وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

# النظام القانوني لتدخل المرقي العقاري في الأنسجة العمرانية القديمة وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري


من اعداد الطالبة :

لكارتي سماح

تحت إشراف الأستاذة:

عمر شريف آسية


السنة الجامعية 2021-2020

Scanned with CamScanner

بسم الله الرحمن الرحيم

Scanned with CamScanner

# إهداء

إلى من غمراني بحب غير مشروط و سهرا على تربيتي وتعليمي ،

إلى الرجل المكافح، سندي و قدوتي في الحياة، أبي الغالي ،

إلى المرأة القوية، منبع العطف و الحنان، أمي الحبيبة ،

إلى إخوتي و أفراد عائلتي و أصدقائي ،

إليكم جميعا أهدي ثمرة هذا الجهد.

سماح

Scanned with CamScanner

# شكر و امتنان

أشكر الله العلّي العظيم و أحمده على توفيقه بإتمام هذه المذكرة ، فإن أخطأت فمن نفسي و إن أصبت فمن الله وحده، و ما توفيقي إلا بالله تعالى .

اعترافا مني لأهل الفضل و امتثالا لقوله صلى الله عليه و سلم: " من لم يشكر الناس لم يشكر الله" ، وتعبيرا عن شكري الخالص، أتقدم بخالص التقدير والإمتنان إلى كل من :

الأستاذة الدكتورة المشرفة عمر الشريف آسية، التي صبرت عليّ طيلة إشرافها، ولم تبخل بعلمها ولا وقتها رغم ظروفها الصحية الصعبة .

عُضوات لجنة المناقشة الفُضليات، اللواتي أبّين إلّا و أن يناقشن المذكرة، و يصوّبنها و يُثرين جانبها الموضوعي رغم انشغالاتهن ، فجزاهن الله عني كل خير و جعلهن نورا ينير درب كل طالب علم .

الأساتذة الكرام الذين قدموا لي العون و ساعدوني على إثراء رصيدي العلمي كل باسمه، وعلى رأسهم الأستاذ الفاضل بوجمعة يوسف الذي ساهم بالكثير من جهده و وقته، و أعطى من حصيلة فكره لينير عقلي و مذكرتي المتواضعة هذه .

جميع المديريات و الهيئات التي ساعدتني في إنجاز هذه المذكرة، بالأخص مديرية التعمير لولاية المدية .

زملائي الأفاضل وكل من ساعدني من قريب أو بعيد.

الوالدين العظيمين الذين ضحّيا بالغالي و النفيس من أجل مساعدتي على الإرتقاء في المسار العلمي .

**سماح**

# مقدمة

Scanned with CamScanner

# مقدمة

إن النسيج العمراني نظام متكامل يشتمل على مختلف العناصر التي يحتاجها المواطن، من بنايات وعمارات ومختلف الشبكات والتجهيزات الواردة ضمن الإطار الخارجي لذلك النسيج، والتي تعتبر أساسية لاستغلال الإطار المبني أفضل استغلال [1]، بحيث يكمن الهدف الأساسي من أي نسيج عمراني، في توفير الوسط الملائم الذي يمارس فيه المواطن نشاطاته و يلبي فيه احتياجاته على أكمل وجه، وفق مقاييس كل مجتمع و خصوصياته، ومن ثم فقد سعت الكثير من الدول المتقدمة والرائدة في ميدان العمران، إلى تحسين إطار الحياة داخل المناطق السكنية المتدهورة المتواجدة على مستوى أنسجتها العمرانية عبر مختلف الإستراتيجيات .

و الجزائر كغيرها من الدول المنتسبة لدول العالم الثالث، عرفت هي الأخرى منذ إستقلالها تحولات سريعة في الميدان الحضري و المعماري، فأصبحت مشكلة التهيئة والتحسين داخل الأنسجة العمرانية بالجزائر مشكلا وطنيا، و الذي تعدّدت أسبابه، بحيث كان ولايزال أبرزها النزوح الريفي الذي مس كل القطر الجزائري بل وتفاقم بشكل سريع، الأمر الذي أدى إلى أزمة في السكن في ظل الظروف الإقتصادية المعقدة السائدة أنذاك، مما جعل المسعى الأول للدولة هو توفير السكن، منتهجة في ذلك عدة سياسات أهمها: سياسة السكن الإجتماعي، سياسة المناطق السكنية الجديدة ، وتسخير كل الإمكانيات المادية و البشرية من أجل تلبية أكبر قدر ممكن من طلبات السكن، مُتناسية بذلك من الجهة المقابلة، المناطق السكنية و الأنسجة العمرانية التي مرّ عليها الزمن و تغيرت حالتها للأسوء.

غير أنه وبالعودة للسنوات القليلة الأخيرة ، نجد أن الدولة قد أولت شيئا فشيئا أهمية للتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، لكن من خلال التركيز على المجال المبني فقط من مجموعة بنايات و مساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير[2] ، أما فضاءاته الخارجية [3] ،والتي تعّد عناصر فعالة، مهيكلة للفضاء الحضري لتلك الأنسجة، فقد تمّ إهمال تهيئتها و تحسينها، كما تمّ تجاهل الإهتمام بنوعية الحياة داخلها، رغم كون الأمر مرتبطا ارتباطا مباشرا بتطوير الحياة الحضرية للمناطق السكنية، سواء من الناحية الاجتماعية، الثقافية، الجمالية وكذلك البيئية، ومنه الفشل في توفير إطار حياتي يحقق التواصل الاجتماعي بين مختلف السكان ، ليبقى بذلك الإطاران المبني وغير المبني داخل

---

[1] شريفة رومان، التحسين الحضري داخل المناطق السكنية الحضرية الجديدة حي 218 مسكن- مسكيانة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص المدن و المشروع الحضري،معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر 2014، ص07.

[2] المادة 02 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 2008/07/20، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد رقم 44.

[3] المادة 23 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1988/05/15 المتضمن لكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ، المعدل بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 2001/07/04، المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43.



Scanned with CamScanner

الأنسجة العمرانية القديمة، مُفتقرين لقيمتهما العمرانية مع إنعدام استراتيجيات لترقيتهما وإعادة الاعتبار لهما، ومنه الإرتقاء بجودة وإطار الحياة داخلهما، مما يضمن راحة و استقرار السكان على مستوى المناطق السكنية خصوصا و الأنسجة العمرانية المتواجدة بها تلك المناطق السكنية عموما .

و لما كان موضوع ترقية العقار، تهيئةً و تعميرا موضوعا حساسًا، إذ يعتبر محركا ديناميكيا لتحولات التنمية العمرانية المحلية والوطنية، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه الترقية العقارية في مجال العمران، وذلك على اعتبار أن النسيج العمراني القديم رغم قدمه، ثروة عقارية للدولة لا يستهان بها، حرص المشرع على تدارك الأوضاع و تصحيحها فاستحدث المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة [1]، والذي جاء في إطار تطبيق إستراتيجيات وعمليات تصب كلها في إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية العمرانية القديمة، بحيث تتم على عدة مراحل ووفق شروط و كيفيات محددة، و بواسطة عدة فاعلين متدخلين على رأسهم المرقي العقاري، وذلك حرصا من المشرع على تحقيق أفضل النتائج، ليقرر بذلك المشرع تصحيح الوضع و أخذ أفضل ما في عمليات التحسين الحضري المطبقة على التراب الوطني سابقا، والذي يتمثل أساسا في مجموع الأعمال التي تهدف إلى رفع مستوى حياة السكان ، وذلك بإصلاح وترميم عمارة، أو تجهيز طريق أو فضاء عمراني من أجل جعله في حالة أفضل [2]، إنما هذه المرّة على نطاق ضيق يشمل أساسا الأحياء أو المجموعات السكنية المتواجدة على مستوى كل نسيج عمراني و التي تكون في شكل مجموعة من السكنات و البنايات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن [3] ، مستفيدا أثناء ذلك من التجارب الناجحة المطبقة في دول أخرى، وذلك عبر تنظيمها وضبط شروطها و كيفياتها ، وكذلك القيام بتحديد نوع عمليات التدخل في النسيج العمراني و حصرها في ثلاث عمليات رئيسية وهي: إعادة التأهيل، التجديد، وإعادة الهيكلة واقتصر التدخل بذلك في الأنسجة العمرانية القديمة على ثلاث متدخلين رئيسيين و هم : صاحب المشروع ، المتعامل، والمرقي العقاري [4]،و على ثلاث مسيّرين أساسيين للتدخل وهم: المتعامل صاحب الإشراف المنتدب على المشروع ، لجنة الإشراف و اللجنة التقنية [5].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 2016/02/01، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 07.

[2] شريفة رومان ، المرجع السابق، ص 16.

[3] المادة 02 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ، المرجع السابق.

[4] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المرجع السابق.

[5] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

و بناء على ذلك فإن دراستنا حول النظام القانوني لتدخل المرقي العقاري في الأنسجة العمرانية القديمة وفق ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 16-55 سالف الذكر، تختلف عن الدراسات السابقة المتعلقة بالتحسين الحضري، إذ أن هذا الأخير لم يثبت نجاعته، فرغم تخصيص الدولة لميزانيات معتبرة في السنوات ما قبل 2016 ، لإتمام عمليلات التحسين الحضري على أكمل وجه، غير أنه وبسبب أنها لم تضع قواعد تشريعية أو تنظيمية تضبط إجراءاتها و كيفياتها، تمّ هدر مبالغ طائلة و إضاعة وقت طويل دون تحقيق النتائج المرجوة في المقابل.

إن مجال التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة يندرج ما بين الترقية العقارية و التهيئة و التعمير، لذا و أمام تعدد وسعة الجوانب التي يمكن دراستها من خلالها، اقتصرنا في دراستنا،على تحليل المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة و ما يرتبط به بشكل مباشر من قوانين و مراسيم وهذا من جهة، كما اقتصرنا في مسألة النظام القانوني لتدخل المرقي العقاري في هذه الأنسجة، على أهم الجزئيات الواجب التطرق إليها لإثراء الدراسة ، حيث أنه عندما يتعلق الأمر بالمرقي العقاري بنوعيه الطبيعي والمعنوي، فإن هناك الكثير مما يقال و يُحلّل، باعتبار هذا الأخير المحرك الأساسي لنشاط الترقية العقارية وهذا من الجهة الأخرى، خاصة وأن المشرع لم يوضح في طيآت المرسوم التنفيذي رقم 16-55، طبيعة المرقي العقاري المتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، و لم يحدد إجراءات تدخله بالتفصيل ، لذا كان من الأرجح وفق ما تقتضيه الدراسة، إنتقاء أهم الجزئيات المرتبطة إرتباطا وثيقا مع موضوع الدراسة.

و **تظهر أهمية هذا الموضوع** في الآتي:

**أولا:** بيان الدور الكبير لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في توفير الوسط السكني الملائم، وفق معايير عالمية، بحيث تمكّن المواطن من ممارسة نشاطاته و تلبية احتياجاته على أكمل وجه.

**ثانيا:** بيان دور المرقي العقاري ، في التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، باعتبار أن عمليات إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و التجديد هي من إختصاصاته الأصيلة في النشاط العقاري، و التي لم تفعّل على أرض الواقع بشكل كبير في السنوات السابقة نظرا لعدم ضبط إجراءات وكيفيات ذلك، قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-55.

**ثالثا:** السيّر في خُطى الكثير من الدول المتقدمة والرائدة، من خلال سعيها إلى الاهتمام بإعادة تأهيل و تحسين أنسجتها العمرانية القديمة، و مواكبة الركب الحضري في ميدان العمران.



Scanned with CamScanner

وقد كان من **العوامل التي دفعت بنا لاختيار هذا الموضوع** :

**أولا: العوامل الذاتية :**

- ميلنا الذاتي لمقياسَي الترقية العقارية و التهيئة و التعمير، خلال دراستنا لتخصص القانون العقاري، وحُبنا لاستكشاف و دراسة المواضيع المتعلقة بهما .
- كون الموضوع يستحق كل ما بذلناه من مجهودات ، لأهميته البالغة وعدم استهلاكه كمادة علمية من طرف الباحثين السابقين، فكُنا السبّاقين بدراسته على المستوى الوطني.
- أملنا المتزايد في مواصلة البحث في هذا الموضوع بشكل مفصل أكثر في دراسة نيل شهادة الدكتوراه.

**ثانيا: العوامل الموضوعية :**

- كون الموضوع من السياسات التي استحدثتها الدولة في السنوات الأخيرة، والتي تؤكد على أهمية ترقية الأنسجة العمرانية القديمة و تهيئتها ، و ذلك نظرا للأهمية الكبيرة لقطاع السكن على المستويين العالمي و الوطني، و مدى تأثير حالة المناطق السكنية في الأنسجة العمرانية القديمة على اضطراب استقرار المواطنين .
- إثراء المكتبة بموضوع لا يزال غير واضح المعالم، ويثير عدة إشكالات قانونية مما يجعله مجالا خصبا يستقطب كل باحث، وهذا أمام قلة الكتب والدراسات المتخصصة حول الموضوع رغم الحاجة الشديدة لدراسات مماثلة.
- كون أغلب الدراسات السابقة بحسب إطلاعنا اتجهت للبحث في عمليات التحسين الحضري كونها مألوفة و مطبقة سابقا، على عكس عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 التي لا تزال مادة خام للدراسة .

**و الموضوع يثير إشكالية مضمونها:**

إلى أي مدى وُفّق المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، في إدماج المرقي العقاري في عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، من أجل ترقية النسيج العمراني القديم، بما يتوافق مع متطلبات تحسين الإطار المعيشي فيه؟

ونظرا لأن عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، لم تكن موضوعا للباحثين و المؤلفين، رغم أهميتها و رغم مرور أكثر من خمس سنوات على استحداث المرسوم التنفيذي رقم 16-55 وذلك



Scanned with CamScanner

إلى حد معرفتنا ،عدا بعض الدراسات حول التحسين الحضري، باعتباره الآلية المتبعة قبل استحداث المشرع لهذا المرسوم، والتي تبقى دراسات متواضعة بالنظر إلى أهمية الموضوع البالغة، كان لابد من طرح هذا الإشكال و البحث فيه ،كمحاولة معرفة كيفية وطرق تنفيذ عمليات التدخل على أرض الواقع عبر دراسة مدققة لكل ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 16-55 خاصة و مختلف الجوانب المتعلقة به عامة.

غني عن البيان أن الإجابة عن هذه الإشكالية، تكون أساسا في ظل النظام القانوني الجزائري، متبعين في ذلك المنهجين التحليلي و الوصفي، إذ كرسنا الأول من خلال دراسة النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع وتحليلها، والثاني من خلال تفسير الوضع القائم حول النظام القانوني لتدخل المرقي العقاري في الأنسجة العمرانية القديمة وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، و تحديد ظروفه و أبعاده، و ذلك من خلال **فصلين**:

تناولنا في الفصل الأول **الإطار المفاهيمي للتدخل في النسيج العمراني القديم** و ذلك من خلال مبحثين، تناولنا في المبحث الأول مفهوم التدخل في النسيج العمراني القديم، حتى نوضح نوع الأنسجة العمرانية التي تقتصر عليها عمليات التدخل وطبيعة التدخل الواقع عليها، ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى مفهوم المرقي العقاري المتدخل في النسيج العمراني القديم، باعتباره المحرّك الأساسي للعمليات التي تطرأ على النسيج العمراني القديم من أجل تهيئته و تحسينه.

ثم تطرقنا في الفصل الثاني **لإجراءات وكيفيات التدخل في النسيج العمراني القديم**، وذلك أيضا من خلال مبحثين، تناولنا في مبحثنا الأول إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم، حتى نوضح بذلك مختلف المراحل والفاعلين المتدخلين في هذا النسيج، ثم تطرقنا في المبحث الثاني لكيفيات التدخل في النسيج العمراني القديم، وذلك لتحديد مختلف المحطات التي يمر بها تنفيذ عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم وأنهينا بحثنا بخاتمة تتضمن النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراسة هذا الموضوع.



Scanned with CamScanner

# الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي للتدخل في النسيج العمراني القديم

Scanned with CamScanner

**تمهيد :**

تشهد الجزائر تغييرات كبيرة على مستوى أنسجتها العمرانية ، وذلك بسبب تدهور حالتها،الأمر الذي أدى إلى خلق عدة مشاكل ، و الذي استدعى تدخل الدولة من أجل منع ذلك التدهور من التفاقم من جهة، وتحسين حالة هذه الأنسجة للأفضل من جهة أخرى ، حيث لجأ المشرع الجزائري في سبيل تحقيق ذلك إلى أعمال الترقية العقارية كحل أمثل في هذا الإطار، بالإعتماد على المرقي العقاري.

ولتحديد الإطار المفاهيمي لتدخل المرقي العقاري في الأنسجة العمرانية القديمة، خصصنا المبحث الأول من الفصل الأول، للإحاطة بمفهوم التدخل في النسيج العمراني القديم، من خلال التعريف بالنسيج العمراني القديم، ثم التعريف بالتدخل الذي يتم على هذا الأخير،وذلك بناء على ما ورد في أحكام في المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، أما بخصوص المبحث الثاني، فقد كرّسناه لتحديد مفهوم المرقي العقاري المتدخل في النسيج العمراني القديم، وذلك من خلال تعريف هذا الأخير، وتحديد أنواعه، و الأشخاص المهنية المساعدة له أثناء تدخله في النسيج العمراني القديم ، كما حرصنا على الوقوف عند إلتزامات المرقي العقاري المرتبطة بتنفيذ عمليات التدخل سالفة الذكر.



Scanned with CamScanner

## المبحث الأول : مفهوم التدخل في النسيج العمراني القديم

يعتبر النسيج العمراني القديم ثروة عقارية للدولة ، فرغم قدمه و تدهوره إلا أن المشرع حرص على الإتيان بإستراتيجيات وعمليات تصب كلها في إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية العمرانية القديمة .

و لما كان تحديد مفهوم التدخل في النسيج العمراني القديم أمرا في غاية الأهمية، وعاملا في فهم غاية المشرع من إيجاد عمليات التدخل ، ارتأينا تخصيص المبحث الأول من هذا الفصل لدراسة ذلك ، بحيث سننطلق من التعريف بالنسيج العمراني القديم وفق ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 16-55، و كذا عبر تبيان الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذا النوع من الأنسجة العمرانية، ثم الخوض في المباني المستثناة من هذه الأخيرة (المطلب الأول)، مرورا بالتعريف بالتدخل في النسيج العمراني القديم، عبر التطرق لأعمال التدخل الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 16-55 [1]، و تبيان المتدخلين في هذا الأخير وفق نفس المرسوم، ثم تحديد أهداف هذا التدخل قبل و بعد صدور المرسوم التنفيذي سالف الذكر ( المطلب الثاني) .

[1] المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ،المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

## المطلب الأول: التعريف بالنسيج العمراني القديم

إن التعريف بالنسيج العمراني القديم، يقتضي الوقوف عند محطات مهمة، تكون أولها تعريف هذا الأخير وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في2016/02/01 المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، و ذلك على أساس أن هذا المرسوم تم استحداثه خصيصا للتدخل في هذا النوع من الأنسجة، بحيث يعكس تطلّع المشرع لإعادة إحياءها و تفعيل وظائفها بعد التدهور الذي شهدته (الفرع الأول) ، ثم من أجل تحديد الطبيعة القانونية للنسيج العمراني القديم و معرفة لأي من الأملاك العقارية ينتمي ، تناولنا كل نوع منها على حدى، حيث استبقنا بالأملاك العقارية الوطنية ثم الأملاك العقارية الوقفية ،ثم إنتقلنا للأملاك العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف النسيج العمراني القديم وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55

إن إعطاء روح جديدة للأنسجة العمرانية القديمة وإدماجها وتفعيلها في محيطها الحضري، جاء لضمان إستمرارية دورها الحضري إذ أن ذلك من أهم ما تسعى الدولة إلى التركيز عليه ، حيث أن وجود مبان غير وظيفية ومتدهورة يلحق مشاكل كبيرة في الأوساط السكنية، ومنه التأثير على الحياة الحضرية ككل، لذا و كتدارك من المشرع الجزائري للأوضاع المزرية و الحالة المتدهورة لهذه الأنسجة تمّ إستحداث المرسوم التنفيذي رقم 16-55 الصادر يوم 2016/02/01 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة .

يحتوي المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 2016/02/01، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الانسجة العمرانية القديمة، المنشور في العدد السابع من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية على خمسة فصول، وعبر كل فصل تناول المشرع جانبا مهما من جوانب التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، بحيث وضع أولا أهم التعريفات الضرورية لتحديد المفاهيم الواردة في هذا المرسوم التنفيذي من : نسيج عمراني قديم،عملية التدخل،مخطط التدخل، المتعامل و المتدخل[1] ، كما عمد إلى إدراج أحكام عامة توضح أهداف التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة و توضح مجال المباشرة فيه لعمليات التدخل ، ثم المباني المستثناة من التدخل، وفق هذه العمليات والمشتملة بحماية خاصة سنوضحها لاحقا في دراستنا [2] وهذا في الفصل الأول ، أما في الفصل الثاني فقد بيّن شروط هذا النوع من التدخلات من خلال مباشرة عمليات التدخل و إطار تسييرها [3] ، أما الفصل الثالث فقد تضمن كيفيات

---

[1] المادة 02 من المرسوم نفسه.
[2] المواد من المادة رقم 03 إلى المادة رقم 06 من المرسوم نفسه.
[3] المواد من المادة رقم 07 إلى المادة رقم 17 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة واجراءاتها،عبر إعداد دراسات التدخل و مخطط التدخل و الترخيص الإداري ثم إنجاز تلك العمليات [1].

ثم في الفصل الرابع، تمت إثارة الأحكام المالية المتعلقة بإنجاز الأنسجة العمرانية القديمة [2]، وأخيرا في الفصل الخامس وضح المشرع الأحكام الختامية ، من آثار تترتب على عدم إحترام ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 16-55 من تهديم لكل التهييئات غير الشرعية المُقامة في الأجزاء المشتركة للبنايات الواقعة داخل محيط التدخل، و منع للقيام بأي تعديل أو إتلاف أو إعادة تهيئة تمس تلك الأجزاء المشتركة المعاد تأهيلها [3] ، كما تم إرفاق هذا المرسوم التنفيذي بنموذج يتضمن الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة [4] ، بحيث أننا وعلى هذا الأساس سنحلل إلى كل هذه الأحكام من خلال دراستنا هذه.

إن المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، المؤرخ في 2016/02/01 المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الانسجة العمرانية القديمة، قد نصت على تعريف النسيج العمراني القديم موضوع عمليات التدخل بقولها أنه : << مجموعة العمارات والبنايات التي هي في حالة قدم وتدهور لا تتوفر فيها شروط النظافة، وبها نقائص بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن والراحة والأمن والهياكل القاعدية والتجهيزات >>.

ويظهر من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري لم يقتصر التدخل على البنايات والعمارات فقط بل حتى التجهيزات المرتبطة باستعمالها، حيث أنه و بالرجوع إلى أصل تكوين النسيج الحضري ، نجده نظاما متكاملا مكونا من عناصر فيزيائية، تتمثل في شبكة الطرق ، الفضاء المبني والفضاء الحر والتكامل بين كل هذه العناصر [5] .

غير أنه بالرجوع إلى هذا المرسوم من خلال المادة 02، فإن عبارة "العمارات والبنايات" تجسد مصطلحا عاما لوصف الإطار المبني، وهنا قد يتبادر تساؤل منطقي حول طبيعة هذه المباني التي أشار إليها المشرع ، فهل هي تلك المملوكة من طرف الدولة ؟ أو المملوكة من الخواص ؟ أو تلك الموقوفة في سبيل الله ؟ وهو ما سنشرحه لاحقا من خلال دراستنا.

أما عبارة الهياكل القاعدية فهي في غير محلها ،ذلك أن المشرع قصد جملة التجهيزات الجماعية الضرورية، كالطرقات وشبكة الإتصالات المرتبطة بالبنايات، وهذه الأخيرة لا تدعى بالهياكل القاعدية

---

[1] المواد من المادة رقم 18 إلى المادة رقم 34 من المرسوم نفسه.
[2] المواد 35، 36 من المرسوم نفسه.
[3] المواد 37، 38 من المرسوم نفسه
[4] أنظر الملحق رقم 01 من هذه المذكرة.
[5] شريفة رومان، المرجع السابق، ص07.



Scanned with CamScanner

بل بالتجهيزات أو الأجهزة المرتبطة بإستعمال المباني [1]،بينما الهياكل القاعدية من أنفاق و جسور فهي تخرج أصلا عن موضوع الدراسة ، وهنا قد وقع المشرع في هذا الخطأ لأنه أراد بذلك توسيع مجال التدخل ففي السابق و في إطار عمليات التحسين الحضري، كآلية تهدف لتحسين نوعية السكنات القديمة و ترقيتها في إطار السكن والتأثيث عبر توفير أهم التجهيزات التي تضمن راحة السكان [2] كان الأمر مركزا على الأحياء بشكل كبير، فرغبة المشرع في توسيع الإطار المتدخل فيه ليشمل الإطارين المبني و غير المبني جاءت على نطاق أوسع من الأحياء ، لذا استعمل مصطلح النسيج العمراني ، لكن يجب حصر مناطق التدخل عندما يتعلق الأمر بالإطار غير المبني،بالتجهيزات المرتبطة ارتباطا مباشرا بحسن إستعمال العمارات والبنايات و هو أمر معقول إذ لا يمكن تصور نسيج عمراني إطاره المبني في حالة جيدة بينما إطاره الخارجي في حالة متدهورة .

أما مسألة التجهيزات و المساحات العمومية فكما وضحنا،هي التي تلبي الحاجات الأساسية في التكتلات الحضرية، حيث تشغل قسما من النسيج العمراني وتخدم مصالح الجماعة [3]، و هي تندرج بالفعل تحت مصطلح " الأجهزة المرتبطة بإستعمال المباني " فلا حاجة لذكرها على حدى.

## الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية للنسيج العمراني القديم

تصنف الأملاك العقارية وفق المادة رقم 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن للتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 إلى ثلاثة أنواع : أملاك وطنية ، أملاك وقفية و أملاك خاصة ، لكل منها أحكامه الخاصة ، لذلك من أجل تحديد الطبيعة القانونية للنسيج العمراني القديم و معرفة لأي منها ينتمي ، تناولنا كل نوع منها على حدى، حيث استبقنا بالأملاك العقارية الوطنية، من خلال تعريفها ثم توضبح علاقتها بالنسيج العمراني القديم (أولا) ، ثم قمنا بتعريف الأملاك العقارية الوقفية وكذلك تبيان علاقتها بنفس النوع من الأنسجة (ثانيا)، ثم إنتقلنا بعد ذلك للأملاك العقارية الخاصة لضبطها من حيث التعريف وتوضيح علاقتها هي الأخرى بالنسيج العمراني القديم (ثالثا).

### أولا: بالنسبة للأملاك العقارية الوطنية

رغم تباين التعريفات المقدمة للأملاك العقارية الوطنية، فإنها و إن تعددّت تشترك كلها في نقطة أساسية وهي الأهمية الكبيرة التي تكتسيها، حيث تعتبر موردا ثابتا ومستمرا، يضمن

---

[1] المادة 23 من القرار الوزاري المشترك المتضمن لكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ، المعدل بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء وأجر ذلك، المرجع السابق.

[2] شريفة رومان ، المرجع السابق ص 16.

[3] نوال نوار، أهمية المرافق و الخدمات في الوسط الحضري، مقال منشور في مجلة العلوم الانسانية ، الصادرة عن جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد "أ"، العدد 98 ، ديسمبر 2017 ، ص 257.



Scanned with CamScanner

استمرارية الخدمة العمومية لجمهور المواطنين، وهو ما جعل مسألة حمايتها والحفاظ عليها من الإندثار و التدهور من أولويات الجميع وعلى رأسهم المشرع:

## 1- تعريف الأملاك العقارية الوطنية

تكلم المشرع الجزائري عن الأملاك الوطنية بالتفصيل في كل من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية [1] المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 ، والمرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها وكيفيات ذلك [2] و أيضا المرسوم التنفيذي 91-455 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية [3] .

إن الأملاك الوطنية تشتمل على الأملاك العمومية والأملاك الخاصة التابعة للدولة ، بالإضافة إلى الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية ،وكذا الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية، ومنه فهناك نوعين من الأملاك الوطنية : إما أملاك عمومية وإما خاصة ، بحيث أن الأملاك الوطنية العمومية تشمل مجموع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لإستعمال الجمهور، إما مباشرة كالطرق العمومية أو مثلا شواطئ البحر وكذا الأملاك التي تمت تهيئتها خصيصا للخدمة العمومية، مثل: البنايات العمومية، غير أنه و باستقراء مواد القانون 90-30 المعدل و المتمم ، يظهر لنا أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن لها أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، بل توضع تحت تصرف الجمهور المستعمل وهي تنقسم بدورها لأملاك عمومية طبيعية وأخرى صناعية [4].

أما الأملاك الوطنية الخاصة والواردة أحكامها ضمن المواد من 17 إلى 20 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم فهي التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، وهي تشمل بذلك كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ،ومبدئيا هي تخضع لأحكام القانون الخاص ولكن ليس بصفة مطلقة، حيث أنها تشكل بالفعل ملكية خاصة غير أنها مملوكة من طرف شخصية قانونية عمومية .

ومن خلال إستقراء المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم أيضا ، فإنه يمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة في ثلاث طرق :

---

[1] القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن للأملاك الوطنية،الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 52 .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ،المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 60 .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 91-455 مؤرخ 23 نوفمبر 1991 ,المتعلق بجرد الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 60 .

[4] المادة 03 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم، المتضمن للأملاك الوطنية، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

أ - الوسائل التي تستعملها الدولة عند ممارستها لحقها في السيادة ،مثل: التأميم والأملاك التي تؤول للدولة باعتبارها شاغرة ،وتلك الأملاك التي لا وارث لها.

