمام الموثق، الأمر الذي قد يؤدي إلى زعزعة المعاملات العقارية وإحداث تغيير في المراكز القانونية المكتسبة وبالتالي الإضرار بالأشخاص حسني النية¹

هذه الأحداث وتعاقبها أدت في نهاية الأمر إلى إصدار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية²، وبعد مرور أكثر من عام من تاريخ صدور القانون

المذكور وليبان الإجراءات العملية والميدانية لتطبيقه تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية³، وهذا لسد الفراغ والنقص الذي أحدثته المرسوم رقم 83-352 ولتسهيل عملية المسح تشجيعا للاستثمارات الوطنية، والتي غالبا ما تبنى على قروض عقارية وعليه، فإنه من الواجب تطهير تلك العقارات لتسهيل رهنها وبالتالي استيفاء القرض المطلوب من قبل المستثمرين الوطنيين.

طالما أنّ عملية التحقيق العقاري تعتبر من أهم آليات إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في الأراضي التي لم يشملها عمليات المسح، فإنه من الضروري تسليط الضوء على القانون رقم 07-02 المذكور سابقا وعلى المرسوم رقم 08-174 وعلى الإجراءات التي جاء بها المشرع في سبيل اكتساب الملكية العقارية وإثباتها.

ومن ثم فإن مشكل تعدد الأنظمة وعدم إتمام عمليات المسح العقاري⁴ أثر بشكل كبير على وضعية الأراضي وكيفية استغلالها، وإذا كانت الأراضي المسوحة تساهم إلى حد كبير بسبب وضوح نظامها القانوني في تسهيل عمليات الاستثمار الوطني والتعمير، فإن الأراضي غير المسوحة تعتبر مجالا خصبا للكثير من النزاعات والمشاكل، ذلك أن هذا النوع من الأراضي يخضع لقواعد لا تحيطه بالحماية اللازمة والسهولة المتطلبة في التداول، مما يصعب معه ضبط المعاملات العقارية فيها الشيء الذي يجعلها حاجزا في وجه أي استثمار.

وإذا كان نظام المسح العقاري يساهم بشكل كبير في عملية ضبط ملكية الأراضي وتطهيرها من جميع الدعاوى⁵ ويساعد على التصرف فيها، فإنه وللأسف لا يسري على جل الأنظمة العقارية بالجزائر والتي أفرزها واقع تطور النظام العقاري ببلادنا حيث تتمثل في:

- **الأملاك الوطنية:** هي الأملاك المعدة للاستعمال العمومي ولتحقيق المنفعة العامة، حيث وضع المشرع الجزائري أحكامها بموجب القانون رقم 90-30 الصادر بتاريخ 01 جوان 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008⁶، الذي أبرز التشكيلة الجديدة لهذه الأملاك وتقسيمها حسب ما يتماشى والقواعد الدستورية الجديدة⁷

- **الأملاك الوقفية:** هي العقارات التي حُبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية أو حُبست على الأولاد وأولاد الأولاد لعدم التصرف فيها بالبيع أو الهبة على أن يبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح وخير⁸ حيث يطرح نظام الأوقاف مشاكل إجرائية عديدة بالنسبة لاقتناء العقارات التابعة له، وقد حاولت الدولة الاستفادة من الرصيد العقاري الهائل الذي يوفره نظام الأوقاف⁹، بتوجيهه للاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقارات الموجهة للانجاز المشاريع الاستثمارية¹⁰

وبناء عليه فإن كل هذا التنوع في الأنظمة العقارية بالجزائر يشكل حاجزا كبيرا أمام سهولة تداول الملكية العقارية وجعلها قابلة للتعبئة من أجل مشاريع واستثمارات وطنية تخدم المصلحة العامة للدولة والمجتمع على حد سواء.

الفرع الثاني: إشكالات ترتبط بوضعية الأرض

يعد العقار ثروة هامة ومحركا ضروريا ودعامة لتحقيق الإقلاع الاقتصادي الوطني وإقامة البنيات التحتية والتجهيزات العمومية، كما تبنى عليه سياسة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني، وهو الآلية الكفيلة لضمان حق المواطنين في السكن، كما يعتبر الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج للدخل والموفر لفرص الشغل في مختلف المجالات. وحتى يكون هناك رصيد عقاري قابل للاستثمار ويقبل تطبيق سياسات التعمير، فلا بد أن يسمح موقع العقار وخصائصه الطبيعية، وطبيعته القانونية من قابليته لإقامة مشاريع استثمارية، ولمعرفة مدى قابلية هذا الأخير لأن يكون أرضية للاستثمار الوطني، يلزم توفر ثلاثة شروط فيما يتعلق بالأرض القابلة للتهيئة والاستثمار الوطني هي:

- الطبيعة الجغرافية والجيولوجية للأرض¹¹؛

- الوضعية القانونية المنظمة لكيفية استغلال الأراضي¹²؛

فهناك من جهة الاستعمال المتزايد للأراضي الحضرية من طرف الدولة والأفراد الذين يتزايد عددهم يوميا، ثم هناك العديد من القيود التي تقف في وجه المستثمر والمكلف بالتعمير، ويمكن أن ترتبط هذه العوائق إما بضعف المعلومات والمعطيات القانونية والتقنية المتعلقة بالأرض موضوع الاستثمار، وإما بطبيعة الأرض من حيث التضاريس وموقعها الجغرافي ووضعتها القانونية

أولا- إشكالات تتعلق بطبيعة الأرض

إن طبيعة الأرض تعتبر من أولى القضايا التي تقف حاجزا أمام المستثمر، ويقصد بها - طبيعة الأرض - وضعيتها الجغرافية والطبوغرافية، فالموقع الجغرافي هو من يحدد قابلية الأرض للبناء، ثم إن المعطيات الطبوغرافية تمكن من استنتاج الامتيازات الممكن الحصول عليها، فقد يكون العقار معرضا لمخاطر الفيضان والانجراف أو التلوث ما يجعله غير قابل للاستعمال.

ثانيا- قيود متعلقة بالوضعية القانونية للأرض

ويمكن أن ترد هذه القيود في شكل ارتفاقات إدارية كحماية الأملاك العمومية، أو في شكل ارتفاقات التعمير من أجل تخطيط حضري منظم

1- الارتفاقات الإدارية

هي حقوق الارتفاق التي تملكها الدولة على عقارات الخواص قصد تحقيق مصلحة عامة، وهذه الحقوق تنشئ قيودا يتمثل في الالتزام العيني الذي تفرضه الإدارة على عاتق مالك العقار الخادم أو المثقل بحق الارتفاق، حيث أجاز القانون نزع الملكية للمنفعة العامة، إذ رخص للإدارة سلطات استثنائية تمكنها من الحصول على العقار محل الملكية الخاصة دون موافقة ورضا صاحبه لمتابعة مسار التنمية الاقتصادية والاجتماعية بإقامة مشاريع ذات منفعة عامة.