ب - الوسائل التي تستعملها الدولة عند قيامها بوظائفها، مثل: نزع الملكية للمنفعة العامة.

ج - وسائل القانون الخاص: وهي كل المعاملات التي تقوم بها الدولة وتدخل ضمن أحكام القانون الخاص، مثل البيع والشراء والوصية [1].

## 2- علاقة الأملاك العقارية الوطنية بالنسيج العمراني القديم

إن الأملاك الوطنية المشتملة في النسيج العمراني هي إما مبان سكنية عمومية، و المشتملة في الإطار المبني، أو التجهيزات المرتبطة باستعمال هذه المباني والمشتملة في الإطار غير المبني، وهي تحتاج صيانة للحفاظ على حالتها و وظائفها ، وحسب ما ورد في القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم فإن هذه الصيانة تتم وفق الشروط المنصوص عليها في التخطيط الوطني، وهنا تكون الجماعات المحلية صاحبة الملك الوطني ملزمة بمهمة الصيانة [2] الأمر الذي يضعنا أمام فرضين:

أ - إما تكون الجماعات المحلية أي الدولة ، الولاية أو البلدية ، في غنًا عن عمليات التدخل المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-55 وذلك بإعتبارها هي المسؤولة أصلا بالصيانة [3].

ب - وإما أن يكون المرسوم التنفيذي رقم 16-55 يجسد إحدى السبل التي تمكن الجماعات المحلية من صيانة أملاكها، وذلك في شكل صيانة من نوع خاص تعتمد على شكليات وإجراءات حددها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 16-55 في إطار إلتزامه بالصيانة.

وعليه ووفق هذين الطرحين :

فإما أن تقوم الجماعات المحلية بصيانة الأنسجة العمرانية القديمة وفق ما يُلزمها به القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم دون الإلتزام بشكليات معينة بذاتها ، على ألا تخرج عن إطار ما أتاحه القانون والتنظيم، وذلك بالتعاقد مع من تراه مناسبا للقيام بهذه الأعمال، و في معظم الأحيان ما يكون مباشرة باللجوء إلى مقاول معتمد، أو من جهة أخرى فإنها تلتزم بتطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 16-55 الذي يحدد لها ما يجب أن تفعله و مع من يجب أن تتعاقد بالضبط في إطار صيانة هذه الأملاك و هو ما سنوضحه من خلال الفصل الثاني من دراستنا.

---

[1] حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية ،كلية الحقوق جامعة الجزائر -1- ، الجزائر،2005، ص 98،100،119 .

[2] جمال بوشنافة ،الأملاك الوطنية، محاضرة غير منشورة للسداسي الثاني لطلبة السنة الثانية حقوق ،اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة المدية، الجزائر، 2008-2009 ، ص 32.

[3] جمال بوشنافة، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية ، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة و القانون ، الصادرة عن جامعة ورقلة، الجزائر ، العدد 19، جوان 2018، ص 418.



Scanned with CamScanner

وعليه فإن الأنسجة العمرانية القديمة المعنية بعمليات التدخل طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 16-55 يمكن لها أن تكتسي طابع الأملاك العقارية الوطنية [1].

**ثانيا: بالنسبة للأملاك العقارية الوقفية**

بدأ الوجود القانوني للأوقاف في الجزائر بصدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري [2] ، الذي صنف صراحة الأوقاف ضمن الأصناف القانونية للأملاك العقارية المعترف بها في الجزائر و ذلك بنص المادة 23 منه، و قد أبرز هذا القانون حرصه على إظهار أهمية الأوقاف بتخصيص المادتين 31 و 32 منه لتأكيد استقلالية التسيير الإداري و المالي للأملاك الوقفية و خضوعها لقانون خاص بها ، و على هذا الأساس و بتاريخ 1991/04/27 صدر القانون رقم 10/91 [3] ، المعدل والمتمم المتعلق بالأوقاف :

## 1- تعريف الأملاك العقارية الوقفية

إن الوقف نظام قانوني قائم بذاته، مستقل بقوانينه، و مصطلح الوقف يقصد به: حبس العين عن التملك على وجه التابيد والتصديق، بحيث ترتبط أحكامه أساسا بالشريعة الإسلامية التي حددت مفهومه وأركانه وتركت مسائل تنظيمه إلى القوانين التي وضعها المشرع حيث كرس له حماية خاصة بإعتباره من نظم التكافل والتضامن الإجتماعي[4] .

تم التأكيد في المادتين رقم 31 و32 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، على خضوع الوقف لأحكام قانون خاص ، حيث أصبح فيما بعد منظما بالقانون 91-10 الصادر في 1991/04/27المتعلق بالأوقاف [5]،المعدل والمتمم بالقانون 02-10،المؤرخ في 2002/12/14[6] وكذا المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/02 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك .

---

[1] جمال بوشنافة ، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية، المرجع السابق ص 416.

[2] القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن للتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49.

[3] الموقع الرسمي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، https://www.marw.dz ، تم الإطلاع عليه في 2021/06/02 على الساعة 18:44.

[4] عائشة مرجال، شهيرة بولحية،التنظيم القانوني للإستثمار الوقفي في الجزائر، مقال منشور في مجلة الإجتهاد القضائي، الصادرة عن جامعة بسكرة ، الجزائر،المجلد 12، العدد 01، مارس 2020، ص 317.

[5] القانون رقم91-10،المؤرخ في27 أفريل1991,المتضمن قانون الأوقاف،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 83.

[6] القانون رقم 02-10، المؤرخ في14 ديسمبر 2002، يعدل ويتمم قانون رقم 91-10مؤرخ في 27 أفريل 1991،المتضمن قانون الاوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد83.



Scanned with CamScanner

إن الأملاك الوقفية نوعان: إما وقف عام أو وقف خاص بحيث:

أ- الوقف العام: هو ما حبس على الجهات الخيرية والجمعيات ذات المنفعة العامة .

ب- الوقف الخاص: هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم [1] .

وفي حالة ما إذا لم يقبل الموقوف عليهم الوقف الخاص يصبح وقفا عاما، بحيث تجدر الإشارة إلى أن إدارة الأملاك الوقفية والمحافظة عليها وعلى توابعها هي من مهام ناظر الوقف.

## 2- علاقة الأملاك العقارية الوقفية بالنسيج العمراني القديم

إن الإمعان في طبيعة الملك الوقفي وذلك إما من الجانب القانوني أو الشرعي، يظهر خصوصية الأملاك الوقفية مقارنة بالأملاك العقارية الأخرى، بحيث أولى الشرع والمشرع معا عناية شديدة لها فرضت صيانة وإهتماما دوريّين لهذه الأملاك، سواء كانت في شكل بنايات فردية ، نصف مشتركة أو حتى مشتركة في شكل عمارات وقفية .

إن المشرع الجزائري وفي إطار ما يسمى تحقيق المنفعة المرادة من الوقف أوكل للناظر أي "ناظر الوقف" مهمة رعاية وحفظ أعيان الوقف وألزمه بصيانة وترميم و حتى إعادة بناء العين الموقوفة لو إضطره الأمر وهذا من جهة [2] ، أوعن طريق "عقود الترميم أو التعمير" من جهة أخرى، بحيث نصّ المشرع عن إمكانية إستغلال وإستثمار وتنمية العقارات الوقفية المبنية المعرضّة للخراب والإندثار بموجب العقد الذي يقوم فيه المستأجر بدفع ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير، مقابل أن يتم إختصام ذلك المبلغ من بدل الإيجار الذي يدفعه مستقبلا [3].

وعليه فإن الأنسجة العمرانية المعنية بعمليات التدخل طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 16-55 يمكن لها أن تكتسي طابع الأملاك الوقفية، بل على العكس يجب أن تُدرج بشكل حازم من المشرع ضمن الأنسجة العمرانية القديمة المحمية بالمرسوم التنفيذي رقم 16-55، حيث أن عمليات التدخل الواقعة على الأملاك الوقفية القديمة ستحافظ على العين الموقوفة من التلف، و في ذلك إرضاء الخالق قبل المستفيدين.

---

[1] مراد مسعي ،صلاح الدين جبار،التطور التشريعي للنظام القانوني للأملاك العقارية الوقفية في الجزائر، مجلة الإجتهاد القضائي،المجلد 12، العدد01، مارس 2020، ص 596.

[2] زكرياء بن يونس ،ناظرالملك الوقفي من خلال التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة المعارف، الصادرة عن جامعة البويرة، الجزائر، بدون سنة نشر، المجلد 6 ،العدد 10 ،ص 103 .

[3] عائشة مرجال،شهيرة بولحية ، المرجع السابق ،ص 325.



Scanned with CamScanner

## ثالثا: بالنسبة للأملاك العقارية الخاصة

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي عُنيت بها جُلّ التشريعات منذ القدم، من حيث تنظيمه و ضبط نطاقه، و كيفية استعماله وحمايته، فمن له حق ملكية الشيء عليه حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه بحرية، ويستأثر بهذه السلطات دون غيره في مواجهة الكافة ،لذا ولما كان العقار المملوك للخواص هو الآخر مصدر ثراء و ثروة فضلا على أنه جزء من إقليم الدولة ، فإن حمايته و الحفاظ عليه مظهر من مظاهر الدولة القانونية :

### 1- تعريف الأملاك العقارية الخاصة

إن الأملاك العقارية الخاصة يحكمها في الأصل القانون المدني ، غير أن هذا القانون غير كاف لوحده، لذلك أوجد المشرع قوانينا أخرى تدعمه، مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 11/18/ 1990، المعدل بموجب الأمر رقم 95-26 [1] والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03/01/ 1993 المتعلق بالنشاط العقاري[2] ووفق ما جاء في أحكام الملكية الخاصة المنظمة بالقانون المدني[3] في المواد 674 وما يليها فهي إما أن تكون ملكية تامة، ملكية مجزئة، ملكية مشتركة أو ملكية مشاعة ، ولكل منها أحكامه القانونية الخاصة به ، بحيث:

أ- **الملكية التامة:** وهي أشمل الحقوق العينية مضمونا، بحيث تخول للمالك السلطات الثلاث من حق في الإستعمال وحق الإستغلال وحق التصرف، وهي الحقوق التي يمارسها المالك على حقه سواء كان عقارا أو منقولا ، والملكية العقارية هنا تشمل ملكية الشيء وما ينفع عنها من ثمار ومنتجات وملحقات، أما إذا كان الملك العقاري في صورة أرض تشمل ملكيتها ما فوق الأرض وما تحتها إلى الحد المقيد في التمتع بها في حدود ما يسمح به القانون [4].

ب - **الملكية المجزئة:** وهي في حالة رغبة المالك في التنازل عن السلطات التي خولها له القانون أي الإستعمال، الإستغلال، التصرف، على ألّا يتنازل عنها كلها ، بل بعضها فقط لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته ، كأن يتنازل عن حقه في إستغلال الشيء مثلا وإستعماله لصاحب حق الإنتفاع ويبق هو مالكا لرقبة الشيء [5].

---

[1] الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 1995/09/25، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 55 .

[2] المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 الملغى، المتعلق بالنشاط العقاري،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 14 .

[3] الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 1975/11/26، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 78.

[4] المواد من 674 إلى 676 من الأمر نفسه.

[5] براهيم معمر، القيود الواردة على الملكية العقارية ، مذكرة نيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مستغانم، الجزائر، 2014، ص 13.



Scanned with CamScanner

**ج ـ الملكية المشتركة:** وهي الحالة التي يكون عليها العقار المبني أو مجوعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص في شكل حصص ، بحيث حصة كل واحد تشمل على جزء خاص ونصيب من الأجزاء المشتركة [1].

وأبرز مثال على ذلك هي الأجزاء المشتركة في العمارات، كالسلالم والمصاعد وممرات الدخول، بحيث تكون الملكية المشتركة ملكية غير قابلة للتقسيم وهي تجسيد لحالة الشيوع الإجباري ، بحيث لا يجوز الطلب بقسمتها لا عن طريق القضاء ولا فيما بين الملاك المشتركين [2].

**د ـ الملكية المشاعة:** وهي في حالة أن يتعدد المالكون في الشيء الواحد من غير أن يتم تحديد حصص كل منهم وكل مالك على الشيوع هو شريك في ملك المال الشائع [3].

## 2- علاقة الأملاك العقارية الخاصة بالنسيج العمراني القديم

يظهر لنا من التعريف الذي سبق، أن الأملاك العقارية الخاصة ثلاثة أنواع، فهي إما مفرزة فردية وإما شائعة وإما أملاك مشتركة، وكما أثرنا فإن كل نوع تختلف السلطة عليه من إستعمال وإستغلال وتصرف، وبهذا فإن لكل نوع الأحكام الخاصة به في جانب تحمل مسؤولية الترميم والتجديد ، إذ نجد أن البيانات المفرزة المملوكة ملكية خاصة يتحمل أعباء صيانتها وترميمها المالك الذي له سلطة التصرف في أملاكه لأنه منطقيا هو وحده من سيعود نفع الترميم عليه [4].

أما إذا كانت ملكية مشتركة يتم تطبيق أحكام الملكية المشتركة، و فيما يتعلق بالأجزاء الخاصة بكل مالك فتسري عليه أحكام الملكية المفرزة وما تعلق بالأجزاء المشتركة يتحمل أعباء تجديده وترميمه الشركاء في الملك طبقا لأحكام القانون المدني [5].

وأما إذا كانت ملكية شائعة، فإن الشركاء على الشيوع هم من يتحملون أعباء التجديد وذلك على إعتبار أن لكل منهم نصيبه وحصصه في الشيوع وعليه فيتحمل كل منهم أعباء نصيبه [6].

وعليه ومما سبق فإن الأنسجة العمرانية القديمة المعنية بعمليات التدخل طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 16-55 يمكن لها أن تكتسي طابع ملكية عقارية خاصة .

---

[1] المادة 743 ، من الأمر رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المرجع السابق .
[2] المادة 744 ، من الأمر نفسه.
[3] المادة 713 ، من الأمر نفسه.
[4] جمال بوشنافة، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية، المرجع السابق ص 415.
[5] الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر،2014، ص 73 .
[6] المادة رقم 719، من الأمر رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المرجع السابق .



Scanned with CamScanner

## الفرع الثالث: المباني المستثناة من الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55

إن المشرع في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ينص على أنه: "تتم إعادة تأهيل العمارات و البنايات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة، غيرالمصنفة و غير المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بالتراث الثقافي بموجب عمليات التدخل الواردة في هذا المرسوم مع احترام قيمتها الجوهرية"، وهذا معناه وفق مفهوم المُخالفة أن كل البنايات والعمارات المحمية بالقانون رقم 98-04 تُستثنى من عمليات التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 و ذلك لكونها تراثا ثقافيا يعكس هوية المجتمع و الشعب الجزائري ، ليس لكونها امتدادا للماضي في الحاضر فحسب بل لأنها تمثل مردودا اقتصاديا، اجتماعيا و سياسيا، و لتوضيح ذلك تناولنا طبيعة المباني المستثناة من الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 (أولا)، ثم وضحنا الأسباب التي دفعت بالمشرع لإستثناءها (ثانيا)، وبعدها المعايير التي اعتمدها المشرع لإستثناء هذا النوع من المباني منها (ثالثا).

### أولا: طبيعة المباني المستثناة من الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55

إن القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/16 المتعلق بحماية التراث الثقافي و من خلال المادة 08 منه، ينص على كون التراث الثقافي جميع الممتلكات الثقافية العقارية و المنقولة ، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية و في داخلها ، و حتى المملوكة لأشخاص طبيعيين تابعين للقانون الخاص، حيث أن الممتلكات الثقافية العقارية وفق هذا السياق إما أن تكون تراثا عقاريا ثابتا من عقارات غير مبنية كالمغارات والكهوف مثلا، و إما أن تكون تراثا مبنيا خلفه الإنسان عبر العصور من عمران وعمارة كالمدن القديمة مثلا [1] ، وهذه الممتلكات الثقافية العقارية تصنف إما لمعالم تاريخية، مواقع أثرية أو مجموعات حضرية و ريفية [2] :

#### 1- المباني الواقعة ضمن المعالم التاريخية

إن المباني المصنفة كمعالم تاريخية وفق القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي تعد من بين الممتلكات الثقافية العقارية ، التي عرفتها المادة 17 من هذه

---

[1] دريس باخويا ، الحماية القانونية للتراث الثقافي الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية و السياسية، الصادرة عن جامعة أدرار ، الجزائر، المجلد 05، العدد02 ، 2016، ص 96.

[2] المادة رقم 08 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/15، المتعلق بحماية التراث الثقافي،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44.



Scanned with CamScanner

القانون على أنها: << أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية، حيث أن المعالم المعنية بالخصوص في هذا النص هي المنجزات المعمارية الكبرى والرسم والنقش والفن الزخرفي والخط العربي والمباني والمجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي ، وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية أو المدافن والمغارات والكهوف واللوحات والرسوم الصخرية والنصب التذكارية والهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني >> [1].

إن أهم نقطة يمكن إثارتها في هذا التعريف، أن هذه المعالم التاريخية موجودة في مناطق محمية ، بحيث أن كل العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في هذه المناطق وإن كانت منفصلة عن المعلم التاريخي، تُعنى هي الأخرى بالحماية التي يُعنى بها المعلم التاريخي لأنها في البيئة المحيطة به ، كونها تؤثر على هذا الأخير بشكل مباشر على اعتبارها البيئة المحيطة به، لذلك تكلم المشرع عن إمكانية توسيع مجال هذه المناطق المحمية لغاية 200 م تكون قابلة للتوسيع في حالة الضرورة لتفادي حدوث أي تلف في تلك المناطق [2].

## 2- المباني الواقعة ضمن المواقع الأثرية

إن المواقع الأثرية المُعرّفة من خلال القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي هي : << مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها ، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الأنثروبولوجية ، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية >> [3].

وعليه فالبنايات المعتبرة كمواقع أثرية مشمولة بحماية خاصة وفق هذا القانون ، و بالرغم من كونها مبان قديمة وتحتاج إستحداثا وتدخلا ، إلا أنها مستثناة من عمليات التدخل المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 16-55 وسيتم التطرق لأسباب ذلك فيما هو آت من هذه الدراسة.

## 3- المباني الواقعة ضمن المجموعات الحضرية أو الريفية

إن المقصود بالمجموعات الريفية والحضرية وفق القانون رقم 98-04 الذي ذكر في المادة 41 منه أن :<< القطاعات المحفوظة مثل القصبات والمدن والقصور والقرى، والمجمعات السكانية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكانية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها>>.

---

[1] المادة 17 من القانون نفسه .
[2] المادة 17 ، الفقرتين 04 و05 من القانون نفسه.
[3] المادة 28 من القانون نفسه.



Scanned with CamScanner

رغم كون هذه القطاعات المحفوظة تبدو في ظاهرها صلب عمليات التدخل المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 16-55 بحيث أنها مبان ومجمعات سكانية تحتاج إعادة تأهيل وتجديد نظرا لعمرها التاريخي وقدمها، غير أنّ الواقع المفروض بأحكام مواد القانون رقم 98-04 ، يُظهر اشتمال هذه القطاعات مثل سابقاتها من مباني واقعة ضمن معالم تاريخية ،ومباني واقعة ضمن مواقع أثرية ضمنت حماية خاصة تستوجب نوعا خاصا من التدخل مثلما سيظهر لاحقا من خلال دراستنا.

## ثانيا: أسباب إستثناء هذا النوع من المباني من الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55

إن الممتلكات العقارية الثقافية و المباني المشتملة فيها، تُعبّر عن هوية الأمة الجزائرية وإنتماءاتها الحضارية ، وهي رمز من رموز سيادة الدولة ، لذا و كما ذكرنا آنفا فقد حضاها المشرع بالقانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، و هذا إن دلّ على شيء فإنما يدل على أنها ذات طبيعة خاصة تُميزها عن باقي الأملاك العقارية ، المبنية منها وغير المبنية، وذلك :

### 1- كونها تراثا ثقافيا محميا بالقانون رقم 98-04

إن التراث الثقافي هو ذلك التراكم المعرفي المتوارث غير المحدود، وهو نتاجٌ فكري وكذا ثقافة الإنسان المتراكمة عبر العصور ، لكونه المُعبّر الحقيقي عن حضارة الأمة و موروثها الفكري، كما أنه رمز وخصوصية من خصوصيات الشعوب والأمم يعبر عن هويتها وإنتمائها الحضاري [1].

و قد عرّف المشرع الجزائري في القانون رقم 98-04 سالف الذكر و في المادة 02 "التراث الثقافي" ، واصطلح عليه بمصطلح "التراث الثقافي للأمة" وذلك على أنه : << جميع الممتلكات الثقافية العقارية والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها ، المملوكة لأشخاص طبيعيين تابعيين للقانون الخاص، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ حصر ما قبل التاريخ الى يومنا هذا >> ، كما عرفه أيضا بقوله : << تعد جزء من التراث الثقافي للأمة أيضا الممتلكات الثقافية الغير المادية الناتجة عن تفاعلات إجتماعية وإبتداعات الأفراد والجماعات عبر العصور والتي لا تزال تُعرِب عن نفسها منذ الأزمنة الغابرة إلى يومنا هذا >>.

ومن هذه التعاريف نخلص إلى أن هناك نوعين من التقسيمات للتراث الثقافي الأول من حيث طبيعته، فإما أن يكون تراثا ثقافيا عقاريا وإما تراثا ثقافيا منقولا ، والتقسيم الثاني هو من حيث نوع هذا

---

[1] باسم حسن هاشم الماجدي، حارث خليف الطائي، الحفاظ الوقائي المستدام للأبنية التاريخية، مقال منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية، الصادرة عن جامعة بغداد، العراق، العدد 04، 2015، ص 300.



Scanned with CamScanner

التراث الثقافي ، فإما أن يكون تراثا ثقافيا ماديا وإما أن يكون تراثا ثقافيا غير مادي [1]، وتجدر الإشارة إلى أن جزئية دراستنا هذه تقتصر على سبب إستثناء التراث الثقافي المادي "العقاري المبني" وكذا ما يضاف إليه من تجهيزات خصصت لخدمة و استعمال هذه المباني سواء في الماضي أو الحاضر.

## 2- خضوعها لحماية من نوع خاص

على اعتبار أن التراث الثقافي العقاري المادي هو تعبير عن هوية الأمة الجزائرية وإنتماءاتها الحضارية، بل و موروثها الثقافي على مر الأزمان كونه رمزا من رموز السيادة الوطنية [2] ، فإنه لا يمكن تصور إخضاع هذا التراث إلى أحكام حماية العقارات العادية ، وإلا فما الغاية من إيجاد القانون رقم 98-04 والمراسيم التنفيذية المكملة له، بل وحتى لجنان الممتلكات الثقافية الوطنية والمحلية وعليه ونظرا لأهمية هذا التراث الثقافي العقاري فإن المشرع الجزائري عناه بحماية من نوع خاص .

وقد جاءت الحماية التي وضعها المشرع لهذا النوع من العقارات في شكلين ، حماية قبلية وقائية وأخرى بعدية علاجية ، فالحماية القبلية هي ما تم التطرق اليه سابقا من خلال الدراسة وهي الآليات الثلاث من تصنيف، تسجيل في قائمة الجرد الإضافي ، و القطاعات المحفوظة ، وذلك حتى لا يتم المساس بهذه العقارات.

أما في حالة حدوث تجاوزات على هذه العقارات وهو الأمر المتوقع والحادث فعلا على أرض الواقع فقد كرّس له المشرع الجزائري حماية جزائية كوسيلة ردع وزجر لهذه التجاوزات ، بحيث يتم تكييف عمل الإنتهاك أو الإعتداء على هذه العقارات على أنه جنحة يعاقب عليها بالحبس وهو ما نص عليه القانون رقم 98-04 في المادة 96 منه إذ ينص على أنه:<< يعاقب كل من يتلف أو يشوه عمدا أحد الممتلكات الثقافية المنقولة أو العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي ، دون المساس بأي تعويض عن الضرر، بالحبس من سنتين الى خمس سنوات وبغرامة مالية من 20000 دج إلى 200000 دج >> ، وهنا فإن كل جمعية تأسست قانونيا وتسعى في قانونها الأساسي إلى حماية الممتلكات الثقافية تستطيع أن تنصب نفسها خصما مدعيا بالحق المدني وفقا للقانون رقم 98-04 [3].

من كل ما سبق نستنتج أن التراث الثقافي العقاري رمز هوية الدولة، لذلك فكل أمة تسعى للحفاظ عليه بإستخدام عدة ميكانيزمات ،على إعتبار أن هذه العقارات خاصة المبنية منها تتأثر بالبيئة المحيطة

---

[1] دريس باخويا ،المرجع السابق، ص 96 .

[2] الهادي خضراوي،علي عثماني، حماية التراث العقاري في التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة التراث،الصادرة عن جامعة الجلفة ، الجزائر، المجلد الخامس، العدد 21،بدون سنة نشر، ص 158.

[3] المادة 91 من القانون نفسه.



Scanned with CamScanner

بها ، من عوامل طبيعية كعوامل المناخ مثلا بل وعوامل أخرى سببها الإنسان والمتمثلة في التوسعات العمرانية وما ينتج عنها من أثر سلبي على إتزان محيط هذه الأبنية التراثية [1]، وعليه فتجديد وإصلاح الموروث المعماري والعمراني وإن كان فيه إيجابية كبيرة وحماية لهذه الأبنية وإعادة احياءها وتفعيل دورها الثقافي الإقتصادي والإجتماعي، إلا أن ذلك يجب ألا يُترك لعمليات تدخل غير متخصصة لا تراعي حساسية وطبيعة هذا التراث الثقافي.

ولما كانت هذه العقارات في حاجة إلى حفظها وترميمها ووفق معايير عالمية و بتقنيات في غاية الدقة و الحساسية، فإن التدخل فيها وفق ما إستحدثه المرسوم التنفيذي رقم 16-55 غير ممكن، ذلك أن عملياته ليست بالدقة الكافية و لا تتم وفق الرعاية اللازمة لترميم و حفظ التراث العقاري المبني.

## ثالثا: معايير إستثناء هذا النوع من المباني من الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55

إتبع المشرع الجزائري سياسيات محددة للحفاظ على موارد التراث الثقافي العقاري و ذلك عبر المحافظة المتكاملة عليه من تخطيط و تنظيم إلى توجيه و رقابة ، إذ و نظرا لأهميته البالغة كان لا بد من أن يُحمى و يُنظّم بآليات قانونية توضع تحت سلطة الدولة ، بحيث تُحدد كل آلية وفق ما يلائم كل صنف من أصناف الممتلكات الثقافية العقارية ،على إعتبار أن هذه الممتلكات هي إما معالم تاريخية ، مواقع أثرية أو مجموعات حضرية أو ريفية ، فإن إجراءات حمايتها و تنظيمها تختلف موازة مع ذلك :

### 1- إذا كانت مصنفة

إن التصنيف من بين الآليات التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي ، وهو من إجراءات الحماية النهائية بحيث تحتفظ الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج التصنيف أيا كانت الجهة التي تنتقل إليها [2] .

تأخذ المعالم المشمولة بالتصنيف شكل : <<المنجزات المعمارية الكبرى والرسم والنقش والفن الزخرفي والخط العربي والمباني والمجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي ، وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية أو المدافن والمغارات والكهوف واللوحات والرسوم الصخرية والنصب التذكارية والهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني >>.

---

[1] عماد هاني العلاف، محمد محفوظ الحيالي، آليات إعادة استخدام الخزين العمراني السكني ضمن النسيج الحضري للمدن القديمة ،دراسة تحليلية لتجارب علمية في استعادة المراكز التاريخية، مقال منشور في مجلة سليماني لعلوم الهندسة، الصادرة عن جامعة سليماني، العراق،المجلد 6 ،العدد 2، 2019،ص 39.

[2] المادة 16 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، المرجع السابق .



Scanned with CamScanner

وعليه ووفق ما تم تعريفه سابقا فهذه المعالم المشمولة بالتصنيف ماهي في الحقيقة إلا المعالم التاريخية والعقارات المبنية وغير المبنية الواقعة في المناطق المحمية لهذه المعالم التاريخية والتي تكون في نطاق 200 م قابلة للتمديد [1].

تخضع هذه المعالم للتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب إستشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الوطنية و ذلك بناء على مبادرة من الوزير المكلف بالثقافة أو أي شخص يرى مصلحة في ذلك [2].

ما يجب طرحه في آلية التصنيف أن المشرع الجزائري لم يحدد بدقة معنى التصنيف ، بحيث أن معايير التصنيف المعتمدة من طرفه غير واضحة المعالم وغير دقيقة ، إذ يتم تحديدها من طرف لجنة الممتلكات الثقافية سواء الوطنية أو المحلية يرافقها مع ذلك بطء شديد في عمليات التصنيف تتراوح مدته ما بين الخمس الى ثماني سنوات [3] .

## 2- إذا كانت مشتملة في قائمة الجرد الإضافي

إن قائمة الجرد الإضافي هي قائمة تشمل كل ممتلك ثقافي عقاري ذا أهمية تاريخية، أو في علم الأثار أو العلوم الإثنولوجية أو الأنثروبولوجية او الفن أو الثقافة، بحيث أن المعيار هنا كونها لا تستوجب التصنيف فورا وذلك بموجب القانون رقم 98-04 [4] .

إن التسجيل في قائمة الجرد الإضافي يكون بموجب قرار يدعى بقرار التسجيل في قائمة الجرد الإضافي، بحيث يشتمل على طبيعة الممتلكات ووصفها، موقعها الجغرافي والمصادر التاريخية والوثائقية المتعلقة بها ، وهو قرار متخذ من طرف الوزير المكلف بالثقافة بعد إستشارة اللجنة الوطنية للمتلكات الثقافية فيما يخص الممتلكات والمعالم ذات الأهمية الوطنية ، بحيث تكون المبادرة إما من الوزير أو من أي شخص يرى مصلحة في ذلك، وهذا على المستوى الوطني .

أما على المستوى المحلي فإن الممتلكات الثقافية ذات الأهمية المحلية تسجل في قائمة الجرد الإضافي هي الأخرى ، ولكن بقرار من الوالي عقب إستشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية [5].

---

[1] سميحة حنان خوادجية ، حماية الممتلكات الاثرية في ظل قانون التراث الثقافي الجزائري، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة و القانون ، الصادرة عن جامعة ورقلة ،الجزائر،العدد 15، جوان 2016، ص 78 و 79.

[2] دريس باخويا ، المرجع السابق ، ص 101.

[3] سميحة حنان خوادجية،المرجع السابق، ص 80.

[4] المادة 10 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، المرجع السابق .

[5] سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 77.

[6] المادة 04 من القانون 98-04 ،المتعلق بحماية التراث الثقافي، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

إن الملاحظ بخصوص التسجيل في قائمة الجرد الإضافي، أنه إجراء وقتي وعرضي بحيث أن هذه الآلية تستمر مدة عشرة سنوات يتبعها بعد ذلك شطب للممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في هذه القائمة والتي لم تصنف بعد مرور عشرة سنوات تصنيفا نهائيا.

ومنه نخلص إلى أن مجرد تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الإضافي لا يعني حمايتها بشكل دائم بل لا تتحقق الحماية الدائمة إلا بعد تصنيفها نهائيا في قائمة الجرد الإضافي [1].

### 3- إذا كانت مشتملة في القطاعات المحفوظة

كما سبقت لنا الإشارة فإن القطاعات المحفوظة هي ممتلكات ثقافية عقارية في شكل مجمعات ريفية وحضرية تكتسي أهمية تاريخية معمارية فنية أو تقليدية تبررحمايتها وإصلاحها وهي على سبيل المثال: المدن القصور ، القصبات والمجمعات السكنية التقليدية [2]، على حد ما جاء في القانون 98-04 الآنف الذكر.

تنشأ القطاعات المحفوظة ويتم تعيين حدودها بمرسوم وذلك بناء على قرار مشترك بين الوزير المكلف بالثقافة ووزيرالداخلية والجماعات المحلية، ووزير البيئة والتعمير وذلك طبعا بعد إستشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية [3].

إن سبب جعل هذا النوع من القطاعات معيارا للإستثناء من الأنسجة العمرانية القديمة وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 هو خضوعها لنظام حماية واستصلاح خاص بها ألا وهوالمخطط الدائم للحماية والإستصلاح، كاستراتيجية جديدة لإيجاد مقاربة شاملة متماسكة لحماية و حفظ التراث الثقافي على مستوى التراث الوطني[4] و ذلك وفق ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 2003/10/08 [5] ،المتضمن لكيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة.

---

[1] الهادي خضراوي،علي عثماني، المرجع السابق،ص 156.

[2] المادة رقم 04 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، المرجع السابق

[3] دريس باخويا ، المرجع السابق ، ص 103.

[4] عبد الكريم خبزاوي، حماية التراث المدني بالجزائر من خلال قراءة أثرية في المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، مقال منشور في مجلة آفاق فكرية ، الصادرة عن جامعة سيدي بلعباس، الجزائر،العدد الخامس 2016 ، ص 250.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 2003/10/08 ،المتضمن لكيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 60.



Scanned with CamScanner

## المطلب الثاني: التعريف بالتدخل في النسيج العمراني القديم

في ظل التحديات و المشاكل التي تواجه الأنسجة العمرانية الجزائرية، من تدهور على المستويين العمراني والمعماري، و كذا النقص على مستوى مختلف الوظائف الحيوية المتواجدة على مستواها سواء كانت وظائف اقتصادية، خدماتية أو إجتماعية، المُعتبرة ضرورية لضمان تحسين المستوى المعيشي للسكان المستخدمين لتلك الأنسجة، يتولد أثر سلبي على فعاليتها، بحيث يسلبها القدرة على تحقيق الغرض من إنشائها،

لذا تم استحداث عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، وعلى هذا الأساس ارتأينا ضرورة التعريف بهذا التدخل، لإبراز أعماله (الفرع الأول)، و المتدخلين القائمين به (الفرع الثاني)، ثم العروج إلى أهداف التدخل في النسيج العمراني القديم قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-55 (الفرع الثالث)، لننتقل بعد ذلك لأهداف التدخل في النسيج العمراني القديم بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-55 (الفرع الرابع).

### الفرع الأول: أعمال التدخل في النسيج العمراني القديم وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55

عرّف المشرع عملية التدخل على النسيج العمراني القديم على أنها مجموعة أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد و/أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية والريفية ، و لما كانت هذه الأعمال هي من أهم ثلاث عمليات مُدرجة في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإننا سنتناول عملية إعادة التأهيل (أولا)، ثم عملية التجديد (ثانيا)، و كذا عملية إعادة الهيكلة (ثالثا).

#### أولا: إعادة التأهيل Réhabilitation

يقصد بإعادة التأهيل، عملية التدخل في بناية أو بنايات، وذلك من خلال المحافظة على الجزء الجوهري من النسيج والعناصر القائمة فيه ، وتحسينه وإصلاحه مع إمكانية هدم جزئي لبعض أجزائه [1]، من أجل إعادة البنايات الى حالتها الاولى و تحسين شروط الرفاهية و استعمال تجهيزات الإستغلال [2] ، وهي تهدف إلى تحسين وضعية المجال السكني بالنسبة للمجال الداخلي والخارجي حتى تكون ملائمة للسكن ، مثلا : تنظيم السقوف ، تحسين الواجهات ، تعبيد الطرق وإقامة أعمدة إنارة، كما أن الأمر يمتد

---

[1] Géoconfluences , ( Réhabilitation ,Restauration,Rénovation urbaine), juillet 2005, vu le (05/05/2021) ,geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ réhabilitation-restauration-rénovation-urbaine , consulté le 22/05/2021 à 17 :55 H .

[2] جمال بوشنافة ،التدخل في الانسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية، المرجع السابق ص 413.

[3] شريفة رومان ، المرجع السابق، ص 12.

إلى الإهتمام بالفراغات الموجودة بداخل هذه السكنات [3] ، كما أن هذه العملية تمس جوانب أساسية لا يمكن الإستغناء عنها وهي:

إعادة الهيكلة الداخلية للمسكن ، تصليح الأسقف و التلبيس، معالجة وتجانس الواجهات. [1]

## ثانيا: التجديد Renovation

إن المرسوم رقم 83-684 المؤرخ في 1983/11/26 الملغى والمحدد لشروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة، يُعرّف التجديد الحضري على أنه: << عملية مادية، يشكل تدخلا عميقا في المساحة الحضرية ، دون تغيير الطابع الرئيسي للحي>> [2]، كما عرفه القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه : << كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي،تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، و عند الإقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع >> [3]، وعليه نفهم من هذين التعريفين أنه و على اعتبار أن عملية التجديد أو التجديد الحضري هي عملية مادية لا تتطلب تغييرا في وظيفة المجال المتدخل فيه وحدوده ، فإن المجال يبقى محافظا على وظيفته وحتى حدوده الأصلية [4] ، وأبرز مثال على ذلك هو: هدم العمارات القديمة التي أصبحت في حالة رديئة جدا وتشكل خطورة على ساكنيها وإعادة بناءها وتعويضها ببنايات أخرى جديدة على أسس معمارية حديثة ومدروسة، لإحترام تناسقها مع النسيج الحضري القائم، بنفس طبيعته وفي نفس موضعه ومكانه [5].

## ثالثا: إعادة الهيكلة Restructuration

لقد عرف المرسوم رقم 83-684 المؤرخ في 11/26/ 1983 الملغى والمحدد لشروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة الذي تم إلغاؤه بالمرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، عملية إعادة الهيكلة

---

[1] عبد الناصر شباح ، يزيد مقراني ،التحسين الحضري بمدينة خنشلة-دراسة حالة مركز المدينة القديم-، مذكرة نيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية ،معهد تسييرالتقنيات الحضرية،جامعة أم البواقي، الجزائر،2014 ،ص 42.

[2] المرسوم الملغى رقم 83-684، المؤرخ في1983/11/26 ، المحدد لشروط التدخل في الساحة الحضرية الموجودة،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49.

[3] المادة 03 من القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 ، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14.

[4] عبد الناصر شباح ، يزيد مقراني، المرجع السابق ص 43.

[5] أيوب لبيض،طارق كعوان، التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة-حالة مدينة سكيكدة- ، مذكرة نيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي،الجزائر،2014، ص 09.



Scanned with CamScanner

هي الأخرى على أنها: << تدّخل يشمل الطرقات والشبكات المختلفة وكذا اقامة تجهيزات جديدة >> [1]
و عرفها القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنها :

<< يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة و كذا البنايات أو مجموعة البنايات ، و يمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها و إعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر>> [2]

من التعريفين السابقين نستنتج أن عملية إعادة الهيكلة هي عملية تتطلب تغييرا في وظيفة المجال وحدوده، بمعنى أن المجال الذي تتم فيه إعادة الهيكلة لا يبق محافظا على وظيفته الأولى، ولا على حدوده الأصلية ومثلما ذكرت المادة سابقة الذكر، فإن هذه العملية تؤدي إلى تغيير الخصائص الأصلية للمجال الحضري المتدخل فيه وذلك بالتدخل في شبكة الطرقات ، التهديم الجزئي لبعض الأجزاء وتغيير وظائفها الأولى [3] .

إن هدف عملية إعادة الهيكلة الأساسي هو تغيير المجال العمراني بإعطائه تنظيما جديدا لمختلف الهياكل الحضرية الموجودة به ، وإبدالها كليا أو جزئيا بتجهيزات ومرافق جديدة [4] ، بحيث أبرز أمثلة على عملية إعادة الهيكلة هي :

1- إعادة توزيع الكثافات السكانية والخدمات بشكل يعطيها توازن أكبر.
2- تحسين شبكة المواصلات وذلك بالربط الجيد بين مختلف أجزاء المدينة [5].

## الفرع الثاني: المتدخلون في النسيج العمراني القديم وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55

إذا كانت عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة هي الحل الذي إنتهجه المشرع، وذلك حتى يصحح الأوضاع المزرية التي آلت إليها الثروة العقارية الحضرية من بنايات وعمارات و حتى الأجهزة المرتبطة باستعمالها ، فإنه من المؤكد أن يحرص المشرع على أن يتم تنفيذ هذه العمليات على أكمل وجه، ولما كان ذلك يستوجب تخطيطا دقيقا من جهة و حسن تسيير من جهة أخرى ، فلا بد من تكاتف عدة فاعلين لضمان تحقيق ذلك في أفضل صورة له ، وعليه سننطرق إلى المتدخلين في النسيج العمراني القديم وفق ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، بحيث سنعرف صاحب المشروع باعتباره

---

[1] المادة 02 من المرسوم رقم 83-684، المحدد لشروط التدخل في الساحة الحضرية الموجودة ، المرجع السابق.
[2] المادة 03 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.
[3] إبراهيم فريحات، نجاة صوالحي، إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية (حي بلعياط + حي 830 مسكن+حي 700 مسكن) ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي ، الجزائر،2014، ص 11.
[4] شريفة رومان ، المرجع السابق ص 11.
[5] عبد الناصر شباح، يزيد مقراني، المرجع السابق ص 43.



Scanned with CamScanner

المبادر بهذا المشروع بالدرجة الأولى (أولا)، ثم المتعامل باعتباره المُكلف من طرف صاحب المشروع بتنفيذ هذا المشروع (ثانيا)، و كذا تعريف المتدخل باعتباره المُعين من طرف المتعامل لإتمام عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وذلك وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 (ثالثا).

## أولا: صاحب المشروع

إن صاحب المشروع هو الذي يُفوّض المشروع أو البرنامج للمتعامل وفق المرسوم التنفيذي رقم 14-320 المؤرخ في 2014/11/20، المعدل و المتمم، المتعلق بالإشراف المنتدب على المشروع، ويتمثل في الدولة بصفتها شخصا معنويا خاضعا للقانون العام، بحيث يكون صاحب المشروع هو المبادر بالمشروع أو البرنامج ، وهو المسؤول عن مدى ملاءمته و جدواه و كذا عن الصياغة الوظيفية للحاجات و تحديد حاجات المستعملين المستقبليين للمشروع أو البرنامج [1].

نلاحظ أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 14-320 بالمرسوم رقم 19-197 ، نص المشرع على عدم إمكانية لجوء صاحب المشروع الذي يحوز على وسائل بشرية و مادية ملائمة لتنفيذ البرامج و المشاريع، اللجوء إلى طريقة الإشراف المنتدب على المشروع [2]، و هذا يضعنا أمام التساؤل التالي : على اعتبار أن وزارة العمران وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 هي صاحب المشروع ، و هي تمتلك كل الوسائل الضرورية لإتمام عمليات التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة ، عبر هيئاتها المختلفة و المتخصصة في الأمر المستحدثة من طرف المشرع الجزائري [3] ، هل ناقض المشرع نفسه؟ فمن جهة ينص في المرسوم التنفيذي رقم 16-55 على إتمام التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وفق طريقة الإشراف المنتدب على المشروع ، ومن جهة أخرى يمنع المشرع عن كل صاحب مشروع يمتلك الوسائل البشرية و المادية اللجوء للإشراف المنتدب على المشروع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-197 المؤرخ في 2019/06/10 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-320 المتعلق بالإشراف المنتدب على المشروع ، أم هل جاء المرسوم التنفيذي رقم 19-197 بعد ثلاث سنوات ليقيد المرسوم التنفيذي رقم 16-55 كتدارك من المشرع للوضع بعد أن استحدث كل الهيئات التي من شأنها تنفيذ برنامج وزارة العمران فيما يخص التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة ؟ تبقى الإجابة على هذين

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-320 المؤرخ في 2014/11/20، المتعلق بالإشراف على المشروع و الإشراف المنتدب على المشروع المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-197 المؤرخ في 2019/07/10 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 68 .

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-197 المؤرخ في 2019/07/10 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-320 المؤرخ في 2014/11/20 ، المتعلق بالإشراف على المشروع والاشراف المنتدب على المشروع، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 45.

[3] ارجع لمخطط هيكلة وزارة العمران المنشور في الموقع الرسمي لوزارة السكن و العمران و المدينة .



Scanned with CamScanner

السؤالين تحتاج توضيحا من المشرع و ضبطا دقيقا ، الأمر الذي حاولنا توضيحه عبر ماهو هو آت من الدراسة.

## ثانيا: المتعامل

إن المتعامل هو هيئة مختصة في المجال تكلف بالإشراف المنتدب ، بحيث عرف المرسوم التنفيذي رقم 14-320 المؤرخ في 2014/11/20 المعدل والمتمم ، المتعامل أو صاحب المشروع المنتدب على أنه : <<عبارة عن المؤسسة أو الهيئة العمومية التي يفوض لها المشروع أو البرنامج من قبل صاحب المشروع عن طريق اتفاقية الإشراف المنتدب على المشروع ،بحيث تكلف هذه المؤسسة أو الهيئة العمومية بتنفيذ و/أو إنجاز كل أو جزء من المشروع أو البرنامج بإسم صاحب المشروع ولحسابه>>. [1]

إن المتعامل هو الذي يقوم بتعيين المتدخل لأجل إتمام عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وذلك وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 بحيث لا يمكنه تفويض أو مناولة كل أو جزء من النشاطات الموكلة إليه لأي جهة أخرى ، وذلك وفق المرسوم التنفيذي 19-197.[2]

ويتضح لنا من نفس المرسوم التنفيذي أن صاحب المشروع المنتدب يمكن أن يكون على الخصوص:

**1- المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري:** تعتبر المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري أكثر الأشكال شيوعا لتدخل الدولة في الميدان الإقتصادي، و هو شكل ورثته الجزائر عن النظام الإستعماري .عرفتها المادة 44 من القانون رقم: 88-01 [3] بانها :<< الهيئة العمومية التي تتمكن من تمويل أعبائها الاستغلالية جزئيا أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري ينجز طبقا لتعريفة معدة مسبقا و لدفتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء و التقييدات و كذا عند الاقتضاء حقوق و واجبات المستعملين>>.

---

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-320 ، المتعلق بالإشراف على المشروع والاشراف المنتدب على المشروع، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-197، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-320 ، المتعلق بالإشراف على المشروع والاشراف المنتدب على المشروع ، المرجع السابق.

[3] القانون رقم 88-01، المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن للقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.



Scanned with CamScanner

**2- المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي:** لقد ظهرت هذه المؤسسة بموجب القانون رقم: 98-11 [1]، و بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 99-256 [2] ليحدد كيفيات إنشاء المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي و تنظيمها و سيرها .فمن خلال نص المادة 17 من القانون رقم: 98-11 يمكن تعريف المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي بأنها " مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي. تنشأ لتحقيق نشاطات البحث العلمي والتكنولوجي من خلال تنفيذ برامج البحث العلمي والتطوير التكنولوجي في الميادين المحددة في النص المتضمن إنشاءها."

**3- مركز البحث والتطوير :** و هو ينتمي للمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي ، بغرض تحقيق نشاطات البحث العلمي و التطوير التكنولوجي، بحيث تتمثل مهمة هذه المؤسسة العمومية في تنفيذ برامج البحث العلمي و التطوير التكنولوجي ، وذلك وفق ما نصت عليه المادة 17 الآنفة الذكر.

**4- المؤسسة العمومية الإقتصادية:** تنص المادة 05 من القانون السابق رقم 88-01، على أن :

" المؤسسات العمومية الإقتصادية هي شركات مساهمة أو شركات محدودة المسؤولية تملك الدولة و/أو الجماعات المحلية فيها مباشرة أو بصفة غير مباشرة جميع الأسهم /أو الحصص " [3]، وقد عرفها الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخوصصتها الذي ألغى الأمر رقم: 95-25، فنصت المادة 02 منه " المؤسسات العمومية الإقتصادية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام" .

**ثالثا: المتدخل**

عرف المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، المتدخل على أنه :<< عبارة عن شخص أو أشخاص طبيعيين أو معنويين مؤهلين للقيام بعملية التدخل، يعينهم المتعامل>> [4]، و الملاحظ هنا أن استخدام المشرع لمصطلح تعيين عندما أشار إلى تعيين المتدخل من طرف المتعامل غير دقيق، فهل يقصد به

---

[1] القانون رقم 98-11، المؤرخ في 1998/08/22، المتضمن للقانون التتوجيهي و البرنامج الخماسي حول البحث العلمي و التطوير التكنولوجي 1998-2002، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 62.

[2] المرسوم التنفيذي وقم 99-256، المؤرخ في 1999/12/16، المحدد لكيفيات إنشاء المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82.

[3] القانون رقم 88-01، المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن للقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، المرجع السابق.

[4] المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

التعيين وفق الصفقات العمومية؟ و ذلك نظرا لما جاء في المادة 06 من قانون الصفقات العمومية [1] ، على اعتبارها من نفقات الدولة و الجماعات المحلية، لكن ألا يتعارض هذا في نفس الوقت مع المادة 07 من نفس القانون و التي تنص بكل وضوح على أنه تخرج من أحكام الصفقات العمومية العقود التالية: ...و التي من ضمنها المتعلقة بالإشراف المنتدب على المشاريع، و هنا و على اعتبار أن المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ينص بصريح العبارة على كون التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة يتجسد عبر الإشراف المنتدب على المشروع ، فإن إتفاقية الإشراف المنتدب على المشروع التي أثرناها سابقا ليست صفقة عمومية بل هي ذات طبيعة خاصة، بحيث كلمة "تعيين" لا تعني المناقصة مثلما هو الحال في الصفقات العمومية بل هو تعيين من طرف صاحب المشروع بحيث له سلطة تنظيم و اختيار المشرف على الإنجاز و المتدخلين في المشروع، وذلك بصريح المادة 07 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14- 320 المعدل و المتمم. ومن الجهة الأخرى وبمقارنة نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 مع ما جاء في القانون رقم 11-04 نجد المشرع ينص على أن:<< كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ن أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها >> [2] يعتبر مرقيا عقاريا ، بحيث أنه ومن نصي المادتين السابقتين وعلى إعتبار أن عمليات التدخل هي من صلب أعمال الترقية العقارية وفق القانون رقم 11-04 ، فإن هذا "المتدخل" هو المرقي العقاري باعتباره المخول قانونا بإتمام تلك العمليات و يحترم في إطار قيامه بذلك أدوات التهيئة و التعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و عقود التعمير و كذا القواعد العامة للتهيئة و التعمير [3].

## الفرع الثالث:أهداف التدخل في النسيج العمراني القديم قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-55

إن سياسة التدخل في النسيج العمراني القديم بمختلف عملياتها، جاءت هادفة إلى تحسين إطار الحياة والمستوى المعيشي للسكان و الإرتقاء به داخل الأحياء السكنية المتواجدة في الأنسجة العمرانية القديمة ، إذ تعيد لهذا النوع من الأنسجة صورته الجمالية و تهيئه و تفعله بعدما كان في حالة مزرية و بدرجات تدهور متفاوتة من مناطق لأخرى، و لما كان للمشرع رؤية بعدية تشجع تحقيق الترقية العقارية في إطار احترام قواعد التهيئة و التعمير، فلا بد و أن نثير الأهداف التي أراد المشرع تحقيقها من

---

[1] المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 2015/09/16، المتضمن لتنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50.

[2] المادة رقم 03 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 17 .

[3] آسية عمر الشريف ، علاقة قواعد التهيئة و التعمير بالترقية العقارية ، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، الصادرة عن جامعة البليدة -2- ، الجزائر، عدد خاص2017 ، ص 23.



Scanned with CamScanner

خلال عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة قبل حتى من صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-55 و ذلك حيث أشرنا لأهداف المشرع وفق قانون التهيئة و التعمير (أولا)، ثم أهدافه وفق القانون التوجيهي للمدينة (ثانيا)، و أخيرا وفق قانون تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة (الفرع الثالث)

## أولا: بالنسبة للقانون المتعلق بالتهيئة و التعمير

إن قانون التهيئة و التعمير مرآة عاكسة لمدى تطور الدولة و مواكبتها للركب الحضري ، لذا فقد حرص المشرع على وضع معايير و قواعد في مجالي التهيئة والتعمير منذ الإستقلال إلى يومنا هذا جاءت في شكل نصوص قانونية و تنظيمية، تهدف إلى تنظيم العمران و منحه النسق الجمالي بغاية تحقيق النظام العام الجمالي[1] من جهة وفرض رقابة قبلية متمثلة في وثائق التعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي و مجموع الرخص و الشهادات بل و رقابة بعدية تضمن احترام هذه القواعد من جهة أخرى .

إن التهيئة العمرانية هي جملة الإجراءات والأعمال الفنية والتشريعية والعقارية والجمالية لإحكام تنظيم وتصميم المجال العمراني وحسن التصرف فيه لبلوغ الإستغلال الأفضل للفضاء العمراني وتحسين ظروف السكن، وكل هذا من أجل إبقاء المدينة نظاما حيا موحدا يعيش بإنسجام وحركية على مستويات متلائمة ومتوافقة مع الحفاظ على الموارد الطبيعية [2] .

و توسعت التهيئة في مجال التعمير و البناء لتشمل كل الإقليم و إعطاء تصور عام لتوجهات الدولة في استغلال الفضاءات، على عكس معناها في الترقية العقارية المقتصر على تهيئة الأرضية التي سيقام عليها المشروع فقط.[3] حيث في مجال التعمير يتم تهيئة الأراضي و المساحات المبنية و غير المبنية أي إنتاج الأراضي المعمرة و غير المعمرة من أجل ترشيد استهلاكها و حسن اتغلالها بكيفية عقلانية عبر توزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها و إعطاء تصور عام لتوجهات الدولة في استغلال الفضاءات على عكس معناها في الترقية العقارية المقتصر على تهيئة الأرضية التي سيقام عليها المشروع فقط. [4]

---

[1] شهرزاد عوابد ، محاضرات غير منشورة في قانون التهيئة و التعمير الجزائري، تخصص القانون العام كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سطيف، الجزائر، ص 01.

[2] رمزي بورحلة ، عبدالوهاب ثابت، التحسين الحضري ضمن مبادئ المشروع الحضري دراسة حالة حي- sonatiba- بمدينة أم البواقي، مذكرة نيل شهادة ماستر في تخصص المدن و المشروع الحضري، معهد تسييرالتقنيات الحديثة، جامعة أم البواقي ،الجزائر،2014 ، الصفحة 02.

[3] آسية عمر الشريف ،المرجع السابق ، ص 18.

[4] نرجس باشا، مريم علواش، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر في تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية ، الجزائر، 2015، ص 07.



Scanned with CamScanner

و منه نستنتج من خلال استقراء القانون رقم 90-29 المتضمن لقواعد التهيئة و التعمير المعدل و المتمم أن أهداف التهيئة العمرانية هي الأخرى جاءت تعزز أهداف ترقية العقارات وتدعم عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وذلك عبر:

1- التقليل من الفوارق الإقليمة على الصعيدين الإقتصادي والاجتماعي بين المناطق والأقاليم وبين المدن والأرياف.

2- تحقيق التوازن في التوزيع الجغرافي للسكان .

3- الإستغلال الأمثل والعقلاني للموارد المتاحة في الأقاليم، وتوجيه نوع التنمية بما يتلائم والطاقات المحلية من موارد بشرية وثروات.

4- الحد من المشاكل التي تعاني منها المراكز الحضرية (السكن،التلوث،الخدمات،النقل .....)

## ثانيا: بالنسبة للقانون التوجيهي للمدينة

إن للقانون التوجيهي للمدينة أهدافا تصب كلها في مجرى الرقي بالمدينة الجزائرية و تطويرها،إذ يندرج مشروع هذا القانون في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، و يقوم هذا المشروع على عدد من المبادئ و الإعتبارات تضمن وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة و استدامتها .

إن المدينة هي ذلك التجمع البشري بالغ الكثافة، بحيث تنظم مكونات مادية وأخرى لا مادية متكاملة فيما بينها وهي مركز لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض المتنوعة للسكان [1] وهي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإديولوجية ورمزية وهي تعبير عن تطور الفن المعماري والعمراني عبر الأزمان [2].

وعليه يسعى القانون رقم 06-06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة لتحقيق سياسة تنموية مستدامة تكون بموجبها المدينة أداة لتحقيق حاجات الأجيال القادمة [3] وتكون مركز توازن إجتماعي وإقتصادي وبشري مما يوفر للأجيال القادمة امكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز .

إن ترقية المدن من خلال القانون رقم 06-06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، والذي جاء في سياق إستكمال منظومة تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، وحماية الفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيته متعلق بتحقيق أهداف رئيسية.

---

[1] حسام الدين رميكي،اسماعيل صبوع ، تهيئة الأحياء السكنية وفق مبادئ الحي البيئي المستدامة-دراسة حالة حي 606 مسكن- بمدينة أم البواقي ، مذكرة نيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي ، الجزائر،2014 ، ص 01.

[2] عبد الناصر شباح، يزيد مقراني، المرجع السابق ص 02.

[3] المادة 02 من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 15.

و نأخذ من الأهداف سابقة الذكر، ما يتوافق مع موضوع دراستنا:

1- تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الإجتماعي.

2- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.

3- حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

4- تدعيم الطرق والشبكات .

5- إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني .

6- المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها.

7- تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية.[1]

## ثالثا: بالنسبة لقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يرتكز أساسا على إعادة الإعتبار للإقليم الجزائري، و وضع الخطوط العريضة لتنميته المستدامة، وذلك من خلال الربط بين مختلف النشاطات التنموية الإقتصادية و الإجتماعية في ظل الحفاظ على البيئة و تنميتها المستدامة ، لذلك و بصدد عدم ترك الإقليم عرضة للإهمال، كان لا بد من المشرع أن يخلق نوعا من التكافؤ في التنمية بين مختلف الأقاليم و المناطق :

يعرف الدكتور يوسف توني في معجم المصطلحات الجغرافية "التهيئة" على أنها تنظيم خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها المتباينة وذلك بهدف تحقيق توازن وتكافئ من ناحية الفرص لكل إقليم وابراز إمكانياته الجغرافية الكامنة، ودعم شخصيته المحلية ، وأهم شئ إعادة التوازن بين الأقاليم المختلفة للدولة [2] .

يمكن استقاء تعريف لمخطط تهيئة الإقليم من خلال أهدافه و ذلك وفق مواد القانون رقم 20-01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، إذ نص المشرع على أنه : << ذلك المخطط الذي يهدف إلى تجسيد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من خلال تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص و مؤهلات كل فضاء جهوي >> [3]، كما يظهر في نفس القانون توضيح لدور هذا المخطط على أنه: << المخطط الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات والترتيبات الإستراتجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة >> [4].

---

[1] المادة 06 من القانون نفسه .

[2] توني يوسف ، معجم المصطلحات الجغرافية ، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر، 1977 ، ص 68 .

[3] المادة 04 ، الفقرة الأولى من القانون رقم 01-20، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 77 .

[4] المادة 07 من القانون نفسه.



Scanned with CamScanner

وعليه فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم جاء في إطار سعي المشرع لتحقيق تنمية مستدامة للأقاليم على تنوعها وبمختلف خصائصها ، ومشاركة منه في السياسات العمومية للتنمية الإقتصادية والإجتماعية وحماية وتثمين القدرات والموارد الطبيعية.