للإشارة فإن فكرة المصلحة العامة أو النفع العام ظهرت لتكريس المفهوم الجديد كاستثناء يمنح حق التملك للإدارة، لذلك ظهر ما كان يسمى حقوق الارتفاق الإدارية، ثم تطورت هذه الحقوق ووصلت إلى حد فرض القيود القانونية على الملكية، حيث وصلت هذه القيود إلى نزع الملكية كما تمت الإشارة إليه آنفا، واستقر ذلك في الفقه والقضاء على أن ذلك امتياز من امتيازات السلطة العامة

وتحدث هذه الارتفاقات من طرف المشرع بهدف حماية الملكية العامة وحسن استغلالها، ورغم أنها تتعلق أساسا بالملكية العامة فإنها تفرض على عقارات الخواص المجاورة تحت طائلة المنفعة العامة وأهمها:

- الارتفاقات الإدارية المتعلقة بالمناطق العسكرية والمواقع الحربية
- الارتفاقات المتعلقة بالمناطق المخصصة للطيران والملاحة الجوية والتي بمقتضاها يمنع على أصحاب الأراضي المجاورة إقامة مشاريع سكنية أو غيرها قد تعيق عملية الطيران.

2- ارتفاعات التعمير

وهي ارتفاعات تحدث في إطار قانون التعمير بغض النظر عن علاقتها بالملكية العامة، وتحدث هي الأخيرة مثلها مثل الارتفاقات الإدارية من أجل المنفعة العامة، وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري بموجب قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فعدد مجموعة من الارتفاقات يلزم أن تحددها الإدارة عند وضعها لتصاميم التهيئة.....

- ضوابط استعمال الأراضي والبناء لتحديد العلو الأدنى والأقصى والارتفاعات المعمارية المتصقة بالبناء أي أنه يجب احترام الارتفاقات مفروضة بحكم القانون، المقيدة جزئيا أو كليا لحق البناء وذلك تفاديا للأخطاء التي يرتكبها المواطنون والتي تظهر في مخالفة الإطار القانوني للعمران الخاص بالتنظيم والقيود المحددة لمساحات البناء وأنماط المباني المخالفة من جهة، ولا بد أن تكون مخططات التهيئة والتعمير انعكاسا للمتغيرات التي تعرفها المدينة من جهة أخرى¹³

ولكي يتحقق لا بد من احترام المواصفات المنصوص عليها في القانون، فلا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية، إلا إذا ابتعد البناء بأربعة أمتار على الأقل على محور الطريق المؤدي إليها، وإذا كانت البناءات متواجدة قبل إنجاز الطريق فإنه يفترض وكأنه يبتعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنايات الموجودة¹⁴

كما أنه لا يجب أن تمنح رخصة البناء إلا في حالة الابتعاد عن الطريق السريع بخمسين مترا من جانبي الطريق والابتعاد بثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق الوطنية، والهدف من هذه الارتفاقات هو ضمان الأمن وطمأنينة السكان ولحفظ الصحة، ولا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وذلك في إطار احترام الأحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وخاصة فيما يتعلق بحماية المعالم التاريخية، ويجب أن يكون العلو خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط¹⁵

وقد يوجد مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن هذا البناء، فنص القانون 01-02 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات على بعض الارتفاقات، وهو ما أكدته المادة 05 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بمنع البناء في الأماكن التي تمر منها كوابل نقل الكهرباء ذات الضغط العالي.

وفي حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، تتم عملية البناء عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية في شكل قيود تقع على عاتق الباني¹⁶، وتفرض هذه القيود عند طلب رخصة البناء وتشمل:

- احترام القواعد الدنيا للتهيئة : بناء على هذا القيد يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى إنجاز عمارات ومجموعات سكنية، في مناطق دون ضمان وجود طرق عمومية أو خاصة، أو تكون منافذ العمارات خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو هذه المناطق

- القواعد المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى: لضمان حماية المنشآت في غياب مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإنه يوجد حد أدنى للحماية من أجل تفادي الأخطار الكبرى، وعلى هذا الأساس نصت المادة 19 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى¹⁷، على أنه يمنع منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق المعرضة للزلازل أو الأخطار الجيولوجية أو الفيضانات أو البنائيات التي تكون قريبة من قنوات نقل المحروقات أو الماء، ويكون هذا المنع محددًا في مخطط الوقاية من الخطر الكبير الذي سبق الإشارة إليه في ارتفاعات عدم البناء.

وقد أخضع القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث المنشآت المعرضة لهذه المخاطر إلى الرقابة والمتابعة حسب طبيعة الخطر، فبالنسبة للخطر الناجم عن الزلزال تضمنت المادة 22 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى إجراءات تكميلية لمراقبة البنائيات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلزال¹⁸، كما أنه قد يشترط للقيام بإنجاز مباني في أماكن معرضة لخطر زلزالي، أن تشترط الإدارة في رخصة البناء، على المعني احترام القواعد التقنية المضادة للزلزال، وتعود الصرامة في فرض هذه القواعد إلى الآثار الناجمة عن زلزال 21 ماي 2003، وما أبرزه من نقائص في مجال تنظيم العمران ومتابعة عمليات البناء والرقابة عليه¹⁹

المطلب الثاني: الأسباب الأمنية والاجتماعية

عاشت الجزائر في السنوات الماضية حالة أمنية حرجة كانت وراء ظهور العديد من المشاكل والظواهر ونتيجة لتراكمات هذه الفترة أعلنت حالة الطوارئ وانشغلت السلطات بتوفير الأمن وبالقضاء على الجماعات الإرهابية، وأدت إلى التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط كانت من بين الأسباب التي ساعدت على التعدي علي الأملاك العقارية التابعة للدولة.

الفرع الأول: الصعوبات الأمنية وتأزم الرقابة:

إن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد في العشرية السوداء أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة تتأخر في الصدور لاسيما المتعلقة بالرقابة البعدية وغيرها من القوانين المتعلقة بالعمران²⁰، إضافة إلى النزوح السكاني من الجبال والمناطق النائية والتي عرفت نشاطا مكثفا للجماعات الإرهابية إلى المدن الكبيرة بحثا عن الأمان، هروبا من التهديدات العديدة من الجماعات الإرهابية²¹ إنقاذًا لحياتهم وسلامة أهاليهم تاركين وراءهم ممتلكاتهم وأراضيهم الزراعية الخصبة ومصدر رزقهم وعيشهم، لأن سكان هذه المناطق عانوا الويلات، وما يجازر المرتكبة في هذه المناطق إلا دليلا على حجم هذه المعاناة ومنه عرفت المدن نموا سريعا يقابله تخلفا خطيرا في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية في الأرياف.

الفرع الثاني : العوامل الاجتماعية الصعبة:

تتبعكس في كل من:

- تدني المستوى المعيشي الذي يقاس بعدة مؤشرات اقتصادية، اجتماعية، ثقافية مثل الدخل، نسبة التعليم، المستوى الصحي، معدل الفقر.

- البطالة ففي غياب أي مصدر رزق مع غلاء المعيشة جعل الأفراد يقومون بشغل عقارات تابعة للدولة بصفة غير قانونية لإقامة عليها أي نشاط تجاري، وهذا ما نلاحظه في صائفة كل سنة على السواحل البحرية حيث يقوم فرد أو عدة أفراد بتسييج منطقة على سبيل المثال جغرافية بحرية ليقيم عليها مقهى أو محل لبيع المأكولات الخفيفة، فمهما كان الدافع ومهما كانت مساحة المنطقة المستولى عليها فإن هذا يعد تعديا على الملكية العقارية للدول²²، وهذه المشاكل تقف حاجزا مانعا في وجه السياسات المتعلقة بالاستثمار الوطني، ومن ثم فإن الدولة تجتهد نفسها ملزمة على نهج سياسة عقارية متكاملة، وذلك بالعمل على تكوين رصيد عقاري احتياطي يمكن استعماله على المدى المتوسط والبعيد لمواجهة متطلبات الاستثمار العقاري الوطني.

وعليه فإن الإشكالات التي يطرحها العقار أمام الاستثمار الوطني سواء تلك المتعلقة بصلاية الأنظمة العقارية على التداول والاستثمار الهادفة، أو بسبب وضعية الأرض من الناحية الأمنية للوضعية العقارية كانت وستبقى من أبرز معوقات الاستثمار العقاري الوطني، إن لم تكن هناك إرادة قوية من طرف صانعي القرار السياسي بهدف تغيير الوضع الراهن.

المبحث الثاني: إشكالات التعمير أمام الاستثمار الوطني

إن نجاح التعمير في إنعاش سياسة الاستثمار، يظل رهينا بوضوح وشفافية السوق العقارية التي تبين من خلال ما استعرضناه في المبحث الأول من هذا العرض، وأنها سوف تتخبط في عديد من المشاكل التي لا تزيد الاستثمارات إلا نفورا ما لم يكن هناك تدخل تشريعي، صارم، وحاسم ينظمها، ويمكن اعتبار سياسة التعمير إحدى المجالات التي تهدف الدولة من ورائها إشباع حاجيات السكان وتنظيم المجال بذلك تحفيز الاستثمار الوطني عبر توظيفها لآليات التخطيط والتسيير العمرانيين إلا أن هذه السياسة، مهما بلغت أهمية طموحاتها، تظل محدودة النتائج وضعيفة المردودية في غياب معالجة واقعية وشاملة لمختلف المشاكل والإكراهات التي تؤثر بشكل سلبي على أهدافها وتحد من فعالية الإجراءات المتخذة بشأنها.

فإذا كان التخطيط العمراني يعد سياسة توقعية تنتهجها الدولة بهدف تحقيق تنظيم عقلائي للمجال طبقا لضوابط وقوانين محددة، فإن ذلك يصطدم بالعديد من الصعوبات التي تختلف باختلاف درجة تطور المجتمع والميكانيزمات المتحركة فيه، فبالرغم من الجهود المبذولة من قبل المشرع للحد من مظاهر الأزمة العمرانية، إلا أن النتيجة لا ترقى إلى الهدف، مما يؤكد وجود عوائق حقيقية أفرزت تسييرا عمرانيا يفتقد إلى العقلانية والتنظيم ويتميز بالعشوائية والتناقض في بعض تجلياته، كلها أسباب كانت عائق أمام الاستثمار الوطني بما يحول دون تطبيق سياسة عمرانية ناجعة وفعالة مشجعة للاستثمار الوطني.

وعليه نتناول بالدراسة

المطلب الأول : التعمير الاستثماري بين عراقيل التخطيط وإكراهات التسيير العمراني

يكتسي قطاع التعمير أهمية بالغة في التنمية المحلية بالنظر إلى الدور الذي يلعبه في تأهيل المجالات العقارية والرفع من قدراتها التنافسية على مستوى استقطاب الاستثمار وخلق الثروة وتحسين إطار عيش المواطنين، فبواسطة أدوات التعمير، يمكن للإدارة المحلية أن تضع تخطيطا ملائما وتسييرا سليما لقضايا التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، الذي يكون عن طريق فواعل مركزية و أخرى محلية

الفرع الأول : فواعل السياسة العمرانية الاستثمارية

يمكن تقسيم فواعل السياسة العمرانية إلى فواعل مركزية وفواعل محلية.

أولا : الفواعل المركزية: ويمكن حصرها في الدولة والهيئات التابعة لها، وهي:

1-وزارة التهيئة العمرانية والبيئة.

2-وزير منتدب لدى وزير التهيئة العمرانية.

3-لجنة الإسكان والتجهيز والري والتهيئة العمرانية.

فتحقيق هذه الأخيرة يتطلب تضافر الجهود والتنسيق بين الدولة والجماعات المحلية.

الدولة : كفاعل رئيسي في رسم السياسات العمرانية وتنفيذها، يبرز دورها في وضع إستراتيجية التنمية العمرانية والتسيير العمراني، ويتمثل دورها فيما يلي²³

1-التخطيط والإعداد للسياسة الخاصة بالتنمية العمرانية وتسييرها من خلال الإشراف على إعداد المخططات الخاصة بالتنمية والتهيئة العمرانية.

2-بالإضافة إلى مهام المراقبة لحسن تطبيقها وفي سبيل ذلك سخرت تحت وصايتها هيئات ومصالح مركزة على مستوى الولاية، تتولى تجسيد هذه المهام إلى جانب التنسيق بين مختلف القطاعات الفاعلة في التنمية العمرانية، ومنها الجماعات المحلية وهيئاتها الانتخابية المكلفة بالإعداد والتسيير، من بين هذه الهيئات الناحبة للدولة:

أ- **مديرية التعمير والبناء:** وتضم عدة مصالح وهي:

1-**مصلحة التعمير:** وتشمل :

-مكتب آليات التعمير،

-مكتب التهيئة والترقية العقارية،

-مكتب شهادات التعمير والمراقبة،

-مكتب الهندسة المعمارية.

2-**مصلحة البناء:** تشمل

- مكتب الدراسات ومقاييس البناء،

- مكتب التنظيم والتفتيش ونوعية البناء،

- مكتب النمط ومواد البناء.

ب- مديرية السكن والتجهيزات العمومية: وتضم المصالح التالية:

1- مصلحة السكن: وتشمل

- مكتب السكن الاجتماعي،

- مكتب الإعانات العمومية،

- مكتب تطوير الترقية العقارية²⁴

2- مصلحة التجهيزات العمومية: وتشمل:

- مكتب الدراسات والتقييم وتجسيد الصفقات،

- مكتب التسيير ومتابعة العمليات،

- مكتب المحاسبة للعمليات.

ثانيا: الفواعل المحلية في سياسة التعمير الاستثمارية: تتمثل في البلدية والولاية.

البلدية: تمثل الخلية الأولى والأساسية للجماعات المحلية فهي تجسيد لصورة اللامركزية الإدارية، وفي هذا الإطار تختص البلدية بما يلي:

- تسيير استعمال المساحات والأراضي.