و منه وبعد إحالتنا من طرف هذا القانون إلى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و بالرجوع إلى أحكامه يمكننا القول أن :

- **تهيئة الإقليم :** هي الرابط بين سياسة التضامن الفضائي و سياسة التنمية الإقتصادية بحيث تضع الدولة سياسة حيوية للتوازن الإقليمي عبر تحديد استراتيجية إقليمية قوية ضمن منظور تهيئة مستدامة من أجل تحقيق الهدف المتمثل في المساعدة على بروز نظام حضري على

مجموع الإقليم يكون متسلسلا و متمفصلا و متكيفا مع التشكيلات الفضائية.

- **تنمية الإقليم :** عبر أخذ طاقة التحمل البيئية للأقاليم بعين الإعتبار بحيث أنه يسمح بتوقع وتقليص الآثار البيئية للتنمية ، و ذلك بتسيير أفضل للضغوط البشرية خاصة في المناطق الحضرية. [1]

و من خلال إستقراء مواد القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و القانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، يظهر عدم إستعمال المشرع لمصطلح "النسيج العمراني القديم" غير أنه يمكن إستخلاص مواضع تمت فيها الإشارة إلى الأنسجة العمرانية القديمة بطريقة غير مباشرة ، فمثلا ينص المشرع على عبارة : << دعم الأوساط الريفية والأقاليم والجهات التي تعاني صعوبات وتفعيلها من أجل إستقرارها >>[2] ، وكذا: << إعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواظر والمدن الكبرى >> [3].

حيث أشار المشرع لحالة هذه المناطق وأوضاعها من حيث الصعوبات في التعامل معها وإرجاع التوازن إليها وترقية وظائفها ، كما أنه تكلم عن المناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة وتفاضلية : << المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة >> [4]، بحيث نفهم من خلال هذه المادة أن هذا التدهور هو أحد النتائج المباشرة لقدم هذه الأحياء.

كما ذكر عبارة : << وكل إقليم أخر يتطلب أعمالا ترقوية خاصة من طرف الدولة، تحدد المناطق الواجب ترقيتها وتصنيفها والإجراءات النوعية الخاصة بها عن طريق التنظيم >> [5].

من كل المواد السابقة نخلص إلى أنه ،على إعتبار أن الأنسجة العمرانية القديمة تحتاج إعادة توازن حضري وتحتاج ترقيتها و ترقية وظائفها نظرا لقدمها وتدهورها، كما أنه نظرا لكون هذا النوع

---

[1] القانون 10-02 المؤرخ في 2010/06/29 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 24-25.
[2] المادة 04 من القانون رقم 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، المرجع السابق.
[3] المادة 04 الفقرة السادسة من القانون نفسه.
[4] المادة 18 الفقرة الأولى من القانون نفسه.
[5] المادة 18 الفقرة الثانية من القانون نفسه.



Scanned with CamScanner

من الأنسجة العمرانية يحتاج ترقية تتم وفق عمليات خاصة نظرا لخصوصيتها ، فإنه و بالربط بين أحكام القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وبين الأنسجة العمرانية القديمة موضوع الدراسة الحالية و بين ما يقتضيه المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الذي تكلم المشرع في مقدمته عن كون تهيئة الإقليم تعني عدم إهمال الدولة لأي إقليم و تركه عرضة للمصادفة ، لأن كل فضاء هو جزء من التراب الوطني ، يعترف له بالحق في التطور و الرفاه ، فإن تحديد الأقاليم المحتوية على الأنسجة العمرانية القديمة، و تخطيط إستراتيجية وطنية لإعادة إحيائها مرة أخرى هي من صلب أهداف مخطط تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .

## الفرع الرابع: أهداف التدخل في النسيج العمراني القديم بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-55

إن مجموع عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-55 من إعادة تأهيل و تجديد و إعادة هيكلة،جاءت كلها في إطار إعادة إحياء النسيج العمراني القديم وخلق توازن عمراني وظيفي كان قد انقضى نتيجة التحول المستمر لهذا النوع من الأنسجة وفق وتيرة منتظمة و سريعة جعلت المشرع يحاول تداركها قبل فوات الأوان ، و لما كان للمشرع أهدافا يريد تحقيقها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 16-55 عبر المديين القريب و البعيد ، فإننا تناولنا الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها من حيث الواقع (أولا)، ثم الأهداف التي يسعى لتحقيقها من حيث التطلعات (ثانيا).

### أولا: أهداف عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم من حيث الواقع

يهدف المشرع من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، إلى تجسيد الأهداف الواقعية، التي تتحقق بمحرد بدء تنفيذ عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، وهي كالتالي :

#### 1- إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة

إن النسيج الحضري هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فزيائية تتمثل في شبكة الطرق ، الفضاء المبني ، الفضاء الحر ، الموقع والتجاوب بين هذه العناصر [1]، بحيث يقصد بالفضاء المبني كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعة هذه الكتل وشكلها ووظيفتها بحيث تنقسم الى سكنات وإلى تجهيزات هذه السكنات [2].

---

[1] حسام الدين رميكي،اسماعيل صبوع ، المرجع السابق ، ص 01.
[2] شريفة رومان ، المرجع السابق ص 06.



Scanned with CamScanner

وعليه ، تتم إعادة تأهيل هذه الأنسجة العمرانية متى أصابها " القدم "والمقصود به ذلك الضعف التدريجي والمستمر الذي يؤدي إلى فقدان الشيء لقيمته وخصائصه مثل تهدم البناية تدريجيا ويتم إعادة تأهيلها قصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية إستعمالها السكني [1].

### 2- تجديد الأحياء القديمة

إن الحي هو وحدة مرفولوجية مهيكلة تتميز بمنظر حضري ، محتوى إجتماعي ، ووظيفة محددة وهو يتكون من الكتل المبنية المحاطة بالشوارع بحيث فيه سكان يستغلون بعض الفضاءات كالمساحات الخضراء وبعض الخدمات المرفقة به وفيه حدود واضحة [2] ، وعلاقته بالنسيج العمراني أنه بفعل حالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيله وعدد السكان المقيمين به يتحدد الحي لأن الحي مجال الحياة اليومية داخل النسيج العمراني [3].

وعليه ومما سبق فتجديد الحي القديم يكون عبر كل أعمال إعادة الهيكلة وإعادة التأهيل ، وتجديد حالة الشبكات والعمارات والبنايات والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية.

## ثانيا: أهداف عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم من حيث التطلعات

يهدف المشرع من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى تجسيد الأهداف المرجو تحقيقها على المدى البعيد من عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، والتي من الصعب تحقيقها بمحرد بدء تنفيذ عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، بل يحتاج الأمر مجهودات أكبر ووقتا أطول ، وهي كالتالي :

### 1- تحسين الإطار المعيشي للسكان ونوعية البيئة

إن من أولى أولويات المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المتعلق بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة هو تحسين الإطار المعيشي للسكان مع تحقيق أهم عنصر ألا وهو نوعية البيئة وجودتها.

ولما السكن ذلك المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزء معتبرا من يومه ليرتاح و يسكن جاء مصطلح " السكن " المشتق من لفظ " السكينة "أي الأمن والإستقرار يوضح سبب تسميته على هذا النحو ، وعليه فلا يمكن تصور إمكانية الإنسان في تجديد نشاطه وراحته حتى يستطيع مواجهة أعباء الحياة الإجتماعية والعملية إذا لم تتوفر الظروف الملائمة لذلك ، وعليه فالنظرة القديمة التي كانت تعتبر

---

[1] عبد الناصر شباح، يزيد مقراني،المرجع السابق ص 05.
[2] المرجع نفسه، ص 03.
[3] شريفة رومان ، المرجع السابق ص 07 .



Scanned with CamScanner

المسكن مجرد مكان يؤوي الإنسان إليه ليحميه من العوامل المناخية القاسية أو أمور مماثلة أصبحت لا تخدم متطلبات الإنسان الحديث الذي يسعى بتوفير شتى وسائل الراحة والأمن النفسي قبل الإجتماعي [1] .

وعليه فإن التدخل في النسيج العمراني القديم هو آلية مهمة لمعالجة المشاكل التي أفرزتها الأحياء السكنية المستغلة وكل ذلك في إطار الحفاظ على البيئة السكنية ، ومراعاة جودة ونوعية البيئة الحضرية عبر مجموعة من التدخلات الهادفة للحفاظ على صورة وقيمة المساكن وذلك في إطار ترقيتها وتحسينها.

## 2- توعية السكان للمحافظة على الأملاك ونوعية الإطار المعيشي

إن تدهور الإطار العمراني قائم على سببين أساسيين وهما :

**أ-** القدم والهلاك نتيجة إنعدام الصيانة بمرور الزمن .

**ب-** تدهورالإطار الداخلي أو حتى الخارجي إثر تغيير الساكنين المستخدمين للشكل العمراني وذلك ليعدلوها حسب أذواقهم وطلباتهم [2].

وعليه فإنه لا يمكن عكس مسألة التقادم أو منع الأنسجة العمرانية من الهلاك ، والذي قد يسببه من جهة مرور وقت طويل ومن جهة أخرى تهاون السلطات المعنية بالصيانة لكن ما يمكن فعله هو توعية السكان للمحافظة على الأملاك العقارية بأن في ذلك حفاظا على الإطار العمراني والمعيشي فلا يزيدوا الطين بلة ويسرعوا من هلاك وتدهور حالة الأملاك وذلك بمحاولة تحقيق رغباتهم وأذواقهم الشخصية على حساب الصالح العام لهذه الأطر العمرانية ، مما يخلق تلوثا بصريا يفقد القيمة الجمالية والتشكيلية للمباني و يجعلها تتنافى والقيم الحضرية والجمالية.

## 3- ترقية ثقافة الحفاظ على الملكية المشتركة

إن الملكية المشتركة وكما تم تعريفها سابقا ، هي تقسيم ملكية عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية بين عدة أشخاص في شكل حصص ، وكما ذكرنا أن هذا النوع من الملكية غير قابل للتقسيم بل هو شيوع إجباري.

يُفهم مما قيل هذا فحتى ولو أراد الملاّك في العمارات أو البنايات التصرف بطريقة توحي بعدم إهتمامهم بالأجزاء المشتركة فهو قانونيا أمر غير جائز لأن القانون يفرض على الملاك المشتركين الحفاظ على الأجزاء المشتركة بالتضامن معا.

---

[1] مراد بوهلال، مخلوفي حجاب، التحسين الحضري واعادة الاعتبار للحضيرة العقارية كآلية لمعالجة مظاهر التدهور داخل الأحياء السكنية الجماعية بالمدينة الجزائرية- حالة مدينة المسيلة- ، مقال منشور في مجلة علوم وتكنولوجيا الصادرة عن جامعة المسيلة ، الجزائر ، العدد 46 ، 2017، ص66.

[2] رمزي بورحلة ، المرجع السابق ، ص 15 .



Scanned with CamScanner

غير أن و بعيدا عما هو قائم قانونيا فإن الواقع مختلف تماما ، بحيث أن ثقافة الحفاظ على الملكية المشتركة تكاد تكون شبه منعدمة إن لم نقل إنعدمت فعلا بسبب لا مبالاة الملاك و إكتراثهم فقط بحصصهم المفرزة ، وتملص كل منهم من مسؤولياته تجاه الأجزاء المشتركة [1].

لذلك فترقية ثقافة الحفاظ على الملكية المشتركة هي آلية وقائية فعالة جدا للإطالة من عمر المباني وإبقاء فعاليتها لأطول وقت ممكن .

## 4- تحقيق التنمية المستدامة في مجال الأنسجة العمرانية القديمة عبر التكوين

إن التنمية العمرانية المستدامة تعني تحسين نوعية الحياة في الأنسجة العمرانية الحضرية وذلك في الجانب العمراني، البيئي، الثقافي، السياسي، المؤسساتي، الإجتماعي والإقتصادي، دون ترك الأعباء للأجيال القادمة [2] ، بحيث أن المقصود بالأعباء هنا الأعباء الناتجة عن إستنزاف الموارد الرئيسية.

و كما هو متعارف عليه فإن محاولة إدخال أي فكر جديد أو سياسات حديثة للمجتمع الجزائري يتطلب جهدا ووقتا كبيرين، والأهم أنه يتطلب وجود كفاءات مؤهلة ومكونة تستطيع فعلا نقل السياسات المتبناة الى أرض الواقع وتطبيقها تطبيقا سليما، ولذلك فمقصود المشرع بالتكوين هنا أي التكوين الجيد حول السياسات التخطيطية المستدامة التي تحقق تنمية عمرانية تهدف على تحقيق توازن بين نمو السكان والحيز الجغرافي العمراني إبتداء بالإستثمار في التنمية البشرية لإستيعاب خطط التعمير والإبداع أثناء التنفيذ والتطبيق.

---

[1] المادة 744 من الأمر رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المرجع السابق .

[2] حسام الدين رميكي،إسماعيل صبوع ، المرجع السابق ص 07.



Scanned with CamScanner

## المبحث الثاني : مفهوم المرقي العقاري المتدخل في النسيج العمراني القديم

تعَدُ الترقية العقارية من أهم المحاور في الدراسات القانونية المتعلقة بالعقار وأكثرها تشويقا، وذلك لارتباطها بالمخططات والهيئات الإدارية والمالية المختلفة التي تساهم في تسيير مشاريع الترقية العقارية بشكل عام [1] ، و البحث في الأحكام القانونية المنظمة لمجال ترقية العقار يضعنا أمام المحرك الأساسي لها ألا وهو المرقي العقاري ، ولمّا كان هذا المرقي هو المتدخل الرئيسي في الأنسجة العمرانية القديمة محل دراستنا، وذلك على اعتبار أن المرسوم التنفيذي رقم 16-55، جاء بغرض تثمين مهنة المرقي العقاري، فإنه لا بد من توضيح أهم ما يجب فهمه حوله المرقي العقاري بغرض فهم التدخل في النسيج العمراني بشكل أدق ، وعليه تناولنا تعريف المرقي العقاري (المطلب الأول)، ثم وضحنا أنواع المرقي العقاري و الأشخاص المهنية المساعدة له أثناء التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (المطلب الثاني)، و توقفنا عند إلتزامات هذا المرقي المتعلقة بتنفيذ عمليات التدخل في هذا النوع من الأنسجة (المطلب الثالث).

[1] فوزية بوعتبة ، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات، مقال منشور في مجلة المعيار، الصادرة عن جامعة تسيمسيلت، الجزائر، بدون سنة نشر، المجلد 06، العدد 02، ص 116.



Scanned with CamScanner

## المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري

يعتبر المرقي العقاري الفاعل الرئيسي في نشاطات الترقية العقارية، إذ يسهر على المبادرة بالمشاريع العقارية ويتولى مسؤولية التنسيق بين المتدخلين في عملية الإنجاز والأعمال التي يتطلبها تنفيذ أشغال البناء ومتابعة الإجراءات التقنية والإدارية و المالية والقانونية للمشروع العقاري حتى نهايته [1] ، و عليه ورغم تباين التعريفات المعطاة لهذا المرقي، إلا أننا سنحاول ضبط تعريف له وفق النصوص القانونية المتعاقبة التي سنها المشرع ، و ذلك خلال مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 04-11 (الفرع الأول)، ثم خلال مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 04-11 (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 04-11

تم استعمال مصطلح مرقي عقاري immobilier promoteur أو بائع المساحات المبنية لأول سنة 1954، وقد تم تداول هذا المصطلح في منتصف القرن العشرين للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل وبناء العمارات [2]، غير أنه فيما يتعلق بالمنظومة القانونية الجزائرية، فإنه يتجلى التباين في تحديد مفهوم المرقي العقاري ، وذلك من خلال مختلف النصوص القانونية المتعاقبة في الجزائر، منذ بدايات ظهور هذا المصطلح إلى يومنا هذا ، بحيث سنوضح ذلك من خلال التطرق لمرحلتي سريان القانون رقم 86-07 [3] (أولا)، ثم المرسوم التشريعي الملغى رقم 93-03 (ثانيا) .

#### أولا: مرحلة سريان القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية

لقد عجزت الدولة الجزائرية عن النهوض بمفردها بقطاع السكن والعمران ، فوجدت أنه من الضروري البحث عن بدائل لحل الأزمة، من خلال تقليص دورها في هذا المجال فاتحة الطريق أمام القطاع الخاص، حيث تم إصدار أول قانون في هذا المجال رقم 86 -07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ، الذي جسد نظام الإسكان وفق إستراتيجية جديدة أُطلق عليها مصطلح الترقية العقارية ، ورغم اعتبار هذا القانون، أول قانون فتح المجال للخواص للإستثمار في قطاع السكن ، وهو ما يظهر من خلال المادة 06 من هذا القانون، إذ تنص على أنه :<< تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية، الهيئات و الأشخاص الآتية أوصافهم: .....

- الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية،
- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، غير الأشخاص المذكورين أعلاه>>

---

[1] سهام مسكر، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية،جامعة قسنطينة، الجزائر، 2015 ، ص 27.

[2] إلهام بخوش ، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، الصادرة عن جامعة عنابة ،الجزائر، العدد 13، 2017 ، ص 288.

[3] القانون الملغى رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 10.



Scanned with CamScanner

إلا أنه رغم صدور هذا القانون ، لم تنجح الدولة في السيطرة على مشكل السكن الذي ظل يُرهق كاهلها، والسبب ببساطة يكمن في كون القانون رقم 86-07 لم يتخلص من هيمنة السلطات العمومية، باعتبار أنه جاء على أمجاد دستور سنة 1976 [1]، والمعروف عنه أنه كرس النظام الإشتراكي[2]، حيث جاء بأحكام لا تخدم المستثمر الخاص ولا تشجعه إطلاقا [3]، كما لم يعترف للمستثمر الخاص لا بصفة المرقي العقاري ولا التاجر، بل اكتفى باعتبار أعماله مدنية لا تهدف لتحقيق الربح و هو الظاهر من المادة رقم 02 من هذا القانون، وبالتالي أثبت هذا القانون عدم نجاعته، وأخفق في تحقيق الأهداف المرجوة منه.

## ثانيا: مرحلة سريان المرسوم التشريعي رقم 93-03

لا يمكن إنكار أن التغيير بدأ بصدور أول قانون ينظم الترقية العقارية، ألا و هو القانون رقم 86-07 إلا أنه شكل فيما بعد، عقبات وقيودا حالت دون تطور الترقية العقارية، وذلك لإحتكار السلطات العمومية مختلف النشاطات، وانخفاض الموارد المالية للدولة، لذا وتماشيا مع التطورات واعتماد الجزائر نظام اقتصاد السوق بصدور دستور 1989 [4] الذي فتح المجال أمام الخواص، صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07 وبموجبه أصبح المتعاملون في الترقية العقارية تجارا.

بعد توجه الدولة نحو النظام الاقتصادي الحر بموجب دستور 1989،و فتح الباب أمام القطاع الخاص للاستثمار في المجال العقاري على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص ، تم تحسين مستوى السكنات من حيث الكمية والنوعية [5]، حيث أعطى المشرع للترقية العقارية مفهوما حديثا ضمن المرسوم التشريعي رقم 93-03 يتماشى مع الإصلاحات الجديدة ، حيث منح للمرقي العقاري صفة التاجر [6]، بل وكيّف نشاطه أنه تجاري بحسب الموضوع ، ووسّع من مجال النشاط العقاري فلم يعد يقتصر على المساكن فقط ، كما وسع عملية التمويل، بإحداث آليات جديدة له، لتخفيف العبء عن الخزينة العمومية.

---

[1] الأمر رقم 76-97 المعدل و المتمم، المؤرخ في 1976/11/22، المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 94.

[2] صلاح الدين طالبي،دراسة للتدابير الإقتصادية والمالية ضمن تطور الدساتير الجزائرية، مقال منشور في مجلة نور للدراسات الإقتصادية، الصادرة عن معهد العلوم الإقتصادية، البيّض،الجزائر،المجلد 03،العدد 04،جوان 2017،ص24.

[3] كميليا مقراني، التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص للإستثمار في قطاع السكن، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البويرة،الجزائر، سنة 2020، ص 16.

[4] دستور الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 1989/02/28،المتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989/02/23، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية.

[5] كميليا مقراني، المرجع السابق،ص 03.

[6] المادة 03 من المرسوم التشريعي الملغى رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

لقد احتوى المرسوم التشريعي رقم 93-03 على العديد من النقائص، كونه صدر في ظروف اقتصادية صعبة، وبالتالي لم ينجح في وضع إطار قانوني ملائم لنشاط الترقية العقارية، وبالتالي فشلت الدولة من جديد في إنجاح سياسة القضاء على أزمة السكن، ومن هنا جاءت الحاجة إلى إعادة ضبط نشاط الترقية العقارية، فألغي المرسوم التشريعي 93-03 بموجب القانون رقم 11-04 لمحاولة سد الفراغات والنقائص التي عرفتها القوانين السابقة له.

## الفرع الثاني: مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 04-11

إن القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، عرف المشرع المرقي العقاري، على أنه : << يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي، أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل السكنات قصد بيعها، أو تأجيرها، يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، و كذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري >> [1].

كما تعددت التعاريف الفقهية للمرقي العقاري الخاص نأخذ منها على سبيل المثال تعريف الأستاذ عبد الرزاق حسين الذي يرى المرقي العقاري على أنه : << ذلك الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يتعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري ، و ذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل و إدارة و إبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل ، حتى يسلم العقار تاما خاليا من العيوب>> [2].

نأخذ كذلك تعريف الأستاذة مسكر سهام التي تعرفه على أنه : << المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي ، حاصل على اعتماد ومقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين الذين يمتلكون مؤهلات أو قدرات مالية كافية للمبادرة بمشاريع عقارية كبناء بناية أو بناءات ،أو جزء من البناءات الفردية أو الجماعية، أو إعادة تأهيل أو تجديد، أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بناءات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها قبل أو بعد الإنجاز و/أو إيجارها، كما أنه يتولى مسؤولية التنسيق بين المتدخلين في عملية الإنجاز، والأعمال التي يتطلبها تنفيذ أشغال البناء، ومتابعة الإجراءت التقنية والإدارية ، أو المالية والقانونية، للمشروع العقاري حتى نهايته، ويتحمل المسؤوليتين

---

[1] المادة 03 من القانون رقم 11-04،المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

[2] حياة أومحمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر،2015، ص 31.



Scanned with CamScanner

المدنية و العشرية المترتبة على عملية إنجاز البناية، إذ أنه عون اقتصادي مؤهل لممارسة كل الأعمال التجارية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية >> [1].

و قد عرفه المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على أنه :<< يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا و يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11-04 >> و ذلك في المادة 02 منه، ثم استرسل في المادة 03 على أنه :<< يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما، بحيث تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر>>، وقد وضحَ في المادة 04 الشروط اللازمة بحيث نص على أنه :<< تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الإعتماد المسبق على الإعتماد و التسجيل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين>>.

## المطلب الثاني : أنواع المرقي العقاري و الأشخاص المهنية المساعدة له أثناء التدخل في النسيج العمراني القديم

إن المشرع الجزائري عندما نص في المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى المتعلق بالنشاط العقاري على كون المتعامل العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري، فإنه فتح المجال لظهور المرقي العقاري الخاص و هو ما بقي سائدا بعد صدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وعليه و لما كان المرقي العقاري الخاص نوعين، فإننا سنتناول المرقي العقاري الخاص باعتباره شخصا طبيعيا (أولا) ، ثم باعتباره شخصا معنويا (ثانيا).

### الفرع الأول : المرقي العقاري شخص طبيعي

يقصد بالشخص الطبيعي "الإنسان" أي الكائن البشري ، الذي يتمتع بشخصية قانونية طوال فترة وجوده أي مدى حياته ، تلك الفترة تبدأ بالولادة وتنتهي بالوفاة [2]، وعلى أساس إمتلاك هذه الشخصية القانونية سمح المشرع الجزائري للشخص الطبيعي اكتساب صفة مرقي عقاري وفق القانون 11-04، غير أنه اشترط عليه الحصول على شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وهي الحصول على الإعتماد والقيد في السجل التجاري و ذلك لإعتبار المرقي العقاري الطبيعي تاجرا و ذلك استنادا للمادة الأولى من القانون التجاري و التي تنص على أنه :<< يعد تاجرا كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر عملا تجاريا و يتخذه مهنة معتادة له >> و بإسقاط مصطلح العمل التجاري على ما جاء في المادة 03 من نفس القانون فإنه :<< يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه : ...- كل شراء للعقارات لإعادة بيعها...>> و منه

---

[1] سهام مسكر، المرجع السابق، ص 27.

[2] عمار بوضياف ، النظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري ، جسور للنشر و التوزيع، ط1، 2010 ، ص 30، 31.



Scanned with CamScanner

و بمطابقتها مع ما جاء في القانون رقم 11-04، في المادة 14 و التي تنص على أنه: << يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أوالإيجار..>> فإنه تاجر بحسب موضوع عمله، بل حتى أبعد من ذلك فحتى النظرية الحديثة المسماة ب"نظرية السبب" تؤكد كون المرقي العقاري تاجرا، فحسب هذه النظرية التي صاغها الفقيه الفرنسي"هنري كابيتان" فإن هناك عنصر معنوي كامن في الشخص القائم بالعمل حتى بعيدا عن موضوع عمله ألا وهو تحقيق ربح بحيث يكون السبب هو الباعث على الإلتزام [1]. والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين والذي يترتب عليه إلزامية الإكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، كما اشترط القانون لإكتساب صفة المرقي العقاري الجنسية الجزائرية، كما أن ممارستها تكون مانعة لممارسة أي نشاط أخر مدفوع الأجر[2] .

## الفرع الثاني : المرقي العقاري شخص معنوي

إن صفة المرقي العقاري و من خلال ما ظهر من القانون رقم 11-04 لا تقتصر فقط على الأشخاص الطبيعية، بل حتى الأشخاص المعنوية، بحيث يقصد بالشخص المعنوي مجموعة الأشخاص أو الأموال أو الأشخاص و الأموال معا و التي تهدف إلى تحقيق غرض معين ، والتي يعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض ، و على اعتبار أن الشخص المعنوي شخص قائم بذاته ، ومستقل عن الأشخاص المكونين له [3]، فإننا سنوضح ذلك من خلال هذا الفرع، حيث سنتناول المرقي العقاري كشخص معنوي خاص( أولا)، ثم المرقي العقاري كشخص معنوي عام (ثانيا).

### أولا: المرقي العقاري شخص معنوي خاص

تقسم الأشخاص المعنوية الخاصة، إلى شركات تهدف إلى تحقيق الربح من جهة وجمعيات لا تهدف لذلك من جهة أخرى، وعلى اعتبار أن ما يهمنا في الدراسة هو الشركات التجارية، وذلك لإعتبار المرقي العقاري تاجرا مثلما وضحنا سابقا ، فإننا سنستبعد الشركات المدنية حيث أن المرقي العقاري يعتبر تاجرا من جهة وأن نشاطات الترقية العقارية تعد أعمالا تجارية من جهة أخرى[4].

إن الشركة التجارية هي عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو أكثر، على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة عمل أو مال نقدي بهدف اقتسام الأرباح التي قد تنتج أو تحقيق اقتصاد، أو بلوغ

---

[1] أحلام بن سعدي، نادية بن يعقوب،الأعمال التجارية وفقا للقانون الجزائري،مذكرة نيل شهادة ماستر في تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو،2015، ص11.

[2] محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في تخصص القانون المدني الأساسي كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2016،ص 27 ، 28.

[3] عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 91.

[4] محمد بن عيسى، المرجع السابق ، ص 28.



Scanned with CamScanner

هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة ، كما يتحملون الخسائر معا [1]، وتعتبر الشركات التجارية عملا تجاريا بحسب الشكل وفقا للقانون التجاري الجزائري [2] .

قد يكون المرقي العقاري المعنوي الخاص إما شخصا واحدا في إطار شركة ذات الشخص الوحيد أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة، أو في شكل شركة توصية أو شركة مساهمة ،وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيقي وفقا للقانون المدني [3] ، و طبقا للقانون التجاري : << تعد شركات تضامن وشركات المحاصة والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المساهمة، تجارية، بحكم شكلها ومهما كان موضوعها >> [4].

من كل ما سبق فإن تلك الشركات تأخذ صفة المرقي العقاري بحيث تبادر بنشاطات الترقية العقارية، وهي تخضع من حيث تأسيسها لأحكام القانون المدني ، و في نفس الوقت لقواعد القانون التجاري من جهة ، وبحكم تخصصها في النشاط العقاري فإنها تخضع للقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية من جهة أخرى .

**ثانيا: المرقي العقاري شخص معنوي عام**

إن المرقي العقاري كشخص معنوي عام يتجسد في المؤسسات التي إنشاؤها وطنيا ومحليا لتغطية متطلبات الدولة في مجال الترقية العقارية، بحيث يمارسون أعمالهم وفق قواعد القانون العام، و بتمويل من الدولة [5]، و قد ظهر هذا النوع من الترقية العقارية بصدور القانون رقم 86-07، بحيث حدد قائمة الأشخاص العموميين القائمين بالترقية العقارية العمومية، وذلك في نص المادة 05 وكانت على رأسهم "الجماعات المحلية " التي كانت تحتكر نشاط الترقية العقارية بحيث كانت تبادر بالعمليات العقارية وذلك بموجب الأمر رقم 74-26 المتضمن قانون الإحتياطات العقارية [6] .

لكن بعد صدور دستور 1989 و كذا قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم، فتح المشرع الباب أمام الشراكة بين القطاعين العام والخاص، فتلاشى دور الجماعات المحلية في مجال

---

[1] المادة 416 من الأمر رقم 75-58 ،المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ،المرجع السابق.

[2] المادة 03 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 1975/11/26 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد101.

[3] المادة 324 الفقرة الأولى الأمر رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

[4] المادة 544 من الأمر رقم 75-59 ، المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم، المرجع السابق.