- تنظيم وتسيير الأطر الحضرية للجماعات السكنية.

- إنشاء الهياكل الأساسية القاعدية والتكفل بقضايا البيئة.

- توفير الخدمات العمومية للسكان.

وبهذا الخصوص تتولى الدولة إسناد مسؤولية تنفيذ المشاريع التي تمولها البلدية كالمشاريع الحضرية الكبرى والأعمال الخاصة بتهيئة الأحياء السكنية، هذه المهام تسمح للبلدية بأن تكون المنظم والمسير للتنمية المحلية عن طريق المهام التي تقوم بها المصالح التقنية للبلدية كتسيير الشبكات الحضرية وصيانتها وتهيئتها، وأهم مهمة تقوم بها البلدية في إطار التنمية العمرانية هي إعداد آليات التهيئة والتعمير والعمل على تطبيقها وتسييرها، هذه المخططات والعقود الخاصة بالتعمير هي التي تحدد العلاقة بين الدولة والجماعات المحلية، حيث تقوم العلاقة على الشراكة والتشاور بينهما²⁵.

الولاية:

هي الدائرة الإدارية غير المركزية للدولة وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة، وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين، وللولاية هيئتان هما: المجلس الشعبي الولائي، والوالي، ويشكل المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجانا دائمة للمسائل التابعة لمجال اختصاصه، من بين أهم هذه

اللجان: لجنة الاقتصاد والمالية، لجنة الصحة والنظافة وحماية البيئة، لجنة التهيئة والنقل، ولجنة التعمير والسكن، ويمكنه أيضا تشكيل لجان خاصة لدراسة كل المسائل الأخرى التي تهم الولاية.

كما يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة الإقليم ويراقب تطابقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ويعد الولائي الفاعل المهم والأساسي في تسيير السياسة العمرانية على مستوى الولاية، من خلال التسيير والإشراف على المشاريع العمرانية والمجال الحضري أثناء ممارسته لصلاحياته القانونية بالتنسيق مع الهيئة الانتخابية المجلس الشعبي الولائي

كما يمكن الإشارة إلى فواعل أخرى تساهم في عملية تسيير السياسة العمرانية وهم:

1- المستثمرون والمتعاملون الاقتصاديون ومكاتب الدراسات: ونص على هذه الفئة القانون التوجيهي للمدينة²⁶، لأنها تساهم في تحقيق الأهداف المدرجة ضمن إطار سياسة المدينة خاصة في ميدان الترقية العقارية وتنمية الاقتصاد الحضري وتنافسية المدن، ونظرا للدور الكبير الذي تلعبه الترقية العقارية في مجال العمران، تدخل المشرع لضبط عملية التوفيق بين الحق في النشاط العقاري وبين النظام العام المتعلق بالترقية العقارية العمراني، وهي ما تظهر في قوانين التعمير عموما وفي قواعد القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية خصوصا مقارنة بأحكام المرسوم التشريعي 93-03، المعدل والمتمم بموجب القانون المتعلق بالنشاط العقاري الذي كان محل تجاذب بين القطاع العام والقطاع الخاص حيث تم فتح السوق العقارية للمتعاملين الخواص تحت عجز القطاع العام المسجل في توفير السكن لطالبيه وفي تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية

2- المواطنون: حيث يتم إشراكهم في البرامج المتعلقة بتسيير إطارهم المعيشي خاصة أحيائهم ويبرز دورهم من خلال ممارسة نشاطهم ضمن الجمعيات²⁷

كل هذا التداخل وإن كان ضروريا للتنظيم الإداري وله مزايا متعددة يمكن تلخيص أهمها في تخصص كل إدارة في نشاط معين، غير أن عمليات التعمير بالنظر لشموليتها وارتكازها على الأنشطة الإدارية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية تعاني من عدم الانسجام والتناسق بين أعمال الإدارة وبرامجها الزمنية من جهة وبين مخططات الجماعات المحلية وبرامجها التنموية من جهة أخرى.

الفرع الثاني: أسباب تعثر السياسة العمرانية في ميدان التخطيط العمراني

إذا كانت النصوص القانونية المنظمة لمجال التخطيط العمراني قد تبدو واضحة، فإن الممارسة تكشف عن وجود خلل بنيوي بين ثنايا المخطط وواقع التخطيط مرده إلى عدة اعتبارات يبرز أهمها في تلك المتعلقة بعدم إدراج البعد العقاري وآثاره ومدى تطابق أنظمتها مع قوانين التعمير، الأمر الذي يتجلى من خلال وثائق التعمير التي كانت موضوع انتقادات حول مردوديتها وفعاليتها، هذا بالإضافة إلى ما يطرحه الإرهاق المالي وضعف التنسيق وغياب الإنشغال البيئي من عقبات تعترض إسقاط أحكام وثائق التعمير على أرض الواقع

أولا : أسباب ضعف التمويل في التخطيط العمراني

يعتبر التعمير من القطاعات ذات التكاليف المالية الباهضة، حيث يتطلب تجنيد إمكانيات تمويلية مهمة تتناسب وحجم المشاريع والبرامج والتجهيزات التي يتضمنها، إلا أن ضعف مصادر التمويل يشكل عائقا يعترض سبيل تأهيل العمران وسد العجز الحاصل على مستوى التجهيزات الأساسية والمرافق العمومية، على اعتبار أن التجهيزات والمرافق التي تتضمنها وثائق التعمير تأتي بعد الاستشارة المسبقة للإدارات العمومية أثناء فترة إعداد وثيقة التعمير، والتي تقترح من خلالها مختلف الإدارات والحاجيات التي ترغب فيها من الأراضي قصد إقامة المشاريع التي تريد القيام بها إلا أن انقضاء الآجال القانونية لمخططات التعمير دون تنفيذ البرامج التي تتضمنها، يجعل الإدارات المعنية في موقف حرج، علما أن خزينة الدولة والجماعات المحلية لم تعد قادرة على اقتناء العقارات الضرورية لإنجاز التجهيزات والمرافق العمومية²⁸ ويزداد الإرهاق المالي ويصبح أكثر تعقيدا نتيجة التناقض شبه الكلي بين البرمجة والواقع، إذ غالبا ما يتم اقتراح مساحات تفوق بكثير المتطلبات الفعلية.

ثانيا: تأثير طول الإجراءات الإدارية على استخراج وثائق التعمير.

يعتبر عامل الوقت أحد الانشغالات الرئيسية لقانون التعمير، إذ يلعب دورا مهما في فعالية أو عدم فعالية أدوات التخطيط العمراني، غير أن فكرة تخطيط التنمية المحلية على مستوى الزمن لا تؤخذ في الحسبان من قبل المسؤولين الإداريين، ولقد أثبتت الممارسة أن عمليات إعداد وثائق التعمير ودراساتها تعرف تأخرا كبيرا يهدد قدرتها على مواكبة التحولات الديموغرافية والعمرانية المتسارعة ومجاعة الديناميات السوسيو اقتصادية التي تتفاعل داخل المجالات وأرض الواقع .

ويظل السبب الرئيسي في هذا طول مدة معالجة الملفات على المستوى الإداري متمثلا في افتقاد العديد من المتعاقدين للخبرة والتجربة والتخصص في ميدان التعمير وافتقارهم للوسائل التقنية والبشرية التي تسمح لهم بتنفيذ التزاماتهم إزاء الإدارة في آجال معقولة ، فضلا عن عدم توفر الإدارة المعنية لاسيما الوكالة الحضرية على الأطر المؤهلة الكافية لتتبع عمل هذه المكاتب ومراقبتها والمساهمة في تسريع وتيرة الإنجاز²⁹.

ويساهم قانون التعمير هو الآخر في هذا البطء والتأخر الذي يعرفه استخراج وثائق التعمير بفعل عدم تحديد المشرع لتاريخ بدأ وانتهاء كل مرحلة من المراحل التي تقطعها عملية الإعداد، حيث يبقى ذلك خارج أي ضبط زمني لاستلام مواقف وآراء مختلف المصالح والهيئات الإدارية المعنية بالمشروع، الأمر الذي يجعل الكثير منها يحتفظ بالمشروع مدة طويلة ترهن معها مستقبل الهيئة العمرانية والاستجابة للحاجيات المتجددة للواقع الاقتصادي والاجتماعي، من ذلك مثلا غياب نص قانوني يجبر الوالي أو العامل بالدعوة إلى عقد اجتماع اللجنة التقنية المحلية داخل آجال معينة، وكذا عدم وجود أي إجراء قانوني يلزم الجماعات الحضرية والقروية بتاريخ بدء البحث العلني، مما يزيد وثائق التعمير بطئا وبعدا عن الواقع المعني بالدراسة.

ويتفاقم المشكل أكثر مع تعدد المتدخلين في مختلف مراحل الإعداد وتضارب المصالح ووجهات النظر والمواقف الإدارية بخصوص اختيارات التهيئة في ظل هشاشة قنوات التنسيق بين الجهات المتدخلة وزخم المنظومة القانونية والإجرائية الضابطة لسياسة التعمير مبالغ فيه وغير مبرر أحيانا لتعارضه مع متطلبات السرعة ومكانة الوقت.

الفرع الثاني: مدى إدراج البعد البيئي في التخطيط العمراني

للمخلفات والنفايات تأثير على المدن بنسب مختلفة على البيئة وما يؤكد على ذلك هو تدهور الوسط البيئي كان نتيجة التحولات المتسارعة التي شهدتها الأوساط الحضرية على وجه الخصوص بفعل ارتفاع وتيرة النزوح الريفي نحو المدن وتفشي مظاهر التهميش الحضري وبروز حركة صناعية غير منظمة.

وفي هذا الإطار لا يمكن إنكار علاقة أدوات التخطيط العمراني بحماية البيئة والمحافظة عليها وذلك من منطلق الدور الهام الذي تضطلع به على مستوى تنظيم استعمال السطح بما يحتويه من ثروات طبيعية وأوساط إيكولوجية، وهكذا أضحي تقدير المسؤولية المنوطة بوثائق التعمير ضرورة ملحة ومطلبا ضروريا باعتبار ذلك من العناصر الأساسية للاستراتيجية الجديدة في ميدان التخطيط العمراني .

من جانب آخر، تعتبر وثائق التعمير أدوات مناسبة لإدماج الانشغالات البيئية في السياسة العمرانية انطلاقا من خضوعها لمنطق التعمير الوقائي الذي يستهدف في المقام الأول توقع واستشراف الصورة المستقبلية للتجمعات العمرانية بما يكفل وقاية مسبقة ضد المخاطر المحدقة بالمكون البيئي وضد كل أشكال الاستغلال غير العقلاني وغير الرشيد للعقارات، وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري إلى إدراج الاعتبارات البيئية في أدوات السياسة الحضرية عبر عدة قوانين³⁰ الأمر الذي انعكس على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي جاء في المرسوم المحدد لإجراءات وضعه والموافقة عليه بموجب المرسوم رقم 91 - 77 ل 28 ماي 1991 ضرورة احتوائه على دراسة أو تقرير أولى حول الحالة البيئية

ونظرا لكون سن قواعد قانونية يضم البعد البيئي لا يكفي لوحده في التصدي لكل أنواع الإختلال، فإن حماية البيئة يجب أن يتخذ طابعا ثقافيا حتى تتكامل هذه القواعد مع التصرفات اليومية للمسؤولين والمواطنين وينقلب الانشغال البيئي إلى سلوك يوجه كل التدخلات ويؤطر كل الممارسات اليومية للمواطن في التعامل مع البيئة

المطلب الثاني : إدارة التسيير العمراني في الجزائر أمام معوقات واقعية

يلعب التسيير العمراني دورا كبيرا باعتباره ميدانا لبلورة الاختيارات الواردة في أدوات التخطيط العمراني وترجمتها إلى أرض الواقع، لكونه يرقى إلى حل المشاكل والانشغالات اليومية، غير أن التسيير العمراني لا زالت تعترض فعاليته عدة عقبات اقتصادية وسياسية وقانونية، نقف منها على تلك التي تهم الجانب العقاري، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار تعدد أنظمتها وازدواجية نظامه من جهة، وما تفرزه المنازعات بشأنه من تداعيات من جهة أخرى طالما وأن الطبيعة القانونية

والاقتصادية والخلافات الاجتماعية والسياسية التي يثيرها العقار تعد من العناصر الأساسية التي يجب أخذها بعين الاعتبار للقيام بكل عملية تهدف تهيئة العقار

ولقد تبين من خلال مختلف التجارب أن الجانب العقاري يعد حجر الزاوية بالنسبة إلى المشاكل المتعددة التي تثيرها مختلف تدخلات الدولة في مجال التخطيط والتسيير العمرانيين، فالوضعية العقارية بالجزائر لا تتميز بتعدد الأنظمة من أراضي خاصة وأراضي الدولة الخاصة والعامّة والأراضي الوقفية فحسب، بل كذلك بازدواجية النظام القانوني العقاري، حيث ثمة أراضي ممسوحة وأخرى غير ممسوحة وما لذلك من آثار على التسيير العمراني الأمر الذي قد يترتب عليه في الغالب الحالات عدة نزاعات قد تؤثر سلبا على مسار التنمية العمرانية وعليه يمكن القول أن العلاقة الوطيدة بين التعمير والعقار هي حين تصطدم بحرص الإدارة على تفادي المسؤولية المحتملة التي يمكن أن تترتب عن تسليمها لرخص أو تعطي الشرعية للتعدي على ملكية الأفراد أو حق من حقوقهم العقارية، قد تتسبب في منازعات يستوجب الأمر انتظار نتائجها للبحث في ملفات التسيير العمراني هذه النتائج التي تكون في بعض الأحيان مخالفة لمقتضيات معمول بها في ميدان التعمير، الأمر الذي يكون سببا يضاف إلى الأسباب التي تعرقل التعمير المشجع للاستثمار