[5] عقيلة نوي ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق ، جامعة بومرداس ، الجزائر،2017، ص 47.

[6] الأمر الملغى رقم 74-26، المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.



Scanned with CamScanner

العقار[1]، و تم إنشاء سوق عقارية حرة تتوافق مع النظام الجديد، وتم إلغاء الأمر رقم 74-26 ، وكان من أبرز ما ظهر في تلك الفترة "الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين " بحيث أصبحت لها سلطة التصرف في المحفظة العقارية لصالح الجماعات المحلية [2].

كما كان لدواوين الترقية و التسيير العقاري هي الأخرى دور مهم في النشاط العقاري فهي تمارس نشاطها على كامل التراب الوطني ، وذلك في إطار تجسيد سياسة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن،و تبعيا أي بصفة ثانوية ترقية البناءات بحيث تعمل على ترميم و صيانة الأملاك العقارية لإعادة الإعتبار لها. [3]

أما بعد صدور المرسوم 93-03، ترك المشرع الباب مفتوحا أمام كل شخص معنوي عام ، لممارسة النشاطات المتعلقة بالترقية العقارية بشرط تمتعه بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية بحيث أبرز الفاعلين في تلك المرحلة ، الصنوق الوطني للتوفير و الإحتياط و مؤسسات البناء وشركات التأمين[4].

ثم بعد استحداث القانون رقم 11-04 قرر المشرع ترك المجال مفتوحا أمام الأشخاص المعنوية العامة من أجل الإنخراط في الترقية العقارية مادمت خاضعة للقانون الجزائري، وعلى رأسها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره [5] .

## الفرع الثالث: الأشخاص المهنية المساعدة للمرقي العقاري أثناء تدخله في النسيج العمراني القديم

مما لا يمكن إنكاره أن عمل المرقي العقاري الخاص يستلزم تفاعلا و تعاونا مع كل من المهندس المعماري و المقاول بحيث يساهم كل بدوره من أجل تحقيق البرامج المسطرة من الدولة فيما يتعلق بالنشاط و الترقية العقاريين، خاصة في مجال التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة وذلك لتحقيق الأهداف المسطرة من طرف المشرع و التي سبق و أن تكلمنا عنها ، و هذا يضعنا أمام ضرورة التفريق بين هذه الأشخاص المهنية التي تتشابه بشكل كبير حتى نزيل البس عن المرقي العقاري الخاص المتدخل في النسيج العمراني القديم ، و عليه فقد تناولنا تمييز المرقي العقاري الخاص عن المقاول (أولا)، ثم تمييزه عن المهندس المعماري (ثانيا).

---

[1] كريمة جيدل،محاضرات في مقياس النشاط العقاري، محاضرات غير منشورة للسداسي الثاني لطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص القانون العقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المدية، الجزائر، 2020-2021،ص 12.

[2] سهام مسكر،المرجع السابق ،ص35-36.

[3] عقيلة نوي، المرجع السابق، ص48.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 93-08، المؤرخ في 1993/01/02، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحدد كيفيات تنظيمها وعملها،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 02 .

[5] سهام مسكر، المرجع السابق، ص42.



Scanned with CamScanner

## أولا: المقاول

عرف القانون المدني عقد المقاولة بأنه : << عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر معين>> [1]، كما عرف المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المقاول على أنه الذي: << يتعهد بالإتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات, كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه>>.[2]

و منه فمقاول البناء هو الذي يتعهد بالإتفاق مع المرقي العقاري لقاء أجر معين على القيام بعمل معين ، أو يتعلق أساسا بالبناء أو عمليات التهيئة أو الترميم ، علما أن المرقي العقاري ملزم بالإستعانة بمقاول [3].

كما يختلف دور المرقي العقاري عن المقاول ، حيث أن هذا الأخير ملزم بتجسيد التصاميم الهندسية من مجرد مخططات وخرائط هندسية إلى مباني قائمة ، أما المرقي العقاري فهو ملزم بتوفير الإمكانيات اللازمة لقيام المقاول بدوره في عملية التشييد والتنسيق بين الأطراف المتدخلة في عملية البناء. [4]

## ثانيا:المهندس المعماري

بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1988/05/15 المتضمن كيفيات ممارسة الأشغال المعدل والمتمم ، نجده يعرف المهندس المعماري بأنه : << كل شخص طبيعي أو معنوي تتوافر فيه الشروط والمؤهلات والكفاءات التقنية ، والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء، لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب والأجل المحدود ووفق مقاييس نوعية ، وذلك تحت مسؤولية كاملة وفي إطار الإلتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع>> [5].

كما يعرف المهندس المعماري بأنه : << المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها ,والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم وفني يشرف على حسن تنفيذه >> [6].

و عليه و مما سبق يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها ،أما المرقي العقاري فلا يتدخل ولا يساهم في تلك الأعمال، بل يشرف عليها فقط إذ أنها من اختصاص المهندس المعماري لا من اختصاصه، بحيث يتخذ المرقي العقاري زمام المبادرة والعناية

---

[1] المادة رقم 549 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، المرجع السابق.
[2] المادة رقم 22 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 32.
[3] حياة أومحمد ، المرجع السابق، ص 50.
[4] عقيلة نوي ، المرجع السابق ،ص 36.
[5] المادة 03 من القرار الوزاري المشترك ،المتضمن لكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك المعدل و المتمم، المرجع السابق .
[6] محمد بن عيسى ، المرجع السابق ، ص 16.



Scanned with CamScanner

بالمشاريع العقارية ، ولا يتدخل المهندس المعماري إلا بتكليف من منه أو صاحب المشروع أو من يمثله قانونا ولحسابه [1].

## المطلب الثالث: إلتزامات المرقي العقاري المرتبطة بتنفيذ عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم

يخضع المرقي العقاري عند تنفيذه لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، لمجموعة من الإلتزامات كرّسها المشرع عبر ترسانة قانونية، جهّزها خصّيصا لضمان تأدية المرقي العقاري لمهنته على أكمل وجه، والنهوض بها وحمايتها من التعدّيات، والتي نجد على رأسها قوانين البناء و العمران، بحيث ألزم المرقي العقاري باحترام قواعد التهيئة والتعمير(الفرع الأول)، كما يلتزم المرقي العقاري أثناء إنجازه لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، بمجموعة من الإلتزامات الضرورية للحفاظ على تلك الأنسجة، فهو بذلك ملتزم ببذل العناية اللازمة عند التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (الفرع الثاني)، كما لا يمكن التكلم عن إلتزامات المرقي العقاري دون الوقوف عند إلتزامه بتحمل المسؤوليات القانونية المترتبة عن ممارسة مهنته من مسؤولية إدارية ومدنية وجزائية (الفرع الثالث)

### الفرع الأول:الإلتزام باحترام قواعد التهيئة و التعمير

إن خضوع نشاط الترقية العقارية للقانون رقم 11-04، الذي حددّ القواعد المنظمة له، وكذا للنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، لا يمنع خضوعه بشكل غير مباشر إلى نصوص قانونية أخرى، والتي نجد على رأسها قوانين البناء و العمران، و قوانين البيئة، حيث أن سعي المشرع لغلق كل الثغرات القانونية التي قد تؤدي إلى عدم احترام المرقي العقاري لواجباته المهنية ، وخرقه لإلتزاماته ، ألزم هذا الأخير باحترام أحكام كل تلك القوانين، وهو ما أكد عليه المرسوم رقم 12-85، وعليه سنتناول احترام أدوات التهيئة و التعمير (أولا)، ثم الحصول على الترخيص الإداري و الشهادات الإدارية اللازمة (ثانيا)، ثم احترام النظام العام الجمالي و الثقافي (ثالثا)،و أخيرا احترام النظام البيئي (رابعا).

#### أولا: احترام أدوات التهيئة و التعمير

لقد ألزم المشرع المرقي العقاري باحترام مخططات التهيئة و التعمير و كذا القواعد العامة المتعلقة بهما، وذلك بصدد الموازنة بين الحق في البناء من جهة، و النظام العام العمراني الذي يبيّن القيود الواردة على هذا الحق من جهة أخرى، و لا يتحقق هذا إلا عبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، بحيث و مثلما أثرنا سابقا وكذا مما هو آت لاحقا في دراستنا، فإن كل مشروع عقاري مخالف لتوجيهات هذين المخططين ، أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير في حالة إنعدامهما، لا يحصل

[1] عقيلة نوي ، المرجع السابق ، ص 34.



Scanned with CamScanner

صاحبه على رخصة البناء ، وليس هذا فقط بل كذا احترام القواعد العامة المنظمة للمدينة وضواحيها [1]، من أجل ضمان تحقيق توسع عمراني مضبوط لا يتعدى على المناطق الثقافية أو التاريخية [2]، و كذا حماية الأراضي الفلاحية من أن يتم إلحاق الضرر بها أو التغيير من طابعها الفلاحي [3] و الغابية و المساحات الخضراء ، على اعتبار الغابات مصدر من مصادر الدخل القومي لما توفره من ثروة حيوية من خشب و فلين وتوفير ملجأ للثروات الحيوانية المختلفة، و منع التصحر و الإنجراف ، و التقليل من التلوث، و أهم مسألة ألا وهي إضفاء المناظر الخلابة [4] .

## ثانيا: الحصول على الترخيص الإداري والشهادات الإدارية اللازمة

حددّ المشرع في نص المادة 06 من القانون رقم 04/11 ضرورة خضوع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة إلى ترخيص إداري مسبق، كما منع الشروع في أي من الأشغال المذكورة دون الحصول على هذه التراخيص، و هو ما يعرف بإلتزام المرقي العقاري بالحصول على التراخيص الإدارية ،بالإضافة إلى الشهادات الإدارية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 20- 342[5]، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و هي رخصة البناء ،رخصة التجزئة، شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة الهدم، والتي سنفصل في كل منها على حدى في الفصل الثاني في الشق المتعلق بكيفيات التدخل في النسيج العمراني القديم.

## ثالثا: احترام النظام العام الجمالي و الثقافي

لقد نصّ المشرع في المادة 08 من القانون رقم 11-04، على ضرورة أن تحقق كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبنى و تحسين لراحة المستعملين، وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية ، ثم استرسل في المادة 10 من القانون ذاته، على ضرورة أن يؤخذ في الحسبان الإنسجام العمراني و الطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري، أما فيما يتعلق بالنظام العام الثقافي فمثلما وضحنا سابقا ، يجب ألا يتعلق الأمر بالمشاريع العقارية المرتبطة بالمباني المستثناة من الأنسجة العمرانية القديمة من مبان واقعة ضمن المعالم التاريخية أو المواقع الأثرية ، أو تلك الواقعة ضمن المجموعات الريفية أو الحضرية وذلك كونها

---

[1] المادة 06 من القانون رقم 06-06، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، المرجع السابق.
[2] المادة 02 من القانون رقم 04-05، المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المؤرخ في 1990/12/01، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 51.
[3] المادة 34 من القانون رقم 90-25 ، المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، المرجع السابق.
[4] وليد ثابتي، نطاق الحماية القانونية للعقار الغابي في ظل القانون 84-12 ، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، الصادرة عن جامعة باتنة ،المجلد 02، العدد 02، بدون سنة نشر،ص 262.
[5] المرسوم التنفيذي رقم 20-320، المؤرخ في 2020/11/22، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07.



Scanned with CamScanner

تراثا ثقافيا ، محمياً حماية خاصة بالقانون رقم 98-04، و إنما يتعلق الأمر بالعقارات ذات الطابع الثقافي أو الأثري لكن غير المصنفة و غير المشمولة بقائمة الجرد الإضافي،ولا حتى بالقطاعات المحفوظة، أي غير الخاضعة بأي شكل من الأشكال للقانون رقم 98-04 ،فيلتزم هنا المرقي العقاري عند التدخل باحترام طابعها الثقافي ، وهو ما أكدت عليه المادة 116 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية [1].

**رابعا: احترام النظام البيئي**

إن التنمية العمرانية وتلبية احتياجات السكان ضرورة ملحة، غير أن تحقيق ذلك لا يجب أن يكون على حساب مستقبل الأجيال القادمة، و هو ما دفع بالمشرع إلى ترشيد التوسع العمراني وفقما ذكرناه أعلاه، بواسطة القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم المطبقة له، لأنه من المؤكد أن حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة مرهون بمدى تنظيم التعمير و التحكم فيه، و هو ما يظهر من خلال مواد القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، كما حرص المشرع من خلال القانون رقم 11-04 على الحفاظ النظام العام البيئي من خلال المادة 11 بحيث نصّ على أنه :<< لا يمكن انجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير، وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ولاسيما منها :

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الايكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية، والمواقع الأثرية، والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة. >>.

وفي هذا الصدد يرى الدكتور منصور مجاجي، أنه من أجل الوصول إلى نظام يحافظ على البيئة و يحقق التنمية المستدامة يجب ضبط الطابع العمراني، إذ أن له دور فعال في ضبط حركة البناء و التوسع العمراني وفق أصول فنية و قواعد مدروسة، وهنا يكمن شق حماية البيئة حيث أن ذلك سيمنع من ترك الأمور لأهواء الأفراد ومنه انتشار الفوضى و التعدي على البيئة المحيطة بهم، وإنما إنشاء تجمعات سكانية تعكس ثقافة المنطقة المشيدّة فيها و تترجم عاداتها و تقاليدها [2].

**الفرع الثاني: الإلتزام ببذل العناية اللازمة عند التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة**

يلتزم المرقي العقاري أثناء إنجازه لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، بمجموعة من الإلتزامات الضرورة للحفاظ عليها، نأخذ على رأس هذه الإلتزامات ما له علاقة مباشرة مع موضوع دراستنا، حيث سنتطرق إلى الإلتزام بعدم إجراء تعديلات خطيرة على البناية (أولا)، ثم الإلتزام بمطابقة عمليات التدخل لأصول البنايات والمواصفات الفنية اللازمة (ثانيا).

---

[1] راجع المادة 116 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/06/22، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37.

[2] منصور مجاجي،الطابع المعماري في التشريع الجزائري و دوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، الصادرة عن جامعة باتنة، بدون سنة نشر، ص 572.



Scanned with CamScanner

### أولا: الإلتزام بعدم إجراء تعديلات خطيرة على الأجزاء المتدخل فيها

يجب على المرقي العقاري بصفته متدخلا في الأنسجة العمرانية القديمة أن يلتزم بعدم إجراء تعديلات خطيرة على البنايات الموجودة على مستوى تلك الأنسجة و يقصد بأعمال التعديل كل إضافة أو زيادة أو عن طريق الحذف و الإزالة و التي تشكل خطرا على إستقرار المبنى أو أحد أجزاءه، متى لم يكن مقررا إزالة أو هدم جزء منه ، مثلا عمليات إزالة جدران و التي تكون ساندة للأسقف بحيث أن في ذلك خطر كبير قد يؤدي إلى إنهيار جزء من تلك البنايات [1].

و لهذا يمارس المرقي العقاري دوما مهنته بالتوازي مع الدراسات و المعطيات التي توفرها له مكاتب الدراسات، حيث أن المهندسين المعماريين يضعون التصماميم و الرسوم و النماذج وفق دراسات دقيقة من أجل تجنب الوقوع في أخطاء ، قد تؤدي إلى هلاك المشروع العقاري ،ويشرفون بالتعاون مع المرقي العقاري على حسن تنفيذها .

### ثانيا: الإلتزام بمطابقة عمليات التدخل لأصول البنايات والمواصفات الفنية اللازمة

إن مراعاة الأصول و المواصفات الفنية اللازمة في مجال البناء من أساسيات عمليات التدخل بحيث يجب احترام جميع الشروط الوقائية و مقتضيات الأمن من جهة و المواصفات التقنية من جهة أخرى ، كما يجب تنفيذ أشغال التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة طبقا للشروط و المواصفات المقررة المتفق عليها في دفتر الشروط[2]، و يكفي لتحقيق ذلك :

1- احترام أدوات التهيئة و التعمير في إطار رقابة قبلية ، من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

2- احترام عقود التعمير و الرخص التي سبق وأن تكلمنا عنها في إطار رقابة بعدية.

بالإضافة إلى إحترام طلبات التكفل بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، والتي تضبط المواصفات الفنية من حالة المباني و نوعية المواد المستخدمة وغيرها من التفاصيل التي سنضبطها لاحقا فيما يتعلق بمباشرة عمليات التدخل.

### الفرع الثالث:الإلتزام بتحمل المسؤوليات القانونية المترتبة عن ممارسة مهنته

من خلال دراستنا للإلتزامات الواقعة على عاتق المرقي العقاري عند التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، يتضح أنه يجب في المقابل أن تترتب في ذمته مسؤوليات قانونية عند مخالفته أو تقصيره في أداء إلتزاماته ، على اعتباره القائم بالتدخل و المحرك الرئيسي له، لذا شدّد المشرع في مسؤولياته، حيث

---

[1] لمين لعريض، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الإنهيار في الجزائر،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، الجزائر، 2017، ص 165.

[2] لمين لعريض ، المرجع نفسه، ص 170 و ما بعدها .



Scanned with CamScanner

رتّب جزاءات إدارية تاديبية (أولا)، و جزاءات مدنية (ثانيا)، و لم يتوقف عند هذا الحد، بل تأكد من وضع جزاءات عقابية رادعة (ثالثا).

## أولا: المسؤولية الإدارية

لقد أصبحت مهنة المرقي العقاري مهنة منظمة تشترط الحصول على الإعتماد الإداري لممارستها وهو ما جاء به القانون رقم 11-04، وعليه نجد أن المشرع جعل من سحب الإعتماد من المرقي العقاري عند إخلاله بإلتزاماته، و منعه من ممارسة مهامه ، إما مؤقتا أو نهائيا، بحيث يتوقف الأمر على جسامة المخالفة التي ارتكبها، وعليه يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدراية الأتية:

- السحب المؤقت للإعتماد لمدة لا تتجاوز ستة 6 أشهر:
  - في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة،
  - في حالة تقصير المرقي العقاري في إلتزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه.
- السحب النهائي للإعتماد :
  - في حالة استيفاء المرقي الشروط التي مكنته من الحصول على الإعتماد،
  - في حالة تجاهل المرقي العقاري و عن قصد، و بصفة خطيرة و متكررة، للإلتزامات الملقاة على عاتقه،
  - إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق للسطلة التي سلمته الإعتماد،
  - إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الإتفاق عليها تجاه الدولة و شركائه.
- السحب التلقائي للإعتماد:
  - في حالة وفاة المرقي العقاري،
  - إذا كن المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته،
  - إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي،
  - إذا المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية. [1]

يتم إرسال قرار سحب الإعتماد من المرقي العقاري من طرف مصالح وزارة السكن، كونها المخولة بمنح الإعتماد، إلى المديرية العامة بالمركز الوطني للسجل التجاري، بعد ذلك تتولى هذه الأخيرة تبليغ المصالح المحلية التابعة لها بكل المعلومات من أجل مباشرة التنفيذ، و آثار ذلك أن يتم

[1] المادة 64 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

شطب المرقي العقاري من السجل التجاري بسبب زوال الصفة التجارية عنه التي اكتسبها بسبب ممارسة نشاطه.[1]

كما ينجم على تعرض المرقي العقاري لعقوبة سحب الإعتماد النهائي، شطبه كذلك من الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، و حتى من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.[2]

## ثانيا: المسؤولية المدنية

إن مبدأ المسؤولية المدنية للمرقي العقاري لا يختلف عن المبدأ العام للمسؤولية المدنية، التي تقوم عندما يخَل الفرد بما التزم به تجاه الغير قانونا أو اتفاقا، حيث الجزاء يكون بالتعويض عن الضرر الناشىء عن إخلاله، فيتم إلزام المرقي العقاري بالتعويض، غير أن هذا لا يمنع من جهة مقابلة خصوصية طبيعة المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، حيث أنها تنقسم إلى مسؤولية مدنية مهنية تقوم أثناء فترة الإنجاز بسبب الإخلال بالإلتزامات التعاقدية ، و أخرى عشرية تقوم بعد الإنجاز، و التي تشكل نوعا من الإستثناء حيث بالرغم من إنتهاء مهمة المرقي العقاري غير أنه يبقى ضامنا للعيوب الخفية التي قد تظهر لاحقا.

### 1- المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري:

إن المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري تتطلب توافر شروط معينة حتى تقوم، و هذه الشروط تختلف باختلاف طبيعة المسؤولية، فالمسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري تنقسم هي الأخرى إلى قسمين، فإما أن تقوم لإخلال هذا لأخير بإخلال متعلق بإلتزام قانوني و تدعى بالمسؤولية التقصيرية، و إما بسبب إخلاله بإلتزام تعاقدي و تدعى بالمسؤولية العقدية، غير أن كليهما يشتركان في أركان قيامهما من: خطأ،ضرر و علاقة سببية [3]، حيث سنوضح ذلك كالتالي:

#### أ- المسؤولية العقدية للمرقي العقاري:

تقوم المسؤولية العقدية للمرقي العقاري عند إخلاله بإلتزاماته التعاقدية، حيث يجب توفر:

- **الخطأ العقدي:** و هو التقصير في تنفيذ الإلتزام التعاقدي سواء عبر عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي أم كونه معيبا، أو التأخير في تنفيذه، و لا يهم إن كان ذلك متعمّدا أو بسبب إهمال، و لا يشترط أن يكون ذلك بسبب المرقي العقاري نفسه، فقد يكون عدم الوفاء راجعا لفعل الغير كالمقاول أو المهندس المعماري.[4]

---

[1] عقيلة نوي، المرجع السابق ،ص 360.

[2] المادة 58 الفقرة 02 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

[3] سهام مسكر ، المرجع السابق ،ص 369.

[4] صافية إقلولي أولدرابح، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مقال منشور في مجلة القانون العقاري،الصادرة عن جامعة البليدة، الجزائر، بدون سنة نشر، ص276.



Scanned with CamScanner

غير أنه يكفي إثبات وجود سبب لا يد للمرقي العقاري فيه، أدى إلى إستحالة التنفيذ لينفي وجود علاقة سببية.[1]

- **الضرر:** لا يكفي الإخلال بالإلتزام التعاقدي وحده لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، فلابد من توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، لأن انتفاء الضرر يؤدي الى انتفاء المسؤولية العقدية، و يقع عبء إثبات الضرر على المستفيد، بكافة طرق الإثبات.[2]

- **العلاقة السببية:** لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، يُشترط توافر العلاقة السببية بين الخطأ الذي ارتكبه المرقي العقاري والضرر الذي لحق المتعاقد، فلا يكفي وقوع الضرر الناتج عن خطأ عقدي للمطالبة بالتعويض، وعليه فإن تطبيق نصوص القانون المدني المتعلقة بالعلاقة السببية في مجال الترقية العقارية صعبة نوعا ما، وذلك نظرا لتعدد الأطراف المتدخلين في عملية البناء و تشابك مراحلها الذي يؤدي الى تعدد الأخطاء الأمر الذي يؤدي إلى صعوبة إثبات العلاقة السببية أي البحث عن السبب المباشر في وقوع الضرر فقد يقوم المهندس المعماري بإعداد تصميم معيب و لا يكتشفه المقاول رغم حرصه و عنايه فلا يظهر الأمر إلا عند التنفيذ[3] ، و نظرا لذلك فإنه يحق للمرقي العقاري بموجب أحكام المسؤولية العقدية، الرجوع بدوره على المهندسين والمقاولين لتعويضه عن الأضرار المترتبة عن تنفيذ أشغال البناء أو التأخر في أشغال البناء، كونهم ملزمون بتحقيق النتيجة، وعليه يحق للمتعاقد الرجوع على المرقي العقاري و هذا الأخير يرجع على المتدخلين في عملية الانجاز المتعاقد معهم[4].

### ب- المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري:

تنص المادة 124 من القانون المدني على أنه:<< كل فعل يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض >>.

وعليه فالمرقي العقاري ملزم بتحقيق نتيجة بإنجاز بناية خالية من العيوب وكل خلل في البناء يفترض مسؤوليته ما لم يثبت السبب الأجنبي، فيقوم بالإصلاح أو التعويض على أساس الضرر وليس الخطأ، و يشترط لذلك:

- **الخطأ:** يشترط المشرع الجزائري لقيام المسؤولية التقصيرية، توفر عنصر الخطأ و المتمثل في التعدي الذي يقوم المرقي العقاري من إخلال بالتزام قانوني يكون خارجا عن التزاماته التعاقدية أو بقاعدة قانونية أو تعسف في استعمال الحق بمحض إرادته سواء كان عن قصد أو إهمال أو تقصير

---

[1] المادة 176 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المعدل و المتمم ، المرجع السابق.
[2] سهام مسكر ، المرجع السابق ،ص 372.
[3] صافية إقلولي أولدرابح، المرجع السابق، ص 277.
[4] المادة 127 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المعدل و المتمم ، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

كما يشترط عنصر الإدراك عند المرقي العقاري حتى يُسأل، ويصبح ملزما بتعويض الغير عن الضرر الذي لحقهم نتيجة تصرفه ليتحمل تبعة خطئه الشخصي [1].

لا يسأل المرقي العقاري في ظل المسؤولية التقصيرية عن أخطائه الشخصية فقط ، بل عن فعل الغير الذي يتعامل معه، فقد يتضرر المالك المجاور من تصدعات بسبب خطأ مقاول ، فهنا يسأل المرقي العقاري بصفته المتدخل لصالح صاحب المشروع المنتدب، ثم يعود على المقاول [2].

- **الضرر:** يعتبر الضرر شرطا ضروري لقيام المسؤولية التقصيرية، فلا يكفي وجود الخطأ لوحده لقيام المسؤولية بل يجب إثبات تحقق ضرر نتيجة ذلك الضرر، فإذا قام المضرور بهذا الاثبات افترضت مسؤولية المرقي العقاري، وكذلك افتراض أن الضرر يرجع سببه إلى تقصير أو إهمال من طرف المرقي العقاري، يشترط على المضرور إثبات الضرر الموجب للتعويض للرجوع على المرقي العقاري طبقا للقواعد العامة المحددة في القانون المدني.
- **العلاقة السببية:** يقصد بذلك أن يكون الخطأ الذي إرتكبه المرقي العقاري هو السبب في حدوث الضرر، وعلى المضرور إثبات العلاقة السببية ليستحق التعويض، إلا أنه قد تتعدد الأسباب في حدوث الضرر، لذا يتم الأخذ بالسبب المنتج[3] .

### ج- إلتزام المرقي العقاري بالتأمين على المسؤولية المدنية المهنية:

ألزم المشرع الجزائري التأمين في مجال البناء ، كضمان لمسؤولية المتدخلين في عملية تشييد البناء، حيث أن التأمين من شأنه تغطية المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري على رأس أولئك المتدخلين، يعزز بها إنجاز أشغال البناء و التدخل في الآجال المحددة ويضمن التعويض السريع والفعال للمتضررين في حالة تحقق الخطر.[4] و يمكن إستخلاص هذا من محتوى المادة 175 في فقرتها الأولى من قانون التأمينات التي جاء فيها :<<على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها>> [5].

---

[1] سهام مسكر ، المرجع السابق ،ص 371.
[2] المادة 138 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.
[3] علي فيلالي،الإلتزامات -الفعل المستحق للتعويض- موفم للنشر، الطبعة الثانية،الجزائر،2010،ص 319.
[4] صافية إقلولي أولدرابح، المرجع السابق، ص 282.
[5] الأمر رقم 95-07 ، المؤرخ في 1995/01/25، المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-04، المؤرخ في 2006/02/20، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 13.



Scanned with CamScanner

لم يكتف المشرع عند هذا القدر، بل ألزم المرقي العقاري بتأمين مسؤوليته المدنية المهنية التي قد تنتج جراء تعرض الغير للضرر بسبب أشغال البناء سواء كان الضرر مادي أو معنوي [1] .

كما تنص المادة 49 من القانون رقم 11–04 على أنه : << يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه، ويتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوب، ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية >>.

كما ألزم المشرع الجزائر المرقي العقاري أيضا بالتأمين عن مسؤوليته المدنية والمهنية في المرسوم التنفيذي رقم 12-85 والتي جاء فيها : << يتعين على المرقي العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية و المهنية>> [2] .

كما يشمل التأمين مكان تنفيذ الأشغال من جميع الأخطار المترتبة في هذا المكان، وذلك من أجل تفادي كل الأخطار التي قد تؤدي الى تعطيل عملية الانجاز من بداية الاشغال الى غاية انهائها، بالإضافة إلى ضمان مخاطر الانجاز الناتج عن عملية البناء من الكوارث الطبيعية والحريق والانفجار والسرقة وغيرها من المخاطر .ويشمل أيضا ضمان المسؤولية المدنية التي تتضمن الأضرار الجسمانية عند الحادث والخسائر والأضرار التي تصيب الغير[3].

## 2- المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري:

أورد المشرع في القانون رقم 11-04 المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، إذ جاء هذا القانون ليعيد تنظيم مجال الترقية العقارية، فكان لابد أن يُحمّل المرقي العقاري المسؤولية المدنية المستحقة عند تهدم البناء كليا أو جزئيا ، أو التعيب ، وهي مسؤولية مفترضة، ولا تحتاج إلى إثبات الخطأ في جانب المرقي العقاري والشركاء المتدخلين معه في عملية البناء، وذلك لأن بقاء البناء الذي تم تشييده بشكل أكثر سلامة ومتانة طيلة مدة عشر سنوات بعد تسليمه، ومتى حصل تهدم للبناء دلّ ذلك على عدم تحقق تلك النتيجة، دون حاجة لإثبات الخطأ في حق المهندس المعماري ومقاول البناء [4].

إن التأمين في المسؤولية العشرية أن لا يقتصر على المسؤولية العشرية للمرقي العقاري الناتجة عن الحوادث التي تحصل في موقع العمل أثناء فترة التشديد فقط، وإنما يغطي التأمين على المسؤولية المدنية

---

[1] المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 95 - 414 ،المؤرخ في 09 /1995/12 ،المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 76 .

[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 12-85، المؤرخ في 2012/02/20، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزئرية،العدد 11.

[3] صافية إقلولي أولدرابح، المرجع السابق، ص 284.

[4] محمد حجاري،حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية،مقال منشور في مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، الصادرة عن جامعة ، الجزائر، العدد 20، بدون سنة نشر،ص 77.



Scanned with CamScanner

المهنية، و يمتد ليشمل مسؤولية المؤمن له التي قد تنشأ عن انهيار أو تضرر هياكل البناء أو الأعمال غير الهيكلية بعد تسليمه للمشروع، و ذلك متى ظهر أن العيب في التصميم أو سوء التنفيذ هو السبب في التهدم، و لذلك يعتبر ضمان المسؤولية العشرية من النظام العام، حيث يقع باطلا وغير مكتوب كل شرط في عقد المقاولة يرمي إلى الإعفاء من المسؤولية أو الضمانات المقررة في القانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري[1] .

وقد نصت المادة 46 من أنه: << تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل بناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جرّاء النوعية الرديئة لأرضية الأساس >>.

تتقرر المسؤولية العشرية نتيجة الإخلال بإلتزام تحقيق نتيجة، ولا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي، أي بإثبات أن الضرر قد نشأ بسبب لا يد للمهندس أو المقاول فيه ، كقوة قاهرة مثل وقوع حادث مفاجئ و عدم التمكن من دفعه رغم كل الإحياطات، أو خطأ المضرور أي إذا قام المرقي العقاري بأي أعمال مخالفا للتصاميم الهندسية، والمطابقات الفنية، وترتب على ذلك أضرارا أو تعيب للمباني، فتنتفي حينها المسؤولية الخاصة للمهندس والمقاول معا ، أو خطأ الغير، وهو شخص أجنبي عن عملية البناء ولا تربطه بالمقاول أو المهندس رابطة عقدية أو قانونية، كان يقوم بأعمال تعلية، أو ردم أو حفر تسبب أضرارا بأساسات المبنى وتشققات فيه. ويشترط فيه ذات شروط القوة القاهرة، وهي أن يكون فعل الغير خارجيا عن البناية وموادها، ولم يكن في الإمكان توقعه ويستحيل دفعه [2].

ويظهر المادة 46 أعلاه، ينحصر مجال المسؤولية العشرية في الأشغال المتعلقة بالعقارات بطبيعتها، فيخرج بذلك عن نطاقها الأعمال التي يكون محلها منقولات، والتي تبقى مشمولة بالحماية من الضمان العام للعيوب الخفية، بحيث يشترط في هذه العيوب بأن يكون العيب حقيقيا و خطيرا، كأن يمس بأساسات البناء و الجدران و الهياكل[3] ، و أن يكون العيب خفيا، أي ألا يستطيع الشخص العادي اكتشافه، وهو أمر لا يمكن حصره [4]، وأهم شرط أن تحصل العيوب خلال مدة الضمان، والتي تبدأ من وقت تسلم العمل نهائيا من طرف رب العمل أي المرقي العقاري [5].

---

[1] المادة 45 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.
[2] المادة 127 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.
[3] محمد حجاري، المرجع السابق، ص 78.
[4] محمد حجاري، المرجع نفسه، ص 79.
[5] المادة 554 الفقرة الثانية من من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

## ثالثا: المسؤولية الجزائية

خصص المشرع في القانون رقم 11-04، فصلا كاملا للعقوبات، حيث جاء الفرع الثالث منه متضمنا للعقوبات الجزائرية، وذلك من المواد 69 إلى 78، غير أننا سنذكر فقط العقوبات المتعلقة بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، و هي كالتالي:

- تعاقب المادة 69 كل من يشرع في أشغال إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة ، دون الحصول على ترخيص إداري مسبق بغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج، إلى مليوني دينار 2.000.000 دج.
- تطبق عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج، إلى مليوني دينار 2.000.000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين.
- يعاقب كل من يمارس مهنة المرقي العقاري ممارسة غير قانونية، أي دون الحصول على الإعتماد بالعقوبة المقررة في قانون العقوبات وفقا للمادة 243 من قانون العقوبات الجزائري[1] ، والتي تنص على أنه: << كل من استعمل لقبا متصلا بمهنة منظمة قانونا أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئا من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 5000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين>> ، عند ممارسته لمهنة المرقي العقاري ممارسة غير قانونية دون الحصول على الإعتماد، وتطبق عليه أحكام المادة 372 من نفس القانون إذا توصلت الممارسة غير القانونية إلى النصب، والتي تنص على أنه : << كل من توصل إلى استلام أو تلقى أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة، أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة من 500 إلى 20.000دينار.>> و ذلك طبقا لما نصت عليه المادة 77 من القانون رقم 11-04.
- كما تتم مضاعفة العقوبة في حالة العود عند ارتكاب المخالفات المذكورة أعلاه.

---

[1] الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن لقانون العقوبات، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .



Scanned with CamScanner

# رلفصل الثاني

## إجراءات و كيفيات التدخل في النسيج العمراني القديم

Scanned with CamScanner

## تمهيد:

الواقع أنّ عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة هي عمليات قائمة بذاتها، لها إجراءاتها و كيفياتها الخاصة، بحيث إستحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-55 لتحقق الأهداف التي لم تستطع عمليات التدخل السابقة في شكل تحسين حضري تحقيقها في نظر المشرع .

غير أنّ هذه العمليات ما زالت إلى حد الآن محل خلاف، فكيف يتم تطبيق الإجراءات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 16-55، وهي بمعظمها مخالفة لما جرت به العادة مع عمليات التحسين الحضري؟ ثم كيف يتم الإستغناء عن إجراءات التحسين الحضري الواضحة المُطبّقة على أرض الواقع مقابل إجراءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة التي لا تزال غامضة و غير مفعّلة إلى يومنا هذا ؟

إنه لمن الصعب تحديد رغبة المشرع بالضبط من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 حول عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، خاصة و أنه حدد إجراءاتها و كيفياتها بشكل سطحي يحتمل تفسيرات عدة ولم يصدر القرارات الوزارية المشتركة المذكورة في عدة مواد، والتي كانت ستوضح الكثير، و بالتالي و على اعتبار أنّ هذه العمليات ما هي في الحقيقة إلا إمتداد لعميات التحسين الحضري التي أراد المشرع تأطيرها و تنظيمها بمرسوم تنفيذي خاص بها و إناطتها بإجراءات جديدة وفق ما رآه لازما، بحيث وسع من نطاقها لتطبق على سائر النسيج العمراني بعدما كانت تطبق على الأحياء فقط، و أدمج عدة فاعلين جدد على رأسهم المرقي العقاري الخاص، بعدما كانت تتولاها الجماعات المحلية و تتخذ ما تراه لازما من إجراءات ، و على هذا الأساس نعالج في المبحث الأول ، إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم ، ثم الكيفيات التي تتم وفقها في مبحث ثان.



Scanned with CamScanner

## المبحث الأول :إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم

إنّ استقراء نصوص المرسوم التنفيذي رقم 16-55، يوضح أنّ تجسيد و تنفيذ عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على أرض الواقع عملية تستوجب عدة مراحل، بل وعدة فاعلين متدخلين في مختلف تلك المراحل، وذلك حتى تتم وفق ماهو مقرر، فمباشرة هذه العمليات تحتاج قبل كل شيء تحديد إحتياجات الولاية من التدخل بل و إحصاء وتصنيف الأنسجة العمرانية القديمة التي ستكون محل عمليات التدخل آنفة الذكر،وذلك لإعداد برنامج التدخل المتحكم فيها (المطلب الأول)، كما يتطلب الأمر هيئات مختلفة تتشارك في تسيير برنامج التدخل، من لجنة إشراف على مستوى الولاية، إلى لجنة تقنية على مستوى البلدية أو البلديات المتدخل فيها، مرورا بالمتعامل والذي هو صاحب المشروع المنتدب الذي صادفناه سابقا في دراستنا المتواضعة (المطلب الثاني).



Scanned with CamScanner

## المطلب الأول: مباشرة عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم

إنّ عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم تحتاج لمباشرتها الوقوف عند عدة محطات مهمة، من تحديد لإحتياجات الولاية من تلك العمليات باعتبارها الأساس القاعدي لإنجازها ،إذ لا يمكن تصور مباشرة عمليات التدخل دون تحديد ما تحتاجه الولاية بدقة (الفرع الأول)، كما لا تتم دون إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة حسب درجة تدهورها و عدم توفرها على شروط النظافة اللازمة (الفرع الثاني)، و بالتأكيد لا تتم إلّا بعد إعداد برنامج تدخل خاص بها ، مُعَد وفق احتياجات الولاية التي تمّ ضبطها بعد أن تمّ إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة المدرجة ضمن تلك الإحتياجات (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تحديد احتياجات الولاية من عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم

لا يمكن تصور إعداد مخطط التدخل في النسيج العمراني القديم و الذي بموجبه تتم مباشرة عمليات التدخل فيه، دون أن يتم ضبط ما تحتاجه الولاية بدقة، إذ يتم ذلك بناء على طلبات التكفل بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المُعدّة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و ذلك وفق معايير محددة، تختلف وفق ما إذا تعلق الأمر بالإطار المبني للنسيج العمراني القديم (أولا)، أو الإطار غير المبني منه (ثانيا).

#### أولا: في الإطار المبني

يُعبّر المجال المبنى عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني، مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها ، حيث أنّ الشكل والوظيفة يختلفان حسب الغرض الذي أُنشآ من أجله، ويُلبيّان حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية، وعليه فالفضاء المبني يتكون من مجموع السكنات و التجهيزات المرتبطة باستعمالها [1] ، كما عرفته المادة 02 من القانون 08-15، على أنه مجموعة بنايات و مساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير[2]،وهنا يجب تحديد كل من :

**1- الكثافة السكّنية:** بحيث أنّ الكثافة السكنية تدلنا على توزيع المباني على المجال ، وتفيدنا في إبراز خصائص النسيج العمراني، ما إذا كان متباعدا أو متراصا، كذلك تبرز وزن الإستخدام السكني بالموازاة مع الإستخدامات الأخرى [3].

**2- نمط المباني:** بحيث يُقصد بنمط المباني، التنظيم الهندسي و المعماري، إذ يعبر عن مجموعة من الصفات لشكل البناء الخارجي، وهو مؤشر في التعبير عن مستوى المعيشة، مستخدم في تصنيف

---

[1] شريفة رومان ، المرجع السابق ، ص 06.
[2] المادة 02 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ، المرجع السابق.
[3] عبد الوهاب مناصرية، عبد الحميد مامي، المرجع السابق ، ص 68.



Scanned with CamScanner

الأنماط السكنية للمحيط العمراني، و ذلك بالإعتماد على معيارين ، و هما : إرتفاع و نوع المباني من جهة والشكل الخارجي للمباني من جهة أخرى، فمثلا، تحديد ما إذا كانت مباني جماعية أو نصف جماعية و هكذا.[1]

**3- حالة المباني:** إنّ الهدف من دراسة حالة المباني هو تشخيص حالة المباني السكنية متدهورة الحال، أي القديمة، وذلك عند القيام بعملية التدخل وبالتالي التخلص من المشاكل والأخطار التي تهدد استقرار وحياة السكان، نجد على سبيل المثال، المباني التي تعاني من تدهور في مداخل العمارات مثلا، أو غياب أبواب الأمن و الوقاية، أو قد تعاني من تساقط لمادة الطلاء، وبعض التشققات، حيث:

- تشهد بعض مداخل العمارات تدهورا ملحوظا لعدم وجود النظافة، كم أنّ حالتها مزرية جراء تلف و صدأ الأبواب الحديدية لعدم صيانتها و طلائها الدوري، و انكسار السلالم المؤدية إلى هذه المداخل بالإضافة إلى عدم وجود الأغطية الواقية للعدادات، أو تلف الأنابيب الخاصة بتصريف مياه الأمطار.[2]

- كما يشهد الإطار المبني المحتاج لعمليات التدخل، حالة فيزيائية متردية بحيث تظهر التشققات على مستوى جدران العمارات بدرجات متفاوتة والتقشرات الإسمنتية على مستوى الجدران وهذه التقشرات تختلف من حيث أهميتها ودرجتها من بناية إلى أخرى [3].

- كما تتضمن هذه المشاكل التعديلات التي قام بها السكان [4] و يقصد بهذه التعديلات مثلا : بناء جزء من الشرفة أو غلقها تماما، بحيث تكون الأسباب الرئيسية لهذه التغييرات عادة ما راجعة إلى أن الساكن يريد تكييف هذه الواجهات لتتلاءم مع احتياجاته وعاداته وتقاليده ونمط حياته.

- قد يشهد قفص السلالم هو الآخر حالة سيئة، قد ترجع إلى غياب الإنارة، أو تنحي الواقي الحديدي من مكانه، أو تشقق السلالم .[5]

**4- نوعية مواد البناء المستعملة:** قد تظهر عدة مشاكل على البنايات، أهمها ظهور تصدعات وهذا بسبب مواد البناء المستعملة والتي كانت رديئة الجودة، ومشاكل في شبكة توصيل المياه الصالحة للشرب وكذلك ظهور عدة أمراض بسبب مواد البناء المستعملة [6].

---

[1] المرجع نفسه ، ص 68-69.
[2] حسام الدين رميكي، إسماعيل صبوع ، المرجع السابق، ص 60.
[3] عبد الوهاب مناصرية، عبد الحميد مامي ، المرجع السابق ، ص 71.
[4] عبد الناصر شباح ، يزيد مقراني، المرجع السابق ، ص 102.
[5] إيمان علي، سياسة التحسين الحضري في الجزائر و أثره على تحسين إطار الحياة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2016، ص 23.
[6] شريفة رومان، المرجع السابق، ص 41.



Scanned with CamScanner

## ثانيا: في الإطار غير المبني

إنّ المجال الخارجي غير المبني أو ما يطلق عليه بالفضاء العمراني الخارجي، يعتبر من المكونات الأساسية للفضاء العمراني، إذ أنه يعبر عن المساحات الحرة وغير المبنية مهما كان استغلالها، فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الجماعية للتنزه للترفيه، للتنقل وللراحة واللعب ويضمن الإنسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل النسيج العمراني[1] ، وقد تتمثل مظاهر التدهور في الإطار غير المبني في إزالة المساحات الخضراء و قطع الأشجار، وانتشار النفايات و حرقها بداخل أماكن الراحة واللعب المختلفة، أو على الأرصفة و الممرات و تصاعد الأدخنة و الغازات، و انتشار الروائح الكريهة بالحي، وكذا سيلان المياه القذرة أمام العمارات و تجمعها في شكل برك و مستنقعات، مما يؤدي إلي تدهور الممرات و الشبكات المختلفة، و غيرها الكثير من المظاهر.[2]

إنّ معظم الفضاءات الخارجية المرفقة بالمباني عبارة عن مساحات مهملة، ومتروكة لا شكل لها ولا تؤدي وظيفة محددة، بالرغم من أن هذه المساحات من المفروض أن تكون فضاء للحياة والتجمع والإلتقاء [3]، لذلك يجب أن تُهيّأ و تنظم من أجل إتمام الوظيفة السكنية ، بحيث يمكن أن تكون إحتياجات السكان من هذه الفضاءات :

**1- الشبكات :** إنّ الشبكات ضرورة حتمية في حياة وصحة السكان والمحافظة على البيئة العامة، بحيث تتمثل البنية التحتية للشبكات، في الشبكات التقنية بمختلف أنواعها، وكذا شبكة الطرق ، والتي تلعب دورا فعالا في خدمة الإستخدام السكني بالدرجة الأولى وبقية الاستخدامات الحضرية الأخرى، كالتجارة والصناعة مثلا، إلى جانب هذا فهي تساعدنا في فهم واقع الإطار المعيشي للمجال الحضري من أجل الخروج بحكم وتشخيص لوضعيتها ومحاولة تغطية النقائص المسجلة بها [4] ، وقد عرفتها المادة المادة 02 من القانون رقم 08-15 على أنها :<< طرق السيارات و طرق الراجلين وملحقاتها، وشبكات التزويد بالماء الشروب، و شبكة إخماد النار، وقنونات التطهير وقنوات و تجهيزات الكهرباء و الغاز، و الإتصالات التي تزوّد البنايات>> [5]، بحيث نأخذ على سبيل المثال:

أ- **شبكة الطرق:** تُعَد الطرق العنصر المهيكل لأي مجال وشريان المنطقة العمرانية بحيث يربط بين مختلف استخدامات الأرض ويسهل التكامل بين الوظائف الموجودة بها، وهي تساعد في هيكلة المجال الحضري ،وهي تشمل :

---

[1] المرجع نفسه، ص 06.
[2] عبد الناصر شباح، يزيد مقراني، المرجع السابق، ص 06.
[3] عبد الوهاب مناصرية ، عبد الحميد مامي، المرجع السابق ،ص 25.
[4] المرجع نفسه، ص 75.
[5] المادة 02 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

- **الطرق الخارجية :** هي مجموع الطرق التي تربط المناطق السكنية في المدن بما يجاورها من البلديات والولايات المجاورة بالمدينة على المستوى الوطني .
- **الطرق الوطنية :** كأن يكون مثلا طريقا وطنيا معينا يجزئ المدينة إلى نصفين أو يشكل محور اقتصادي ذو حركة مرور كبيرة .
- **الطرق الولائية :** وهي التي تربط الولاية بباقي البلديات الأخرى المجاورة.
- **الطرق الداخلية :** ويقصد بها المحاور الداخلية المهيكلة للنسيج العمراني القديم و التي تربط بين أحيائه وتساعد على توجيه نمو المدينة.[1]
- يتم تصنيف الطرق على أساسات عدة أهمها : كثافة حركة المرور و وظيفة هذه الطرق، من حيث مدى تحقيقها الوصل بين داخل و خارج المجال الحضري، و ذلك من طرق أساسية و ثانوية و مواقف سيارات بحيث مثلا، إذا كان الحي يفتقد إلى مواقف السيارات فإن ذلك سيدفع بالسكان إلى اللجوء إلى استعمال الأرصفة لركن سياراتهم مع انتشار بعض المواقف المؤجرة على حساب الطرق و الأرصفة وهي غير مرخصة من طرف الدولة .[2]

**ب- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:** يعتبر الماء عنصرا ضروريا وأساسيا للاستقرار البشري في أي مكان ولهذا فهو يُعنى باهتمام كبير في الدراسات العمرانية، وذلك لتحديد أماكن جلبه، تخزينه و توزيعه و معرفة ما إذا كانت تعاني شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب بالحي من مشكل بعض التسريبات نتيجة لقدم الشبكة، وغياب لصيانة سواء من المصالح المختصة أو السكان .[3]

**ت- شبكة الصرف الصحي:** يجب أن تمتد شبكة الصرف الصحي عبر كامل الحي، من أجل ضمان تصريف جيد للمياه المستعملة، إلا أنّ هذه الشبكة قد تعاني من مشكل إنسداد البالوعات يعود سببها إلى قدم قنوات الصرف الصحي وغياب كلي لعمليات الصيانة، إذ يعتبر مشكل انسداد البالوعات من الظواهر المميزة للحي يظهر أثرها بشكل كبير وذلك من خلال ترسب كميات كبيرة من الوحل والبرك المائية التي تشوه المنظر العام للحي من ناحية وتعمل على انتشار الروائح والأمراض التي تؤثر على صحة السكان من ناحية أخرى. [4]

---

[1] عبد الناصر شباح ، يزيد مقراني، المرجع السابق ، ص 103.

[2] عبد الوهاب مناصرية، عبد الحميد مامي ، المرجع السابق ، ص 78.

[3] إيمان بن حيزية ، ياسمينة بو طالب، تحديث مركز المدينة من أجل تنشيط ديناميكيتها الوظيفية-حالة مدينة أم البواقي- مذكرة نيل شهادة الماستر، في تخصص مدن و مشروع حضري معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر،2015،ص 49.

[4] وليد كاتب، التحسين الحضري في مدينة تبسة –دراسة حالة حي 580 مسكن- مذكرة لنيل شهادة الماستر في مدن و مشروع حضري معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2013، ص 56.



Scanned with CamScanner

ث- **شبكة الكهرباء** : يجب التأكد من وجود تغطية شاملة لكل أنحاء الحي بشبكة الكهرباء، حتى يتم التخلص من نقائص الإنارة العمومية التي تعاني منها الأنسجة محل التدخل، حيث في بعض الحالات يكون هناك تعطل شبه كلي لأعمدة الإنارة العمومية داخل الوحدات السكنية [1] .

ج- **شبكة الغاز الطبيعي** : إنّ الغازالطبيعي من الضروريات اليومية للسكان و لذا تعمل الجزائر على تغطية أكبر نسبة من الأنسجة العمرانية سواء الحضرية أو الريفية به [2].

2- **النظافة:** تعاني عادة الأنسجة العمرانية القديمة من مشاكل الرمي العشوائي للنفايات وكذا نقص وسائل جمعها ونقلها إلى مراكز الردم ، كما تعاني من انتشار فوضوي للمزابل وعدم تخصيص أماكن لتجميع النفايات بطريقة منتظمة، و هذا ما يؤدي إلى انتشار الأمراض والأوبئة وتشوه صورة البيئة الحضرية وتلوثها، بالإضافة إلى نقص و غياب الوعي السكاني في بعض الأحيان بأهمية البعد البيئي في حياتهم مخصصة لها، وهذا أدى تدهور المحيط البيئي للحي وكل ذلك ينعكس سلبا على صحة السكان وتصرفاتهم وكذا سلوكياتهم اتجاه المجتمعات السكنية [3].

3- **المساحات الخضراء:** يجب التحقق مما إذا كانت تلك الأنسجة لا تحتوي على مساحات خضراء مهيأة بالخصوص عند وجود مساحات حرة كبيرة غير مستغلة و غير مهيأة وذلك لعدم اهتمام الجهات المعنية بهذا الجانب، من مساحات الإلتقاء والترفيه وهي تشمل كلا من مساحات اللعب للأطفال و أماكن الالتقاء والتجمع و هذه المناطق عادة ما تكون مهملة تماما في الحي و هذا راجع إلى غياب تهيئة الإطار الخارجي الموجود داخل النسيج العمراني القديم، وخلق أماكن للإتقاء و التفاعل ،وهذا ما يجعل السكان يفتقدون لهذه المساحات، ومما يدفع كذلك بالأطفال إلى اللعب فوق الأرصفة والطرق والأماكن المخصصة لتوقف السيارات مثلا .[4]

4- **الأثاث الحضري:** الأثاث الحضري يُعرّف على أنه مجموعة المعدات أو الأجهزة العامة أو الخاصة الموضوعة في المساحات العامة المرتبطة بوظيفة أو خدمة المباني ، بحيث توجد عدة أنواع من الأثاث الحضري نذكر بالخصوص:

- أثاث الراحة ( مقاعد ، كراسي، طاولات).
- المعدات التي تساهم في نظافة المدينة ( حاويات، السلات).
- تجهيزات الإنارة العمومية ( مصباح الشارع، أعمدة الإنارة).
- أجهزة الإعلام و الاتصال (لوحات إشهارية، لوحات التوجيه).
- ألعاب الأطفال بمختلف أنواعها.

---

[1] عبد الوهاب مناصرية، عبد الحميد مامي ، المرجع السابق ، ص 80.
[2] وليد كاتب، المرجع السابق ، ص 57.
[3] عبد الوهاب مناصرية، عبد الحميد مامي ، المرجع السابق ، ص 80.
[4] حسام الدين رميكي، إسماعيل صبوع ، المرجع السابق، ص 64.



Scanned with CamScanner

- المعدات التي تساعد على حركة سير العربات أو التقليل منها (إشارة المرور الضوئية، العدّاد).
- حواجز شبكية، واقيات الأشجار [1].

## الفرع الثاني: إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل

إنّ عملية إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل ، تتم على مراحل و بالإعتماد على فريق متعدد الخبرات و الكفاءات ، يُجّند أعضاؤه كل مجهوداتهم حول مشروع التدخل بغرض تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة المشتملة في إطاره، حسب درجة تدهورها و انعدام شروط النظافة فيها، وكل ذلك ضمانا لإعداد برنامج تدخل سيكون فيما بعد أساسا لإنجاز عمليات التدخل، بل و ستكون معطياته متى ضُبطت بشكل دقيق سببا مباشرا في تحقيق أفضل النتائج المتوقعة منه، و على أساس ذلك سنتطرق إلى المقصود بإحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل (أولا)، ثم إلى طرق إحصاء هذه الأنسجة و تصنيفها (ثانيا).

### أولا: المقصود بإحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل

ينص المرسوم التنفيذي رقم 16-55 على وجوب أن تشرع الولاية بعد إعداد إحتياجاتها على أساس طلبات التكفل بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المُعدة من طرف المجلس الشعبي البلدي، في عملية إحصاء وتصنيف للأنسجة العمرانية حسب درجة التدهور و عدم توفرها على شروط النظافة، إذ يقوم بذلك فريق متعدد الخبرات و الكفاءات، بحيث يتكون أساسا من مهندسين معماريين وعمرانيين، ومن مختصين في علم الإجتماع [2]، وكذا الهيئات التي تتدخل في تسيير المشروع و التي سنفصل فيها لاحقا، بل و حتى وزارة العمران كصاحب المشروع، كل وفق خبرته و حسب ما يساهم به، كما يتم إشراك السكان مستخدمي المباني المشتملة في الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل ، عن طريق إجابتهم عن الإستبيانات المعدة خصيصا لهم [3]، و التي توحي بالإهتمام بمشاكلهم وأخذ آرائهم وإنشغالاتهم بعين الإعتبار، و كل هذا تجسيدا لرغبة المشرع في تكوين شبكة متكاملة من المهارات، قائمة على الثقة المتبادلة بين جميع أطرافها من أجل تجسيد سليم لبرنامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، بحيث يقوم هذا الفريق بإحصاء و تصنيف :

- البنايات المهددة بالإنهيار و الأعمال الخاصة التي ينبغي القيام بها،
- الأنسجة العمرانية القديمة ذات الأولوية ، التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل ثقيلة ، تتمثل في: ترميم الهياكل و / أو تعزيز الأساسات ،
- الأنسجة العمرانية القديمة التي تتطلب عمليات التجديد و / أو إعادة الهيكلة العمرانية ،

---

[1] رمزي بورحلة، عبد الوهاب ثابت ، المرجع السابق، ص 35-36.
[2] شريفة رومان ، المرجع السابق ، ص18.
[3] أنظر الملحق الثاني من هذه المذكرة.



Scanned with CamScanner

- الأنسجة العمرانية القديمة التي تستدعي علامات التدهور فيها ، عمليات إعادة تأهيل متوسطة تتمثل في : ترميم الأجزاء المشتركة و الشبكات و التجهيزات التقنية ،
- الأنسجة العمرانية القديمة التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل خفيفة تتمثل في : ترميم الواجهات و المساكة. [1]

## ثانيا: طرق إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل

تتم عملية إحصاء و تصنيف البنايات محل التدخل وفق شروط معينة :

**1- التشخيص الحضري:** التشخيص هو عملية إحصائية تحليلية لكل الجوانب التي يمسها التدهور داخل الحي، وهذا من أجل تحديد درجة التدهور والتي تشكل المنطلق الأساسي في عملية التحسين وكذا الكشف عن أسباب التدهور مع إبراز تلك النقائص المطروحة عند التصميم والاحتياجات المتغيرة للسكان، إذ من الضروري قبل القيام بأية عملية تحسين حضري إجراء فحص دقيق وتشخيص يتعدى التشخيصات التقنية البسيطة [2] وهذا يكون بالاعتماد على العناصر التالية :

- تشخيص حضري من أجل دراسة مدى ملائمة النسيج العمراني والأنظمة التقنية مع نمط السكن وممارساتهم .
- تحليل أنماط التسيير والصيانة المتبعة من طرف السلطات أو المستخدمين أنفسهم، من أجل تحسين و صيانة الأحياء التي يشغلونها في تلك الأنسجة.
- تحليل كيفيات استغلال كل المصادر والقدرات الموجودة في النسيج محل التدخل و التي يمكنها المساهمة في تطويره.
- تشخيص كل الأجزاء المتضررة الواجب التدخل عليها .
- إشراك كل صنف من المتدخلين التقنيين والمتخصصين (مهندسين، معماريين، وعمرانيين، وكل من له دور فعّال) عند تشخيص وضعية الأنسجة العمرانية القديمة محل عمليات التدخل، حيث تُعطى لكل متدخل فرصة تقديم عرض مفصل لكل المشاكل التي يراها [3].

بحيث أنه من أجل إعداد تشخيص قوي يساعدنا على إحصاء و تصنيف البنايات بشكل دقيق ، لا بد من توفر كل المعطيات اللازمة، و ذلك أن هذه المرحلة تدفعنا أكثر لفهم نظرة السكان و مستعملي هذه الأحياء، و كل هذه المعلومات يجب أن تحتوي على تحديد المساحات و الخرائط لمعرفة كل تفاصيل مجالات التدخل و بكل دقة، على سبيل المثال حدود الحي، وصفه المادي و الحضري ، بل حتى الكثافة السكانية للحي و كافة المعطيات ، وكذا البيئة و الأخطار الطبيعية المحيطة بالحي ،دون إغفال الطرقات

---

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المرجع السابق.
[2] شريفة رومان، المرجع السابق، ص 18.
[3] المرجع نفسه، ص 18.



Scanned with CamScanner

من حيث الحركة، النقل ، الإنارة العمومية و التجهيزات الأساسية ( الماء و الكهرباء و التطهير) و كذلك النفايات ،و الفضاءات العمومية ووضعية السكن بكل تفاصيله [1].