الفرع الأول : تأثير المنازعات العقارية على فعالية التسيير العمراني المشجع للاستثمار

يشهد تسيير مرفق التعمير والإسكان صعوبات وتعقيدات كبيرة بسبب ارتباطه الوثيق بحق الملكية، وبسبب ما يعرفه من تداخل بين المصالح العامة والمصالح الخاصة إلى حد التعارض وكذا تعدد الهيئات العمومية والخاصة في هذا المجال، لذا تجد الإدارة نفسها في كثير من الأحيان بين سندان تسيير هذا المرفق الحيوي ومطردة احترام الحقوق وتجنب أي تعسف في ممارسة سلطاتها طالما أن التوفيق بين طرفي هذه المعادلة كثيرا ما يكون أمرا صعبا إن لم نقل مستحيلا، فتصبح الإدارة المكلفة بتسيير هذا المرفق طرفا في نزاعات قضائية إما كمدعى عليها أو كمدعية أو كطرف مدخل في دعاوى إلى جانب أطراف أخرى، كما قد تتأثر كذلك بنزاعات قضائية لا تعتبر طرفا فيها لها علاقة بحق الملكية نظرا للعلاقة الوطيدة التي تربط هذا الأخير بقانون التعمير، لكن قبل الوقوف على تجليات تأثير هذه النزاعات على التسيير العمراني وما تخلفه من آثار (ثانياً)، من الأفضل دراسة مدى اختصاص الإدارة المكلفة بالتعمير في النظر في الجوانب العقارية للتسيير العمراني لما تطرحه من إشكالات ومواقف تصل أحيانا إلى حد التعارض (أولا)

أولا : مدى اختصاص الإدارة المكلفة بالتعمير بالنظر في الجوانب العقارية للتسيير العمراني المشجع للاستثمار

إذا كان من المفروض أن يجد تدخل الإدارة المكلفة بالتعمير في الميدان العقاري مرجعيته في النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها، فإن تفحص هاته الأخيرة يكشف عن غموض كبير يلف هذا الجانب ففي الوقت الذي نجد في القانون 90-29 المتعلق بالتعمير والمراسيم التنظيمية له وهو ما يستشف منه اشتراط الملكية في ملف طلب الحصول على

رخصة للبناء ولا حتى الإشارة إلى الوثيقة التي ينبغي أن يتضمنها الملف بهذا الشأن وهذا القانون يعتبر بمثابة القاعدة للتعمير الأصلي، إذ نصادف لبسا كبيرا على مستوى المرسوم التنفيذي رقم 15-19³¹ الذي وسع في مجال الحصول على رخصة البناء وفي جانب آخر قام بتسوية التعمير الفوضوي - التعمير الاستثنائي من خلال القانون 08-15 المتعلق لتسوية البنايات³² الذي أقر مراعاة معايير جد جوهرية من أجل التسوية هي:

1 - الصفة القانونية للقاعدة العقارية حيث يمكن أن تكون البنايات المشيدة فوق أراضي ملكها الخواص وفي هذه الحالة يجب التفرقة بين ما يلي:

إذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة، فتتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده، ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء، وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء، أما إذا لم تكن في حوزته وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية، ولكنها لا تقوم مقام سند الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض وذلك باللجوء إلى الموثق لتحرير عقد الملكية³³

أما البنايات المشيدة فوق أراضي ملاكها خواص وكانت محل صفقة غير مشروعة، فتطبق عليها أحكام المادة 14 من الأمر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 / 08 / 1985³⁴ بموجبها تحل البلدية محل المالك السابق وتدمج الأرض التي كانت محل صفقة غير مشروعة ضمن الأملاك الخاصة للبلدية دون دفع تعويضات للحائز

2 - احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء: يجب أن تراعى في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام الباني لقواعد التعمير ومقاييس البناء، فهناك البنايات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء وذلك إذا أثبتت المصالح التقنية المختصة أن البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية، وذلك مع مراعاة أحكام القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء كما هناك بنايات لا يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء التي يتم إصدار أمر بإتمام الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة لصاحب البناء لتنفيذ هذه الأشغال³⁵.

3- تحديد الهدف من البناء واستعماله: يراعى في عملية تسوية البنايات الهدف من البناء، فإذا كان البناء مخصصا للسكن فتسوى وضعيته، أما إذا كان الهدف من البناء هو ممارسة نشاط ما وكان هذا النشاط ينطوي على إزعاج فيتعين الفصل في هذه الحالة بين العمل والبناية، فتسوى وضعية الأرض والبناء، أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله وجعله مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها، ومن ثمة تلغى كل رخصة سلمت مسبقا لممارسة هذا النشاط³⁶.

4 - الموقع الذي أقيم فيه البناء: يجب التفرقة بين البناء المتواجد بمكان يتوافر على التهيئة والمشيّد بمكان لا تتوفر فيه، فالبنائات المشيدة فوق مكان هيت مرافقه لا بد أن يتوافر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته، فيجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة³⁷، أما البنائات التي شيدت على مكان لم تهيأ مرافقه فتترتب على عاتق الباني مهمة التكفل بأشغال التهيئة ويتحمل جميع المصاريف، وتمنح له مدة 12 شهرا لمباشرة الأشغال، فإذا اجتمعت في الحي عشر بنائات أو أكثر، يتم إحداث جمعية بقرار من الوالي وتعتبر هذه الجمعية بمثابة الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق³⁸.

وبذلك إعطاء البنائات الشرعية القانونية، لقانون التسوية أثار على التسيير السليم للعمران، التي تنعكس في هشاشة المراقبة ومحدوديتها كما نوضح ذلك الفرع الثاني.