**2- التحقيق العقاري:** لا يمكن إجراء عملية التشخيص الحضري آنفة الذكر، دون القيام بالتحقيق العقاري ، و هو نوعين:

- **النوع الأول:** يكون الهدف من هذا التحقيق العقاري يتمثل في الحصول على كل المعلومات القاعدية عن وضعية العقار و كذا البنايات وعدد السكان في المسكن الواحد و نشاطاتهم المهنية، فهذا التحقيق يمكننا من الوصول إلى المعطّيات الخاصة بالسكان من جهة و ذلك من خلال حجم و تركيب السكان داخل الأنسجة المتدخل فيها، ومن جهة أخرى المعطيات الخاصة بالخرائط ، من مساحات وإرتفاعات ،حتى يتم تحديد العلاقة المباشرة ما بين السكان وسكنهم الموجود على مستوى الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل، من حيث حالته وعدد غرفه و مدى اتصاله بالشبكات الحيوية من شبكات مياه و كهرباء و غاز و صرف صحي [2] .

- **النوع الثاني:** وهو التحقيق العقاري المتضمن في القانون رقم 08-15، أو ما يطلق عليه بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، وهو يشمل :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء [3].

بحيث يتم التحقيق العقاري لمطابقة البنايات، وفق كيفيات معينة، حددها القانون رقم 08-15، بحيث تنص على أنه :<< يجب على ملاك البنايات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنايتهم، ضمن الشروط و الأجال المحددة في هذا القانون....بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية >>[4]. و من هنا نستشف أن هذا النوع من المباني للإستخدام الخاص، من أجل تسوية وضعية تلك البنايات، بغرض القضاء على البنايات غير الشرعية و تحسين المظهر الجمالي للمدينة، [5] ، وكما تم توضيحه سابقا، أنه متى تعلق الأمر بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة المشتملة ضمن الأملاك الخاصة، فإنه يقع على الملكية المشتركة دون غيرها، ومنه يظهر أنه من غير المستبعد

---

[1] عبد الناصر شباح ، يزيد مقراني ، المرجع السابق ، ص 11 - 12.
[2] إبراهيم فريحات ، صوالحي نجاة ، المرجع السابق ،ص 13.
[3] المادة 15 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، المرجع السابق.
[4] المادة 23 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، المرجع نفسه.
[5] نصر الدين منصر، نعيمة ذيابية، إجراءات و إشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، الصادرة عن جامعة تيارت، الجزائر،2017، المجلد 01،العدد 03، بدون سنة نشر، ص 175.

القيام بهذا التحقيق من طرف المرقي العقاري عند التدخل في البنايات الواقعة في الأنسجة العمرانية القديمة.

غير أنه يجب التفريق بين التحقيقين العقاريين السابقين و التحقيق العقاري في إطار عمليات المسح العقاري، وفق القانون رقم 07-02 [1] و المرسوم التنفيذي 08-147 [2] ، بحيث يقصد بالتحقيق العقاري وفق هذا المفهوم ، قيام موظف مؤهل قانونا بمباشرة مجموعة من إجراءات البحث المنهجي لمعرفة الطبيعة القانونية لعقار، أو حق عيني و تحديد العلاقة التي تربطه بمن يطالب بأحقيته عليه قصد اتخاذ إعداد و تسليم سند الملكية من عدمه، بعد تقدير عناصر الحيازة القانونية المؤدية إلى اكتساب المعني للحق المطالب بالتقادم المكسب [3] ، بحيث تتضمن إجراءات التحقيق العقاري بالنسبة لكل عقار ما يلي:

- إثبات حق الملكية أو أي حق من الحقوق العقارية الأخرى، أو الأعباء العقارية المثقلة للعقار المُحقّق بشأنه.
- ضبط حدود و معالم العقار المعني بالإجراء.
- تحديد القوام المادي و سعة العقار المعني.
- وضع مخطط بياني يرسم العقار المعني بيانيا.
- بعد إتمام إجراءات التحقيق العقاري يتم حسب النتائج المتوصل إليها، إما إعداد سند الملكية، أو رفض إعداده وتسليمه. [4]

**3- وثائق التعمير:** لا بد من الإعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، ومخطط شغل الأراضي - وجود مخطط تهيئة معتمد من طرف السلطات المحلية و الوطنية - الذين يرافقان بدورهما كل عمليات التهيئة من عمليات التجديد و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة [5] ، كما يجب إدراج نوعين آخرين من الوثائق :

**أ- الوثيقة الشاملة:** و هو مخطط النشاط المحدد لاستراتيجيات تهيئة النسيج العمراني القديم و مراحل تنفيذه، و يضم :

- خريطة المشروع الممثلة لنظرة تنمية هذا النسيج و تبريرات الإختيارات،

---

[1] القانون رقم 07-02، المؤرخ في 2007/02/27،يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 15.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26.

[3] نقلا عن فريد بقة، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري طبقا للقانون رقم 07-02 و المرسوم التطبيقي له، مقال منشور في مجلة المعيار الصادرة عن جامعة تيسمسيلت ، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، بدون سنة نشر، ص228،227.

[4] نقلا عن فريد بقة، المرجع نفسه، ص228 .

[5] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في النسيج العمراني القديم ، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

- وثيقة للنشاطات ذات الأولوية و المرحلية من حيث تحديد التدخلات و المشاريع المبرمجة،
- تقديرات التدخل المالية لكل عملية [1].

**ب- المخططات التقنية:** بحيث لتنفيذ أي مشروع يجب الإرتكاز على سلسلة من المخططات التقنية إذ من خلالها تتحقق النظرة الشاملة للنسيج العمراني القديم، و يجب أن تتوفر على الأقل الوثائق التالية:

- خريطة تحديد النسيج العمراني القديم ، أي توضح حدوده كالتالي :
  - من الشمال : .....
  - من الجنوب : .....
  - من الشرق : .....
  - من الغرب : .....
- مخطط الحي ،
- خريطة الأخطار،
- خريطة الشبكات،
- خريطة الطرقات [2].

## الفرع الثالث: إعداد برنامج التدخل في النسيج العمراني القديم

إنّ برنامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55، هو برنامج يتم إعداده وفق مراحل على عدة سنوات من طرف وزارة العمران، و التي تعده على أساس حاجات المستعملين مستخدمي تلك الأنسجة، والتي يُعبّرعنها بعد إتمام عمليتي إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة حسب درجة تدهورها و انعدام شروط النظافة فيها، بناء على طلبات التكفل بعمليات التدخل و عليه ، فسنفصّل في ذلك في هذا الفرع إذ سنتطرق للمقصود بإعداد برنامج التدخل في النسيج العمراني القديم (أولا)، ثم كيفيات إعداد ذلك البرنامج (ثانيا).

### أولا: المقصود بإعداد برنامج التدخل في النسيج العمراني القديم

إنّ برنامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة حسب المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، هو برنامج يتم إعداده وفق مراحل على عدة سنوات، تتوّلى إعداده الوزارة المكلفة بالعمران باعتبارها صاحبة المشروع، [3] وذلك في إطار ما أطلق عليه المشرع وفق المرسوم التنفيذي رقم 14-320 المتعلق بالإشراف على المشروع و الإشراف المنتدب على المشروع، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم

---

[1] إبراهيم فريحات ، صوالحي نجاة ، المرجع السابق، ص 13.
[2] إبراهيم فريحات ،المرجع نفسه ، ص 14.
[3] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ،المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

19-179 ، بحيث أنّ الوزارة المكلفة بالعمران تكون ممثلة الدولة في هذا النوع من المشاريع باعتبارها تتعلق بالتعمير، حيث تكون هذه الوزارة صاحب المشروع بصفتها شخصا معنويا خاضعا للقانون العام تبادر بمشروع أو برنامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بهدف دراسته و إنجازه ، و تحدد بوضوح و تكرس الأهداف و الوسائل و النتائج المرتقبة منه [1] ، كما أنها المسؤولة عن مدى ملائمة وجدوى مشروع أو برنامج التدخل ، وكذا الصياغة الوظيفية للحاجات و تحديد حاجات المستعملين للمباني المشتملة في تلك الأنسجة العمراني القديمة و التجهيزات المرتبطة باستعمالها بعد إتمام عمليات التدخل فيها [2].

ومثلما ذكرنا سابقا فيمكن أن تعده الوزارة المكلفة بالعمران باعتبارها الوزارة الوصية على مثل هذه الأعمال أي صاحبة المشروع لكن دون الحاجة للجوء لطريقة الإشراف المنتدب على المشروع على اعتبار أنها تمتلك لجميع الوسائل البشرية و المادية التي تمكنها من إنجاز المشروع أو البرنامج [3].

## ثانيا: كيفيات إعداد برنامج التدخل في النسيج العمراني القديم

باستقراء ما تنص عليه المواد من المادة 07 إلى غاية المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، و التي جاءت كلها في إطار ما سمّاه المشرع بمباشرة عمليات التدخل باعتبارها القسم الأول من شروط التدخل ، بحيث يتم مباشرة هذه العمليات وفق تنسيق و تكاتف جهودات كل من الوزارة المكلفة بالعمران الولاية و بالخصوص المجالس الشعبية البلديةالواقعة في أقاليمها الأنسجة العمرانية القديمة محل عمليات التدخل ، كل وفق دوره و حسب اختصاصه .

يكون برنامج التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة برنامجا يتم إعداده وفق مراحل متعاقبة، على عدة سنوات، تتولى إعداده الوزارة المكلفة بالعمران باعتبارها صاحبة المشروع مثلما ذكرنا في التعريف لكن بالرغم من كل هذا ، لا تقوم الوزارة المكلفة بالتعمير بذلك بمفردها ، بل على أساس الإحتياجات المعبر عنها من طرف الولايات المعنية بعمليات التدخل على أنسجتها العمرانية القديمة بحيث يتم ذلك بناء على عمليتي إحصاء وتصنيف الأنسجة العمرانية القديمة حسب درجة التدهور و عدم توفرها على شروط النظافة [4]، وذلك وفق العناصر التي حددها المشرع.

إنه و بالرغم من كون الولاية صاحبة الإختصاص في عمليتي الإحصاء و التصنيف، غير أنها لا تقوم بها عبثا، بل لا تقوم بضبط احتياجاتها من عمليات التدخل إلا على أساس طلبات التكفل بالأنسجة

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-320 المتعلق بالإشراف على المشروع و الإشراف المنتدب على المشروع المعدل و المتمم ،المرجع السابق.

[2] المادة 04 من المرسوم نفسه.

[3] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19-197، المتعلق بالإشراف على المشروع و الإشراف المنتدب على المشروع المرجع السابق.

[4] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

العمرانية القديمة، الصادرة من قبل المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية داخل تلك الولاية [1] بحيث أناط المشرع هذه الأخيرة بصلاحية إصدار طلبات التكفل على اعتبارها أقرب للمواطنين، أي السكان مستخدمي تلك الأنسجة، ومنه فالإحتكاك المباشر معهم يسمح بفهم احتياجاتهم و تحديدها بدقة كما ينبغي أن تكون هذه الطلبات مبررة بتقرير شامل يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، تتم فيه إثبات معاينة حالة قدم البنايات و إجراء تحقيق ميداني يثبت عدم توفرها على الشروط الصحية واحتوائها على خلل معماري [2].

كما أنه لا يصح الأمر إلا بعد أن تقوم البلدية أو البلديات المعنية، بإثبات إدراج عمليات التدخل تلك في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي،[3] و ذلك على اعتبار هذين الأخيرين من أدوات التهيئة و التعمير الواجب احترامها، لضمان تحقيق ترقية عقارية على كامل الإقليم الجزائري و ذلك تجسيدا لأهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي جاء كعملية تصحيح للبناء و التنمية و تحقيق التطور و الإزدهار في إطار استراتيجية شاملة و متحكم بها.

أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، تتم مطابقة التصميم الهندسي للمشروع مع قواعد مخطط شغل الأراضي، على اعتبار أن هذا الأخير يأخذ بعين الإعتبار العناصر التقييمية التالية :

- موقع البناية أو البنايات المبرمجة لعميات التدخل (قطاع، حي، منطقة)،
- مدى مطابقة تعليمة رخصة التجزئة ومخطط التهيئة والتعمير،
- طبيعة التعمير،
- محل إنشاء البناء بالنسبة للطرقات والشبكات المختلفة و التجهيزات المرتبطة باستعمال البناء ،
- حجم البنايات (مقياس الارتفاع) ،
- المظهر العام للبناية وتناسبها ليس فقط مع غيرها من البنايات على مستوى الحي بل على مستوى كامل النسيج العمراني محل التدخل ،
- الخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعين ،
- التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة ،
- احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والثقافة والبناء والفن الجمالي، في مجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي [4].

---

[1] المادة 09 الفقرة الأولى من المرسوم نفسه.
[2] المادة 09 الفقرة الثانية من المرسوم نفسه.
[3] المادة 09 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة،المرجع السابق.
[4] آسية عمر الشريف ، المرجع السابق ، ص 25.



Scanned with CamScanner

ثم بعد إتمام إعداد برامج التدخل متعددة السنوات من طرف الوزارة المكلفة بالعمران، يتم تبليغها إلى الولايات المعنية بعمليات التدخل على أنسجتها القديمة، و ذلك بعد إرفاقها ببطاقات تقنية توضح :

- تحديد المواقع المعنية و نوع العمليات الضرورية،
- مبلغ الأغلفة الممنوحة قصد الدراساة و الأشغال،
- آجال إنجاز برنامج التدخل [1].

بحيث نأخذ كمثال توضيحي لتللك البطاقات، النموذج التالي :

**- البطاقة التقنية للمشروع:**

قدرت ميزانية هذا المشروع ب: ---------- دج.

- العملية: ( تجديد / إعادة تأهيل / إعادة هيكلة )
- رقم العملية: ----------
- صاحب المشروع: الوزارة المكلفة بالعمران.
- تسمية المشروع: تنفيذ (نوع الأشغال الواجب تنفيذها على مستوى تلك المنطقة من النسيج العمراني القديم / أو النسيج العمراني القديم بأكمله ).
- المساحة: ------- هكتار مثلا .
- عدد السكان: -------- ساكن.
- عدد المساكن:----- مسكن.
- متابعة الأشغال : أي الجهات المخولة بمتابعة الأشغال [2].

و يتم إنشاء نموذج محتوى مشروع التدخل على النسيج العمراني القديم، الواقع في بلدية معينة بتقسيم مشروع التدخل إلى حصص، بحيث نأخذ على سبيل المثال النموذج التالي:

- الحصة الأولى: التهيئة الخارجية والتطهير.
- الحصة الثانية: الإنارة العمومية.
- الحصة الثالثة: الطرق.

ثم يتم تخصيص بطاقة تقنية خاصة بكل حصة و هكذا دواليك ، نأخذ على سبيل المثال النموذج التالي :

---

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المرجع السابق.

[2] علي ملاح، لزهر بولعتروس، التحسين الحضري في مدينة لخروب-حالة حي 900 مسكن- مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن، معهد تسيير التقنيات الحضرية، 2011، جامعة أم البواقي، الجزائر، ص 167.



Scanned with CamScanner

- **حصة أشغال التهيئة الخارجية والتطهير:**

- **البطاقة التقنية:**

- رقم الصفقة العمومية: ---------- .

- المرقي العقاري : ------ -------- .

- مقاولة الإنجاز: ------- ---------.

- قيمة الإنجاز: ---------- دج.

- تاريخ بداية الأشغال: اليوم/الشهر/ السنة.

- مدة المشروع: 12 شهرا (على سبيل المثال).

- **حالة تقدم الأشغال:** في حالة تقدم الأشغال يتم تحديد نسبة التقدم بالأشغال عند تسليم المشروع، ويكون خاصا بكل حصة على حدة [1].

## المطلب الثاني: الهيئات المشاركة في تسيير برنامج التدخل في النسيج العمراني القديم

يتولى تسيير برنامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة المُعَد وفق كل الإجراءات المذكورة أعلاه و المَار بمختلف المراحل السابقة عبر سنوات متعددة ، هيئات ثلاث[2]، حددها المشرع بلجنة الإشراف ، و اللجنة التقنية ، و المتعامل صاحب المشروع المنتدب، كما أناطها دون غيرها بمجموعة من الإجراءات و الإختصاصات و التي سنتعرف عليها بالتدريج ، إذ سنتناول لجنة اللإشراف باعتبارها المشرفة على عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى الولاية (الفرع الأول)، واللجنة التقنية باعتبارها المشرفة على عمليات التدخل في تلك الأنسجة على مستوى البلدية بالتنسيق مع لجنة الإشراف (الفرع الثاني)، وأخيرا المتعامل صاحب المشروع المنتدب باعتباره يمارس الإشراف المنتدب على مشروع التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: لجنة الإشراف على مستوى الولاية

تنشأ قصد المشاركة في عملية تسيير برامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة و متابعتها و تقييمها ، لجنة إشراف على مستوى الولاية ، تتكون من أعضاء محددين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-55، و تتولى مهاما محددة هي الأخرى في إطار ضمان حسن سير عمليات التدخل المبرمجة في برنامج التدخل الذي أعدته وزارة العمران ، سنتكلم حول تشكيلة هذه اللجنة (أولا)، ثم نحدد مهامها (ثانيا).

---

[1] المرجع نفسه ، ص 168.

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

## أولا: تشكيلة لجنة الإشراف على مستوى الولاية

لقد نص المشرع الجزائري على ضرورة تشكيل لجنة للإشراف على عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى الولاية حسب المرسوم التنفيذي رقم 16-55، بحيث تتكون هذه الأخيرة من الأعضاء التالين:

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعمليات التدخل.
- مدير الولاية المكلف بالسكن.
- مدير الولاية المكلف بالتعمير.
- مدير الولاية المكلف بالبيئة.مدير الولاية المكلف بأملاك الدولة.
- مدير الولاية المكلف بالتنظيم و الشؤون العامة.

كما خول المشرع لهذه اللجنة أن تستعين بكل شخص مؤهل من شأنه أن يساعدها و ينيرها في أشغالها ، في إطار التكاتف بين كل الفاعلين من أجل تحقيق أفضل النتائج من عمليات التدخل [1].

## ثانيا: مهام لجنة الإشراف على مستوى الولاية

تكلف لجنة الإشراف على عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى الولاية وفق المرسوم التنفيذي رقم 16- 55، بما يلي :

- تحديد استراتيجية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى الولاية و تصور التكييفات اللازمة في حالة تغييرات طارئة للوضعيات ،
- الفصل في جدوى و إمكانية القيام بعمليات التدخل في هذه الأنسجة التي اقترحتها المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذا تحديد أولويتها ،
- إعداد احتياجات الولاية فيما يخص برنامج التدخل و عرضها على الوزارة المكلفة بالعمران لإبداء رأيها ،
- الإشراف على إنجاز برنامج التدخل المبلغ إلى الولاية ،
- المصادقة على ملفات دراسات التدخل التي تعرضها عليها اللجنة التقنية ،
- تقييم العمليات و النشاطات المباشر فيها قصد إنجاز برامج التدخل ،
- إبداء الرأي في كل المسائل التي تعرض عليها و المتعلقة بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة [1].

---

[1] المادة 13 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

## الفرع الثاني: اللجنة التقنية على مستوى البلدية

مثلما نصّ المشرع على إنشاء لجنة إشراف على مستوى الولاية قصد المشاركة في عملية تسيير برامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة و متابعتها و تقييمها ، فإنه نصّ كذلك على إنشاء لجنة تقنية على مستوى البلدية تنسق عملها و تباشر اختصاصاتها تحت إشراف لجنة الإشراف ، وتتكون هي الأخرى من مجموعة معينة من الأعضاء و تمارس مجموعة محددة من الإختصاصات ، وفي هذا الصدد سنوضح تشكيلة اللجنة التقنية (أولا)، ثم نحدد مهامها (ثانيا).

### أولا: تشكيلة اللجنة التقنية على مستوى البلدية

حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، فإن لجنة الإشراف لا تعمل بمفردها بل تنسق عملها وتتقاسمه مع لجنة أخرى تدعى باللجنة التقنية بحيث:

- تتكون اللجنة التقنية من تقنيين مختصين في المجال ، تختارهم الإدارات غير الممركزة التابعة للدولة ، المتمثلة في لجنة الإشراف ،و كذا التقنيين التابعين للجماعات المحلية.
- كما يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه أن ينيرها و يساعدها في أشغالها.
- يرأس اللجنة التقنية المكلفة بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة الواقعة في تراب البلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله [2].

### ثانيا: مهام اللجنة التقنية على مستوى البلدية

تكلف اللجنة التقنية المكلفة بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بما يأتي :

- تنفيذ برنامج التدخل المخول للبلدية ،
- متابعة إنجاز عمليات التدخل ،
- دراسة مطابقة ملفات الدراسات الخاصة بعملية التدخل والموافقة عليها ،
- تنسيق النشاطات بين مختلف القطاعات ،
- مساعدة المتعامل للتكفل بالصعوبات تواجهه في إطار تدخله ،
- مساعدة لجنة الإشراف وإسداء النصيحة لها [3].

فيما يتعلق بالمشاورات و المناقشات بين أعضاء اللجنة التقنية فيما بينهم و كذا مع أعضاء لجنة الإشراف، فليس الأمرمثلما هو متصور في شكل نقاشات مطولة، فكل حسب إختصاصه له لغة ومصطلحات خاصة به خاصة الأعضاء التقنيين منهم، لذا يتم الأمر عادة وفق مبادلات وثائق ومخططات و دراسات و إحصاءات فيما بينهم ، ثم عندما تستدعي الضرورة الإجتماع ، يتم عقد إجتماع

---

[1] المادة 14 من المرسوم نفسه.
[2] المادة 15 من المرسوم نفسه.
[3] المادة 16 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

لطرح التحفظات و الإقتراحات من كل جهة كل حسب ما هو مختص فيه ، فيتم التنسيق بينهم جميعا وكل ذلك لضمان حسن سير عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة [1].

## الفرع الثالث : المتعامل صاحب المشروع المنتدب

إنّ المتعامل صاحب المشروع المنتدب وفق ما تم توضيحه سابقا هو المؤسسة أو الهيئة العمومية التي يُفوّض لها المشروع أو البرنامج من طرف وزارة العمران صاحبة المشروع، عن طريق اتفاقية الإشراف المنتدب على المشروع ، بحيث تكلف هذه المؤسسة أو الهيئة العمومية بتنفيذ و/أو بإنجاز كل أو جزء من مشروع أو برنامج التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة، وذلك بإسم ولحساب وزارة العمران باعتبارها صاحبة المشروع، وعليه فإننا سنحدد طبيعة اتفاقية الإشراف المنتدب على المشروع (أولا)، ثم نبرز مهام هذا المتعامل باعتباره صاحب مشروع التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة المنتدب (ثانيا).

### أولا: إتفاقية الإشراف على المشروع المنتدب

يقوم صاحب المشروع بتوكيل صاحب المشروع المنتدب ، بنقل الصلاحيات و الإختصاصات اللازمة لإنجاز مهامه عن طريق إتفاقية تدعى بإتفاقية الإشراف على المشروع المنتدب ، بحيث يكون أطرافها كلا من صاحب المشروع أي وزارة العمران ، و صاحب المشروع المنتدب أي المتعامل و الذي تم تعريفه هذا وفق المرسوم التنفيذي رقم 14-320 المعدل و المتمم و هو المؤسسة أو الهيئة العمومية التي يُفوّض لها المشروع أو البرنامج من طرف وزارة العمران صاحبة المشروع. [2]

ومثلما أشرنا سابقا في الدراسة أنّ الأمور إلى هذا الحد تبدو في غاية الوضوح ، إلاّ أنّ المشرع في سنة 2019 قام بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 14-320 و ذلك بالمرسوم التنفيذي رقم 19-197 و قد كان البعض من التعديلات في غاية المنطقية ، بحيث جاءت تتمة المادة 03 مثلا على الشكل التالي:

<< يجب أن تكون طبيعة الأشغال التي سيتم إنجازها في إطار المشروع أو البرنامج المنتدب، ضمن نشاط صاحب المشروع المنتدب >>

وهذه حركة ذكية من المشرع حيث شاع في الواقع أن يتولى البرامج و المشاريع من ليسوا أصحاب إختصاص و لا يفقهون فيه شيئا ، لذلك تم تدارك الأمر من طرف المشرع من أجل ترك كل مجال لذوي الإختصاص فيه.

---

[1] مقابلة مع السيد حسين الطيب رحماني ، رئيس مكتب الدراسات المعمارية في مديرية التعمير بولاية المدية ، يوم 2021/05/22، على الساعة 10:00 صباحا

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-320 ، المتعلق بالإشراف على المشروع و الإشراف المنتدب على المشروع، المعدل و المتمم، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

ثم نص المشرع في المادة 06 و التي كانت قبل التعديل وفق المرسوم التنفيذي رقم 14- 320 المعدل و المتمم تنص على أنه:

<< يقوم صاحب المشروع بتوكيل صاحب المشروع المنتدب بنقل الصلاحيات و الإختصاصات اللازمة لإنجاز مهامه عن طريق الاتفاقية المحددة في المواد 03 و 07 و 08 - أي اتفاقية الإشراف المنتدب على المشروع المذكورة أعلاه - >> بعدها أضاف التالي: << دون إمكانية صاحب المشروع المنتدب من تفويض أو مناولة كل أو جزء من النشاطات موضوع هذه الاتفاقية >>

ومن هنا نستشف أن المشّرع وضع سلطة تفويض أو نقل الإختصاصات خلال إنجاز المشروع أو البرنامج سواء كله أو جزء منه لوزارة العمران صاحبة المشروع .

غير أن بعضا من مواد المرسوم التنفيذي رقم 19-197 يحتاج توضيحا، فمثلا عندما نصّ المشرع على أنه :

<< لا يمكن لصاحب المشروع الذي يحوز وسائل بشرية و مادية ملائمة لتنفيذ البرامج و المشاريع، اللجوء إلى طريقة الإشراف المنتدب على المشروع >>

فعلى إعتبار أن صاحب المشروع وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 هو الوزارة المكلفة بالعمران، و بالرجوع إلى هيكلة هذه الأخيرة وفق الموقع الرسمي لوزارة السكن و العمران و المدينة نجد أنه تتفرع عن هذه الوزارة، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية و التي تتفرع عنها مديرية تهيئة العقار و التدخلات في الأنسجة الموجودة والتي تتفرع عنها هي الأخرى المديرية الفرعية للتهيئة العقارية، فماهي النظرة التي امتلكها المشرع بهذا الخصوص؟ و كيف يكون التطبيق الصحيح لها ؟

نظرا لعدم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة أو صدور أي قرارات توضح ما جاء فيه، و كون المرسوم التنفيذي رقم 19-197 يعدل المرسوم التنفيذي 14-320 في النقاط التي أشرنا إليها، إلا أن المشرع لم يحدد بالضبط معنى " امتلاك الوسائل المادية و البشرية اللازمة"، و بالتالي و لما لم نكن نملك القدرة على معرفة ما قصده المشرع بالضبط ولا سلطة تفسير الغموض الذي يكتنف هذه المادة باعتبارنا من غير أصحاب الإختصاص.

لذلك ومن وجهة نظرنا المتواضعة نرجّح العمل بما جاء بنص صريح في المرسوم رقم 16-55 باعتباره الأساس القانوني الأول لدراستنا، و ذلك فيما يتعلق بتنفيذ عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بمقتضى الإشراف المنتدب على المشروع ، خاصة و أن هيكلة الوزارة المكلفة بالعمران المنشورة في الموقع الرسمي ليست هي نفسها الموجودة على أرض الواقع [1] .

---

[1] إرجع لمخطط هيكلة وزارة العمران المنشور في الموقع الرسمي لوزارة السكن و العمران و المدينة.



Scanned with CamScanner

## ثانيا:مهام المتعامل صاحب المشروع المنتدب

يكلف المتعامل صاحب المشروع المنتدب بالآتي :

- الإشراف المنتدب على المشروع لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة لحساب الدولة والجماعات المحلية ،
- إرسال ملفات الدراسات إلى اللجان ،
- رفع التحفظات المحتملة ،
- إدارة عمليات التدخل ، [1]

إن التعريف الذي أعطاه المشرع لصاحب المشروع المنتدب أو المتعامل مثلما جاء في صلب المرسوم التنفيذي رقم 16-55 ، يحتاج توضيح بعض التفاصيل حتى يفهم قصد المشرع بشكل أحسن حيث أنه :

**1-** قانونا و بالإضافة إلى التعريف الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 14-320 المعدل و المتمم عن كون صاحب المشروع المنتدب تلك المؤسسة أو الهيئة العمومية التي يُفوّض لها المشروع أو البرنامج من طرف وزارة العمران صاحبة المشروع ، فإن صاحب المشروع المنتدب أي المتعامل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 :

<< هيئة مختصة في المجال ، تكلف بالإشراف المنتدب على المشروع المتعلق بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة >> [2].

**2-** نجد فقهيا ، أن تعريفات المؤسسة العمومية تعدّدت، لكن أبسطها و أكثرها وضوحا هو تعريف الدكتور " ناصر لباد " الذي يعرف المؤسسة العمومية بأنها "شخص معنوي، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للدولة أو المجموعات المحلية " [3]، أو تعريف الدكتور"لورن بيار" " Lourent Pierre" على أن المؤسسة العمومية "هي شخص معنوي من القانون العام يسير مرفق عمومي متخصص، مستقل عن الدولة والجماعات المحلية، ولكنه مربوط بهما " [4]

**3-** تعتبر من أهم الخصائص المؤسسات العمومية ما يلي:

- المؤسسة العمومية تمثل وتجسد فكرة اللامركزية الإدارية المصلحية المرفقية ،
- المؤسسة العمومية مرفق عام أو منظمة عامة وفقا للمعايير الراجحة ،

---

[1] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ،المرجع السابق.