الفرع الثاني محدودية المراقبة في ميدان التسيير العمراني

لا يمكن إنكار المكانة التي تشغلها منظومة المراقبة في ميدان التسيير العمراني من منطلق الدور الحاسم الذي تلعبه في ضمان حسن تطبيق القانون وفرض احترامه ومواجهة كل أشكال التنكر للقواعد والضوابط المعمول بها، غير أن واقع التسيير الإداري في هذا الصدد يكشف الستار عن محدودية المراقبة وضعف فعاليتها في التصدي للمخالفات والانتهاكات التي يتعرض لها قانون التعمير إذ أن الجزائر عرفت في الآونة الأخيرة نمو متسارع لظاهرة التوسع العمراني اللامشروع في صورة البناء الفوضوي علي مستوى المدن الكبرى مما هدد البيئة والإطار المعيشي للسكان واستدعى تدخل السلطات العمومية للحد من هذا التوسع وذلك باستحداث سلك وظيفي خاص منذ 1997 علي مستوى المديرية العامة للأمن الوطني والمديريات الولائية التابعة لها بالتشارك مع بعض القطاعات ذات الصلة بموضوع التعمير مع تمكينه بصلاحيات وسلطات أسهمت في فرض وتحقيق الضبط العمراني من خلال جزاءات إدارية وقضائية³⁹ يبدو أن ظاهرة تسيير ميدان التعمير لا تنفصل عن محدودية منظومة المراقبة؛ ذلك أن التسيير العمراني يخضع أحيانا لمنطق المصالح الانتخابية والسياسية والمحسوبية أكثر مما يخضع لمنطق المصلحة العامة التي تقتضيها التنمية المحلية، فالكثير من الوسائل والإمكانيات المتاحة أمام رؤساء المجالس البلدية تبقى غير مستغلة نفس الأمر تعرفه التجربة الفرنسية، فلقد أشار مجلس الدولة الفرنسي أن اللامركزية هي مصدر المشاكل في مجال التعمير لكون مرتكبي المخالفات قريبين من الجهة التي بيدها تحريك المتابعة القضائية وزجر المخالفات وهو ما يفتح الباب أمام سياسة التغاضي والتواطؤ⁴⁰، ومن جهة يتحمل موظفو الدولة والجماعة المحلية وضباط الشرطة القضائية مسؤولية كبيرة في الاختلالات التي يعاني منها التسيير العمراني نتيجة عدم تفعيل مقتضى نصوص القانون 90-29 بخصوص معاينة المخالفة بالإضافة إلى ذلك الوكالات الحضرية، باعتبارها متدخلا رئيسيا في القطاع، تبقى حصيلة عملها في مجال المراقبة جد هزيلة قياسا بحجم التجاوزات والانتهاكات التي يعرفها المشهد العمراني الجزائري، وبذلك يظهر أن إشكالية المراقبة الإدارية تعد نقطة ضعف الإدارة

المحلية المكلفة بتسيير التجمعات العمرانية، وهذا المعطى له تأثير سلبي على المراقبة القضائية، حيث يحول دون انحراط الجهاز القضائي في زجر المخالفات والتصدي لكل أشكال الخرق والانتهاك، هذا مع العلم أن المحاكم بدورها لا توازر السلطات الإدارية في مجال محاربة البناء غير القانوني لكونها غالبا ما تدفع بعيوب الشكل كغياب الإشعار بالتوصل الخاص بأمر الهدم وعدم تحرير محضر المخالفات بكيفية صحيحة، فبالإضافة إلى اتسام إجراءات التقاضي بالبطء، فإن العقوبات في حالة صدورها تظل ضعيفة وغير رادعة يصعب في النهاية تنفيذها نظرا لاعتبارات ذات صبغة اجتماعية.

خاتمة

يتضح مما سبق بيانه، أن تنظيم المجال العمراني ظل دائما عُرضة لتقلبات الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، فأصبح تدخل هيئات التعمير أشبه ما يكون بعملية تقديم مسكنات مؤقتة، في محاولة للتصدي للاختلالات والاستجابة لبعض الحاجيات المستعجلة، صحيح أنه لا أحد يمكنه أن يجادل في الصرامة التي تتصف بها بعض النصوص القانونية، وعدم استجابتها للحاجيات الطارئة، مما ينعكس سلبا على الاستثمار في الجزائر، كما يتبين أن المنظومة الحالية للتعمير تعد عاملا مساهما في الانتشار العشوائي لأنشطة غير منظمة التي تعد عائقا يتنافى مع التوجه نحو تحفيز مبادرات الاستثمار المدرة لفرص الشغل، بل أصبح التعامل معها في الكثير من الأحيان، يكون بواسطة تصرفات فوضوية، تشجع المضاربة العقارية، وذلك من جراء تنافر بعض ضوابطها، وتغليب الطابع التنظيمي والإداري المغلق، حيث أن إدراج الاعتبارات البيئية في رسم خطط التنمية المحلية أصبح ضرورة لا خيارا، وفي هذا الإطار لا بد أن نسجل الجهود المبذولة التي تمت ترجمتها في إصدار كل من قانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والمرسوم التنفيذي بشأن دراسات التأثير على البيئة، إلا أن الواقع البيئي الجزائري المعيش لا زال يكشف عن التغييب النسبي للاعتبارات البيئية في مراحل التنمية، مع العلم أن قياس درجة الإنماء الاقتصادي أصبح مرهونا بحجم التكاليف البيئية المترتبة عنه، ومن جهة أخرى يتأكد الدور الهام للعقار في مجال التنمية العمرانية والاستثمار الوطني، واعتبارا للتحديات التي تعرفها بلادنا على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، فإنه بات من الضروري إعادة النظر في بعض القوانين من أجل خلق انسجام وتكامل بين العقار والتعمير إحداث منظومة عمرانية متناسقة من جهة وبين متطلبات التنمية والاستثمار من جهة أخرى، وفي هذا الصدد يمكن اقتراح بعض الأفكار التي تبدو ضرورية لرسم سياسة واضحة في هذا الشأن وذلك من خلال ما يلي:

فيما يخص الجانب العقاري:

- العمل على وضع الأسس القانونية للملكية العقارية عن طريق المسح العقاري لتوضيح وضعيتها المادية والقانونية تفاديا لكثرة النزاعات التي تثار حولها مما يؤثر بشكل كبير على الاستثمارات الوطنية.
- العمل على تفعيل القوانين المنظمة للعقار غير الممسوح بجعله يخدم التعمير ويرفع الحواجز التي تجعله معيقة للاستثمار الوطني.

- العمل على إتمام عمليات المسح العقاري وتكوين حافظة العقارية وطنية.

أما فيما يخص الجانب المتعلق بالتعمير

- ضرورة إعادة النظر في وثائق التعمير المعمول بها حالياً، بشكل يجعلها تواكب التطورات وتأخذ بعين الاعتبار المعطيات والمستجدات الراهنة، وتعكس متطلبات الاستثمار الوطني من خلال التفكير في خلق مناطق جديدة لاستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية، سياحية، تجارية، وصناعية.

- العمل على تفعيل مبدأ العدالة في وثائق التعمير، من أجل تحقيق مفهوم التضامن الاجتماعي والعدالة العقارية.

- العمل على وضع آليات لتمويل التعمير، بهدف تسهيل عملية تفعيل وثائق التعمير، وتفادي النقص في التجهيزات العمومية، وخاصة في المدن، وتشجيع تعمير تدريجي ومنسجم ومحفز على الاستثمار، ذلك أنه لا يكفي أن يُصادق على وثيقة للتعمير كي تصبح قابلة للتطبيق على أرض الواقع، فعملية إنجاز البنيات التحتية والمنشآت ذات المنفعة العامة عملية تتطلب استثمارات ضخمة وتقتضي اللجوء إلى التمويل المسبق

- إحداث هيئة يوكل لها مهمة التنسيق والتكامل بين الاستراتيجيات الوطنية تضمن تدخل مختلف القطاعات الوزارية في ميدان التخطيط العمراني لضمان الانسجام بين توجيهات التخطيط العمراني في علاقتها بأهداف التخطيط الاقتصادي المشجع للاستثمار.

قائمة المراجع

النصوص القانونية

- 1- القانون رقم 83-03 المؤرخ في فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة؛
- 2- قانون رقم 85-01 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.ر العدد 47.
- 3- القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990
- 4- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
- 5- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر العدد 49 المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 ج ر العدد 55.
- 6- القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 صادر في 2 ديسمبر 1990 ،معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 ، ج.ر، عدد 51 صادر في 15 غشت 2004 استدرك في الجريدة الرسمية عدد 71 صادر في 10 نوفمبر 2004.
- 7- القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، . الجريدة الرسمية، العدد 77 ، بتاريخ 15 ديسمبر 2001 .
- 8- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، ج.ر. العدد 44 لسنة 2008.

- 9- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجريدة الرسمية، العدد 15
- 10- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 يتعلق بالترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 26 المؤرخة في 03 غشت 2016 .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
- 12- المرسوم رقم 90 - 87 المؤرخ في 27 فبراير 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 18- 213 المؤرخ في 20/08/2018 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، ج ر العدد 52، المؤرخة في 29/08/2018 .
- 14- المرسوم رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ج ر العدد 07 الصادرة بتاريخ 12/02/2015.
- 15- تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 / 2012 مؤرخة في 06/09/2012 تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الكتب

- 1- منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري " ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2010.
- 2- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، بدون طبعة ، دار هومة، للنشر والطباعة ، الجزائر 2006 م ، ص 23.

المقالات

- 1- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد التاسع، الجزائر، ص 104.
- 2- حمود مليسا، حجية العقود المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، أم البواقي، المجلد ب، 2017 ، الجزائر، ص ص 369- 383.
- 3- عمار بوضياف، دور المنظومة القانونية في حماية الوقف العام في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، 2012/10/09، المملكة المغربية، ص 5.
- 4- د/ مصطفى بن جلو و أ/ علي غربي، آليات استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، المجلد الخامس ، العدد الأول السنة مارس، 2020، ص 12.
- 5- محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مقال منشور بمجلة البناء والتعمير المجلد 2 العدد 7 ، الصفحة 26-36

الدراسات الأكاديمية

- 1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.
- 2- آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2010-2009.
- 3- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2008/ 2009.
- 4- عبد العزيز عقاقبة، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر-مدينة باتنة نموذجاً، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية تخصص: سياسات عامة وحكومات مقارنة: قسم العلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/2009 .
- 5- عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2010/2009،
- 6- آسيا جرورو، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع المسؤولية، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون 2003- 2004 .
- 7- أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة.

مراجع باللغة الأجنبية

Auby (Jean Bernard) Perinet Marquet (Hugos) : le droit de l'urbanisme et de la construction. 6^{ème} édition, Montchretien, Paris, 2001.

¹ رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد التاسع، الجزائر، ص 104.

² القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

³ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

⁴ حمود ملبسا، حجية العقود المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسووحة في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، أم البواقي، المجلد ب، 2017 ، الجزائر، ص 369-383.

⁵ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص 13 و ما بعدها .

⁶ القانون رقم 90-30 المعدل والتمتم المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 .

⁷ آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2010-2009، ص 04.

⁸ عمار بوضياف، دور المنظومة القانونية في حماية الوقف العام في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، 2012/10/09، المملكة المغربية، ص 5.

- ⁹ د/ مصطفى بن جلو و أ/ علي غربي، آليات استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، المجلد الخامس ، العدد الأول السنة مارس، 2020، ص 12.
- ¹⁰ المرسوم التنفيذي رقم 18- 213 المؤرخ في 2018/08/20 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، ج ر العدد 52، المؤرخة في 2018/08/29 .
- ¹¹ المادة 08 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر العدد 49 المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 ج ر العدد 55.
- ¹² القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 يتعلق بالترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 26 المؤرخة في 03 غشت 2016 .
- ¹³ منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري " ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2010، ص. 16
- ¹⁴ المادة 05 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 صادر في 2 ديسمبر 1990 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 ، ج.ر، عدد 51 صادر في 15 غشت 2004 استدرك في الجريدة الرسمية عدد 71 صادر في 10 نوفمبر 2004.
- ¹⁵ المادة 06 من القانون رقم 90-29 المذكور سابقا.
- ¹⁶ المادة 04 من القانون رقم 90-29 المذكور سابقا.
- ¹⁷ القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، . الجريدة الرسمية، العدد 77 ، بتاريخ 15 ديسمبر 2001 .
- ¹⁸ المادة 22 من القانون رقم 04-20 المذكور سابقا.
- ¹⁹ منصور نورة، مرجع سابق، ص 17 .
- ²⁰ الفاضل حمار، الجرائم الواقعة على العقار، بدون طبعة ، دار هومة ، للنشر والطباعة ، الجزائر 2006 م ، ص 23 .
- ²¹ تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2008/ 2009، ص 39.
- ²² الفاضل حمار، المرجع السابق ، ص 3 .
- ²³ القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجديدة الرسمية، العدد 15.
- ²⁴ عبد العزيز عقاب، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر-مدينة باتنة نموذجاً ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية تخصص :سياسات عامة وحكومات مقارنة :قسم العلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/2009 ، ص 79
- ²⁵ عبد العزيز عقاب، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر-مدينة باتنة نموذجاً، المرجع نفسه ، نفس الصفحة.
- ²⁶ القانون 06-06 المذكور سابقا .
- ²⁷ القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المذكور سابقا .
- ²⁸ أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، 154.
- ²⁹ أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، 154.
- ³⁰ أحمد مالكي، المرجع السابق ، ص 160.
- ³⁰ - القانون رقم 83-03 المؤرخ في فبراير 1983 بشأن حماية البيئة؛
- قانون التوجيه العقاري رقم 90.25 بتاريخ 18 نونبر 1990 ؛
- القانون رقم 90-29 بتاريخ 01 /12/ 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير؛
- المرسوم رقم 90 - 87 المؤرخ في 27 فبراير 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.
- ³¹ المرسوم رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ج ر العدد 07 الصادرة بتاريخ 2015/02//12.
- ³² القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، ج.ر. العدد 44 لسنة 2008.
- ³³ - انظر، .آسيا جرور، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع المسؤولية ، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون 2003- 2004 ، ص.74.

- ³⁴ - انظر، قانون رقم 85-01 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.ر العدد 47.
- ³⁵ - انظر، تعليمة وزارية مشتركة رقم 04/2012 مؤرخة في 06/09/2012 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- ³⁶ - انظر، تعليمة وزارية مشتركة رقم 04/2012 مؤرخة في 06/09/2012 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- ³⁷ - انظر آسيا جرور، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع المسؤولية ، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون 2003-2004 ، ص86.
- ³⁸ - انظر، عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2010/2009، ص.80.
- ³⁹ محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مقال منشور بمجلة البناء والتعمير المجلد 2 العدد 7 ، الصفحة 26-36
- ⁴⁰ Auby (Jean Bernard) Perinet Marquet (Hugos) : le droit de l'urbanisme et de la construction. 6^{ème} édition, Montchretien, Paris, 2001, p: 200.