[2] المادة 02 من المرسوم نفسه.

[3] ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المجدد للنشر و التوزيع،الجزائر، 2007 ،ص213 .

[4] نقلا عن يوسف مداح، فئات المؤسسات العمومية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، الجزائر،2015،ص 12.



Scanned with CamScanner

- تتمتع المؤسسة العمومية بالشخصية المعنوية العامة ،
- تتمتع المؤسسة العمومية بالاستقلال المالي والإداري في حدود القانون ،
- تعتبر المؤسسة العمومية الأداة والوسيلة التنظيمية الأكثر كفاءة ومرونة و رشادة لتدخل الدولة لتحقيق أهداف التنمية الوطنية الاقتصادية والاجتماعية، نظرا لتمتعها بالإستقلال الإداري والمالي، وحرية التصرف، وتخصصها في أغراض وأهداف محددة ،
- تدار وتسير المؤسسة العمومية بواسطة الأسلوب الإداري اللامركزي، وعن طريق مجالس إدارات وعمال ولجان متخصصة دائمة ومؤقتة ،
- تخضع المؤسسة العمومية للسلطة والرقابة الإدارية الوصائية، التي تمارس عليها السلطات الإدارية المركزية في حدود النظام القانوني الذي يحكم المؤسسات العمومية ،
- تخصص المؤسسة العمومية لتحقيق أهداف عامة محددة، تتمثل عادة في إنتاج سلع إنتاجية، استهلاكية، وفي تقديم خدمات عامة، لإشباع الحاجات العامة،
- المؤسسة العمومية مملوكة للدولة، وتنشأ –أصلا- بواسطة الدولة [1].

[1] عمار عوابدي، القانون الإداري ،النظام الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الأول ، الطبعة الخامسة ،2008 ص 310.



Scanned with CamScanner

## المبحث الثاني: كيفيات التدخل في النسيج العمراني القديم

بعد إتمام إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم، من إعداد لبرنامج التدخل على مراحل متعددة و على مدار سنوات من طرف وزارة العمران، و ذلك بعد تلقيها المساعدة من كل الهيئات المشاركة في تسيير برنامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، كما و بعد تحديد المرقي العقاري الخاص المُنجِز لعمليات إعادة التأهيل ، التجديد الحضري، و عمليات إعادة الهيكلة على مستوى الإطارين المبني و غير المبني من تلك الأنسجة، و الأشخاص المهنية المساعدة له من أجل تحقيق ذلك، جاء دور التكلم عن كيفيات التدخل في النسيج العمراني القديم وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط و كيفيات التدخل في هذا النسيج، إذ يترتب على مباشرة المتعامل لعمليات التدخل فيه ، إعداد ما أطلق عليه المشرع بدراسات التدخل و المكونة من دراسة أولية، تتبعها دراسة تنفيذية (المطلب الأول)، ثم إعداد شكليات مخطط التدخل و إستصدار الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في ذلك النسيج العمراني القديم وفق مخطط التدخل المُنجز بعد إتمام الدراستين السابقتين (المطلب الثاني)، ثم أخيرا إنجاز عمليات التدخل وتحديد ما يسبقها و ما يليها من إجراءات (المطلب الثالث).



Scanned with CamScanner

## المطلب الأول: دراسات التدخل في النسيج العمراني القديم

بمجرد مباشرة المتعامل لعمليات التدخل في النسيج العمراني القديم ، يتم الشروع في إعداد دراسات التدخل ، بحيث تأخذ هذه الدراسات الخصائص المحلية لذلك النسيج العمراني القديم بعين الإعتبار و تتكون من شقين ، دراسة أولية يترتب على الموافقة عليها إعداد دراسة ثانية تُدعى بالدراسة التنفيذية إذ لكل واحدة منهما ملف خاص بها ، يتضمن معلومات محددة وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 و عليه فإننا خصصنا للدراسة الأولية (الفرع الأول)، و للدراسة التنفيذية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الدراسة الأولية

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 16-55، كيفيات إعداد الدراسة الأولية للتدخل و لا أجرها با إكتفى بترك ذلك قرار وزاري مشترك بين وزير المالية و الوزير المكلف بالعمران و الذي لم يصدر إلى يومنا هذا، لذا فمن الصعب تحديد الإجراءات بدقة، لكن سنحاول توضيح إجراءات الدراسة الأولية و بكل تواضع بواسطة مقابلات أجريناها مع مصالح مديرية التعمير على مستوى ولايتنا، لذا فقد خصصنا الجزء الأول من هذا الفرع للتكلم حول ملف الدراسة الأولية (أولا)، ثم الجزء الثاني لمسألة إستصدار عقود التعمير(ثانيا).

#### أولا: ملف الدراسة الأولية

إن الدراسة الأولية هي تلك الدراسة التي كانت تعدها مكاتب الدراسات على مستوى مديرية التعمير، بعد تكليف من صاحب المشروع و ذلك في إطار عمليات التحسين الحضري[1] ، لكن و حسب المرسوم التنفيذي رقم 16-55 الذي لم يحدد كيفيات إعدادها فقد يظهر لنا أنه من الممكن أن يتعاقد المتعامل مع مكاتب دراسة خاصة لتقوم بإعداد هذه الدراسة من أجله ، بل و قد يمتد الأمر لأكثر من ذلك، إذ قد يوكل المتعامل الأمر للمرقي العقاري الخاص الذي تطرقنا إليه سابقا إذ أننا أثرنا مسألة كون المهندس المعماري من الأشخاص المهنية المساعدة له و على هذا الأساس فإن شركات الترقية العقارية الخاصة عادة ما تمتلك مكاتب دراسات خاصة بها.

و يجب أن يتضمن ملف الدراسات الأولية للتدخل :

- تحديد محيط التدخل ،
- إجراء التشخيص و الخبرة التقنية للمبنى و كشوف حالة الأماكن ،
- تحليل النسيج العمراني فيما يخص شغل الأراضي و شبكات التهيئة و المعطيات الإجتماعية و الإقتصادية ،

---

[1] مقابلة مع السيد عبد القادر سحمادي، رئيس مصلحة الإدارة و الوسائل في مديرية التعمير بولاية المدية ، يوم 2021/05/22، على الساعة 09:00 صباحا.



Scanned with CamScanner

- تعريف نمط التدخل الموصى به و الأعمال الخاصة التي ينبغي القيام بها ،
- تقدير مبلغ الدراسة التنفيذية لعملية التدخل[1].

بعد القيام بتحضير ملف الدراسة الأولية كاملا من غير نقائص يقوم المتعامل بإرساله أولا إلى اللجنة التقنية على مستوى البلدية ليقوم تقنييوها المختصيين، من دراسة مدى مطابقة ملفات الدراسة الأولية الخاصة بعمليات التدخل محل الدراسة و بعد التأكد منها تقوم اللجنة التقنية ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله بالموافقة عليها .

و بعد أن تقوم اللجنة التقنية من الموافقة على ملف الدراسة الأولية للتدخل، يقوم المتعامل مرة أخرى باعتباره المختص[2]، بإرسال ملف الدراسة الأولية إلى لجنة الإشراف على مستوى الولاية لتصادق عليه ، و بعد أن توافق عليه أي بعد موافقتها على الدراسة الأولية للتدخل ، يُتوّج الوالي باعتباره رئيسا لها ملف الدراسة الأولية بقرار موافقة ، بحيث يتضمن ذلك القرار تحديد محيط التدخل و تعريف نمط التدخل [3].

## ثانيا : إستصدار عقود التعمير

يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا ، ومنه فإن المرقي العقاري عند قيامه بعملية تشييد يجب أن يلتزم بالقواعد التي تفرضها هذه المخططات سواء تعلق الأمر بمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا كبداية تأتي قبل كل شيء [4]، لكن بتقدم إجراءات عمليات التدخل يصبح من الضروري استصدار عقود و رخص التعمير و ذلك لأنه لا يُسمح إلا بإنجاز المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة المطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول به ، والمقصود بالعقود هنا عقود التعمير، والتي تتمثل في آليات للرقابة القبلية و البعدية ، لضبط عمليات التدخل التي سينجزها المرقي العقاري الخاص[5] ، أي هي كل ما يتعلق بالترخيص المسبق و الرقابة البعدية في مجال التجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات، وهذه العقود تم النص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 2015/01/25، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير

---

[1] المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المرجع السابق.
[2] المادة 17 من المرسوم نفسه.
[3] المادة 22 من المرسوم نفسه.
[4] آسية عمر الشريف، المرجع السابق، ص 16.
[5] نجاة قاسي، عقود التعمير:قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مقال منشور في مجلة القانون،المجتمع و السلطة ، الصادرة عن جامعة وهران، الجزائر، بدون سنة نشر، المجلد 06، العدد 01، بدون سنة نشر،ص 171.



Scanned with CamScanner

و تسليمها ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 ، المؤرخ في 2020/11/22 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

**1- شهادة التعمير :**

إن شهادة التعمير إختيارية ، بحيث عادة ما يتم اللجوء إلها قبل البدء في الأشغال بهدف التعرف على حقوق البناء ، وجميع الإرتفاقات الخاضعة لها الأرض التي ستتم الأشغال عليها [1] .

يتم إيداع طلب شهادة التعمير على نسختين من طرف المعني ، في مقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، و يسلم له وصل إيداع بالمقابل في ذات اليوم [2]، بحيث يشمل ذلك الطلب مجموعة من الوثائق المبينة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 [3] .

و يجب أن تثبت شهادة التعمير بعد إستلام الملف و دراسته المسائل المهمة التالية :

- مواصفات النهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و جميع المواصفات التقنية الأخرى،
- خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها، أو تمنع ذلك [4] .

**2- شهادة التقسيم :**

إن شهادة التقسيم أحد أهم عقود التعمير الذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم، لأنه بفضلها يتم تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام [5]، و استوجب المشرع في طالبها إثبات صفته ، و على اعتبار المتعامل شخصا معنويا فإنه يقدم نسخة من القانون الأساسي [6]، و ذلك بعد إرفاق طلبه بملف معّد من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، بحيث يشتمل على :

- تصميم للموقع يعّد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع ،
- التصاميم الترشيدية المعدّة على سلم 200/1 أو 500/1، و المشتملة على ، حدود القطعة الأرضية و مساحتها، مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية ، والمساحة الإجمالية

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،المؤرخ في 2015/01/25، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 ، المؤرخ في 2020/11/22 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07.

[2] المادة 03 من المرسوم نفسه.

[3] راجع المادة 03 من المرسوم نفسه.

[4] المادة 04 من المرسوم نفسه.

[5] المادة 33 من المرسوم نفسه.

[6] المادة 34 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

للأرضية، و المساحة المبنية من الأرض، بالإضافة إلى بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك، مع اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، و أخيرا تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم [1].

يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية [2]، و تبلغ في أجل 30 يوما الموالية لتاريخ الإيداع [3]، و يتم وسمها بصلاحية مدتها 03 سنوات [4].

**3- رخصة البناء :**

لقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وحدد إجراءات منح رخصة البناء ، غير أنه المشرع لم يضع قواعد خاصة بالمرقي العقاري في إطار منح رخصة البناء، وأخضعها للقواعد العامة أي طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحكم جميع أنواع مشاريع البناء [5].

لم يقدم القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم تعريفا لرخصة البناء بل اكتفى بتحديد نطاق تطبيقها، حيث نص على أنه: << تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة، مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة، و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج >> [6]، و هي تمثل الأداة الأساسية لضمان احترام قواعد و نظم حقوق البناء على الأرض ، تصدرها جهات محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه [7].

و للحصول على رخصة البناء، يجب أن تقدم المصلحة صاحبة التخصيص أي المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية طلبا في 08 نسخ باعتباره مشروعا ، يحتوي على إثبات صفتها بنسخة من العقد الإدراي أو نسخة من القانون الأساسي، و على مجموعة من الوثائق و المستندات البيانية التي تهدف إلى التعريف بالمشروع حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مجموعة من الملفات تتعلق بمشروع البناء و أخرى تتعلق بالبناية بحد ذاتها، و جل هذه الشروط جاءت بصيغة الإلزام [8].

---

[1] المادة 35 من المرسوم نفسه.
[2] المادة 37 من المرسوم نفسه.
[3] المادة 38 من المرسوم نفسه.
[4] المادة 39 من المرسوم نفسه.
[5] آسية عمر الشريف ، المرجع السابق ، ص 27.
[6] المادة 52 من القانون 90-29 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ،المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[7] المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[8] المادة 43 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بالتحقق من أن المبنى المراد إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها [1] من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، و في حالة غياب هذا الأخير مدى مطابقته لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو وفق القواعد العامة للعمران [2]، و مدى تناسق البنايات (موقعها، ونوعها، ومحل إنشائها، خدماتها، حجمها) مع المكان، كما يجب أن يراعي فيها ميدان الأمن، والنظافة، والفن الجمالي للبناء ، وحماية البيئة [3]

ثم يرسل هذا الأخير الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من أجل دراسته و التحقيق فيه، ومن ثم البت فيه، إما بالقبول أو الرفض، أو تأجيل البت فيه، حيث يتم التحقيق في طلب رخصة البناء من طرف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية، على اعتبار أن تسليمها كان من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا للبلدية، فترسل في هذه الحالة نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، في أجل ثمانية أيام (08) الموالية لتاريخ إيداع الملف. [4]

يجب على السلطة المختصة أن تقوم بجمع الأراء لدى الشخصيات العمومية أو المصالح المتمثلة في مصالح الحماية المدنية، و المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية و السياحية ، و مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية [5] ، و ينبغي على الهيئات التي تمت استشارتها أن تصدر ردا ردا في أجل 08 أيام [6] من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، و إذا لم ترد في هذه المدة يعد ذلك موافقة، و و في كل الحالات عليها إرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في حدود 15 يوما من إيداع الطلب، بحيث لا تلزم الهيئة المختصة بتسليم رخصة البناء بالأخذ برأي هذه الهيئات [7].

**4- شهادة المطابقة :**

يجب على المستفيد من رخصة البناء المذكورة أعلاه و بمجرد إنتهاء أشغال البناء أو التهيئة ، أن يصرّح في حدود 30 يوما من إنتهاء الأشغال، و يكون ذلك عبر إيداع طلب مكوّن من نسختين يثبت فيه

---

[1] المادة 45 من المرسوم نفسه.
[2] المادة 46 من المرسوم نفسه.
[3] المادة 46 من المرسوم نفسه.
[4] المادة 48 من المرسوم نفسه.
[5] المادة 47 من المرسوم نفسه.
[6] المادة 48 الفقرة الثانية من المرسوم نفسه.
[7] المادة 48 الفقرة الثالثة من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

الإنتهاء من الأشغال، على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي[1] ، أما في حالة ما إذا لم يمتثل لذلك، تتم عملية مطابقة أشغاله وجوبا حيث يبادر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي من تلقاء نفسه [2].

يتم التحقيق في مدى مطابقة الأشغال، ن طرف لجنة مكونة من أشخاص مؤهلين قانونا لتمثيل رئيس المجلس الشعبي البلدي [3] ، إذ تنتقل هذه اللجنة للمعاينة ، و تعّد محضرا توضح فيه مدى مطابقة الأشغال حسب رأيها [4] ،غير أن ذلك لا يتم إلا بعد إعلام المعني قبل 08 أيام على الأقل من موعد إجراء إجراء المعاينة [5]، و بعد إتمام ذلك تترك 08 أيام أخرى للسلطة المختصة لتتخذ قرار تسليم شهادة المطابقة، أو إتخاذ إجراءات أخرى [6]، حيث في حالة عدم مطابقة الأشغال لتدابير رخصة البناء، يقوم المجلس الشعبي البلدي بإعلام المعني مع منحة 03 أشهر لتدارك الوضع، تحت طائلة المتابعة القضائية [7].

**5- رخصة الهدم :**

إن رخصة الهدم ذات طبيعة خاصة ، إذ و بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، فإنها لا تسري على سائر التراب الوطني ، بل هي رخصة ينحصر مجال تطبيقها على أعمال الهدم الكلية أو الجزئية [8]، و يتم تحضير هذه الرخصة من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية [9]، وذلك بعد إيداع الطلب في 03 نسخ موجهة لرئيس المجلس الشعبي البلدي[10] ، بعد إثبات صفة المتقدم بالطلب مثلما وضحنا سابقا ، عبر تقديم نسخة من القانون الأساسي ، بالإضافة إلى إرفاق ذلك الطلب بمجموعة من الوثائق المعدّة من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، مع ضرورة تأشير كل من المهندسين المعماري و المدني عليها [11] ، تكون تلك الوثائق كالآتي:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،
- مخطط للكتلة يُعّد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم،
- تقرير أو تعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،

---

[1] المادة 66 الفقرة الأولى من المرسوم نفسه.
[2] المادة 66 الفقرة الثالثة من المرسوم نفسه.
[3] المادة 65 من المرسوم نفسه.
[4] المادة 66 الفقرة الرابعة من المرسوم نفسه.
[5] المادة 67 من المرسوم نفسه.
[6] المادة 68 من المرسوم نفسه.
المادة 68 الفقرة الثالثة من المرسوم نفسه.
[8] المادة 70 من المرسوم نفسه.
[9] المادة 74 من المرسوم نفسه.
[10] المادة 73 من المرسوم نفسه.
[11] المادة 72 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

- وجوب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، و ذلك في حالة تواجد البناية الآيلة للللهدم على بعد أقل من 03 أمتار من البنايات المجاورة ، بحث تتم فيه الإشارة إلى الطريقة المتعيّن استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية و العتاد المستعمل و الوسائل الواجب استخدامها لضمان استقرار المباني المجاورة ،
- مخطط مراحل الهدم و آجالها ،
- مخطط على سلم 100/1 للبناية ، يحدد الجزء المتعّن هدمه و الجزء المتعيّن الإحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي،
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره [1].

بعد كل ذلك ، تقوم مصلحة التعمير التابعة للبلدية كونها المختصة، بجمع الآراء و الموافقات من الأشخاص العموميين و المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، و يجب عليهم إبداء رأيهم في 15 يوما الموالية لتاريخ إستلام طلب إبداء الرأي الذي يجب أن يكون معللا في حالة الرفض، و ترجع الملف في جميع الحالات في 15 يوما كذلك [2].

يتم إلصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة إعداد الرخصة، حتى يتمكن كل من لديه اعتراض ، تقديم اعتراض كتابي على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي [3].

## الفرع الثاني:الدراسة التنفيذية

يترتب على الموافقة على الدراسة الأولية للتدخل من طرف لجنة الإشراف إعداد دراسة تنفيذية وعلى غرار الدراسة الأولية، فإن المشرع لم يحدد في المرسوم التنفيذي رقم 16-55، كيفيات إعداد الدراسة التنفيذية للتدخل و لا أجرها بل إكتفى بترك ذلك قرار وزاري مشترك بين وزير المالية و الوزير المكلف بالعمران و الذي لم يصدر هو الآخر إلى يومنا هذا، لذا اجتهدنا لتوضيح هذه الدراسة، وذلك بتوضيح جوانب الدراسة التنفيذية (أولا)، ثم تحديد ملفها (ثانيا).

### أولا: جوانب الدراسة التنفيذية

يترتب على الموافقة على الدراسة الأولية للتدخل من طرف لجنة الإشراف ، إعداد دراسة تنفيذية تتضمن ثلاثة جوانب :

**1-** أعمال تغيير الهيكل العمراني للنسيج العمراني القديم ،

---

[1] المادة 72 من المرسوم نفسه.
[2] المادة 77 من المرسوم نفسه.
[3] المادة 80 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

**2-** مشاريع التدخل في الهندسة المعمارية للبنايات القديمة التي تحدد معايير إعادة تأهيل العمارات و البنايات الموجودة و إدراج أشكال معمارية جديدة و التدخل في المساحات غير المبنية ،

**3-** التوصيات المحتملة المتعلقة بالتدابير التكميلية ذات الطابع الإجتماعي أو الإقتصادي أو البيئي الواجب تفصيلها [1]، و التي وفق المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 تكون قصد :

- تحسين الإطار المعيشي للسكان و نوعية البيئة ،
- توعية السكان للمحافظة على الأملاك و نوعية الإطار المعيشي،
- ترقية ثقافة الحفاظ على الملكية المشتركة و تسييرها ،
- التكوين في مجال التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة . [2]

## ثانيا: ملف الدراسة التنفيذية

- يجب أن يتضمن ملف الدراسة التنفيذية لمشروع مخطط التدخل على الخصوص مايلي :
- تحديد المعايير المرجعية لعملية التدخل ،
- الكشف الوصفي للعمليات و مخطط الأعمال الخاصة التي تجب مباشرتها ،
- مخطط التهيئة العامة المبرمج و الخاص بالنسيج العمراني المعني ،
- مواصفات قواعد التعمير و الهندسة المعمارية و البناء المطبقة على كل البنايات و الأراضي و الهياكل القاعدية و الشبكات الواقعة داخل محيط التدخل ،
- دفتر أو دفاتر الشروط الخاصة ،
- التقييم المالي لعمليات التدخل ،
- الجدول الزمني التقديري للإنجاز ، بما في ذلك منهجية التقييم الدوري لعملية التدخل ،
- النشاطات الواجب الإبقاء عليها أو تغيير موقعها ،
- تدابير المحافظة على البنايات المعاد تأهيلها و إعداد دفتر صحي لكل عمارة. [3]

إن النقاط السابقة واضحة يثار غموض فقط فيما يتعلق بدفاتر الشروط و دفاتر الشروط الخاصة و لفهمها نتطرق لتعريف الدكتورعمار بوضياف لدفتر الشروط بأنه "وثيقة رسمية تضعها الإدارة المتعاقدة بإرادة المنفردة وتحدد بموجبها سائر الشروط المتعلقة بقواعد المنافسة بمختلف جوانبها وشروط المشاركة فيها وكيفية اختيار المتعاقد معها" ، بحيث الإدارة حين تتولى إعداد دفتر الشروط في كل صفقة تستغل خبرتها الداخلية المؤهلة، وتجند كل إطاراتها المعنيين من اجل الوصول إلى إعداد دفتر شروط

---

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المرجع السابق.
[2] المادة 08 من المرسوم نفسه.
[3] المادة 24 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

يحقق الأهداف المسطرة [1]، وأما ذكر المشرع لدفاتر الشروط الخاصة ،وهي أكثر الدفاتر تخصيصا لأنها تحتوي على الشروط الخاصة بكل عقد يراد إبرامه فمهمة هذه الدفاتر أنها تكمل ما يكون ناقصا في دفاتر الشروط الإدارية العامة أو دفاتر الشروط المتعلقة بنوع واحد من العقود بالنسبة للعقود التي هي محل الإبرام، كما يمكنها تعديل الأحكام العامة الواردة بهما بما يكيف شروطهما وفقا لموضوع التعاقد المحدد في الحدود المسموح بها بطبيعة الحال [2].

لم يوضح المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 16-55، تفاصيل الموافقة على الدراسة التنفيذية مثلما فعل مع الدراسة الأولية ، لكن قد نستقي من هذا النص :<< بعد الموافقة على الدراسة التنفيذية من طرف اللجنة التقنية و رأي لجنة الإشراف..>>[3] ، خضوعها لنفس الإجراءات التي خضعت لها الدراسة الأولية، أي بعد القيام بتحضير ملف الدراسة التنفيذية كاملا من غير نقائص يقوم المتعامل بإرساله أولا إلى اللجنة التقنية على مستوى البلدية ليقوم تقنييوها المختصيين، من دراسة مدى مطابقة ملفات الدراسة التنفيذية الخاصة بعمليات التدخل محل الدراسة و بعد التأكد منها تقوم اللجنة التقنية ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله بالموافقة عليها .

و بعد أن تقوم اللجنة التقنية من الموافقة على ملف الدراسة التنفيذية للتدخل، يقوم المتعامل مرة أخرى، بإرسال ملف الدراسة التنفيذية إلى لجنة الإشراف على مستوى الولاية لتصادق عليه ، لكن هذه المرة بعد أن توافق عليه تتوالى سلسلة من الإجراءات التي سنتكلم عنها في جزئية إعداد شكليات مخطط التدخل في النسيج العمراني القديم و ذلك نظرا لترابط الجزئيات و الإجراءات مع بعضها.

## المطلب الثاني: مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة و الترخيص الإداري

إن مخطط التدخل في النسيج العمراني القديم، أو ما أطلق عليه المشرع وفق ملف الدراسة التنفيذية، بمخطط التهيئة العامة المبرمج و الخاص بالنسيج العمراني القديم المعني بتلك الدراسات، قبل أن يصبح أساس عمليات التدخل ويُباشر في إتبآعه لإنجاز عمليات التدخل، يكون مجرد مشروع لمخطط التدخل وعليه فيجب إخضاعه لشكليات معينة قصد إعطاءه الطابع النهائي ليصبح رسميا مخططا للتدخل في النسيج العمراني القديم أو الأنسجة العمرانية القديمة الواردة في مشروع التدخل (الفرع الأول)، و بعد إتمام تلك الشكليات، يتم الشروع في استصدار الترخيص الإداري الذي يعطي للمرقي العقاري الخاص رخصة بدء إنجاز مشروع التدخل على النسيج العمراني القديم المعني وفق مخطط التدخل النهائي .

---

[1] مريم مسقم ، دفاتر الشروط كآلية لتحقيق شفافية الإجراءات في الصفقات العمومية ، مقال منشور في مجلة العقار للدراسات الإقتصادية، الصادرة عن جامة البليدة ، الجزائر، 2018، العدد 03 ، ص 118.

[2] المرجع نفسه، ص 121.

[3] المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ،المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

## الفرع الأول: إعداد شكليات مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

بعد أن تقوم اللجنة التقنية من الموافقة على ملف الدراسة التنفيذية للتدخل، يقوم المتعامل مرة أخرى، بإرسال ملف الدراسة التنفيذية إلى لجنة الإشراف على مستوى الولاية لتصادق عليه ، وهنا يكون مجرد مشروع لمخطط التدخل وعليه فيجب إخضاعه لشكليات معينة قصد إعطاءه الطابع النهائي ليصبح رسميا مخططا للتدخل في النسيج العمراني القديم أو الأنسجة العمرانية القديمة الواردة في مشروع التدخل ، و هو ما سنتعرف عليه من خلال هذا الفرع و ذلك عبر إشهار مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (أولاً)، و تعديله (ثانيا).

### أولا: إشهار مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

إن مخطط التدخل هو مجموعة الوثائق و الدراسات التي تبين بالتفصيل العمليات و الأعمال التي يجب القيام بها و كيفية التدخل و المخططات و التنظيمات الضرورية و التركيب المالي لهذه العمليات التي تم إعدادها على أساس تشخيص و تحليل معطيات النسيج العمراني القديم و نمط التدخل و هو ما وفق ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 16-55 [1] ، بعد أن توافق اللجنتين - التقنية والإشراف - على الدراسة التنفيذية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإخضاع مشروع مخطط التدخل لتحقيق عمومي لمدة خمسة و أربعين يوما [2].

يستخدم مصطلح التحقيق العمومي بغرض إشراك مختلف فئات أفراد المجتمع في الشأن العام بشأن إصدار قرارات حول مشاريع أو برامج غرضها تحقيق الصالح العام و بالتالي فهو آلية مهمة للمشاركة في الشأن العام مع المواطن ما قد يمس مختلف مجالات حياته ، فيتم إبداء آراء المواطنين قبل إنجاز المشروع ، ومنه الإدارات المعنية تكون على علم مسبق برأي الأفراد قبل الترخيص بمباشرة الإنجاز، وهو ما يصطلح عليه بالديموقراطية التشاركية [3].

عندما يتعلق الأمر بمنشآت أو ممتلكات مشتملة في محيط التدخل و تكون تابعة لوزارة الدفاع الوطني أو وزارة الثقافة فإن المشرع يستوجب عرض مشروع مخطط التدخل على الوزارتين وذلك لإبداء الرأي [4] .

بعد صدور قرار الوالي بالموافقة على مخطط التدخل يصبح نافذا ، و يصبح من الضروري وضعه تحت تصرف الجمهور و ذلك بغرض الإعلام ، ويتم إرسال نسخة من المخطط إلى الوزارة

---

[1] المادة 24 من المرسوم نفسه.
[2] المادة 25 الفقرة الأولى من المرسوم نفسه.
[3] محمد رحموني ، مدى مساهمة التحقيق العمومي في حماية البيئة في التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية و الإقتصادية ، الصادرة عن جامعة أدرار، الجزائر، 2018 ، المجلد 07، العدد 02 ، ص 80.
[4] المادة 25 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ،المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

المكلفة بالعمران [1] و تصبح عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة مؤهلة للإستفادة من إعانة الدولة و التي يطلق عليها في إطار الإشراف المنتدب على المشروع التمويل [2].

يتم الحرص على أن يتم تطبيق مواصفات و قواعد التعمير المحددة في مخطط التدخل على كل المساحات و العمارات الواقعة داخل محيط التدخل [3].

## ثانيا: تعديل مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

إن الموافقة النهائية على المخطط ليست مانعا من أن يتم تعديله لاحقا أو حتى مراجعته ، وكان المشرع واضحا في ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 16-55 و التي تعدد و تحصر في نفس الوقت الحالات التي يمكن فيها ذلك وهي كالتالي :

1- **تدهور البنايات على إثر ظواهر طبيعية :** بحيث أن ذلك التدهور قد يغير من طبيعة العمليات الواجب إجراؤها فمثلا من مجرد إعادة تأهيل بسيطة لمداخل البنايات إلى اعادة بناء جزء من البناية تهدم بفعل زلزال مثلا ،

2- **إنجاز مشروع مهيكل ذي منفعة عامة :** أحيانا تستوجب الضروة إعادة هيكلة حي مثلا لخلق مساحة لطريق وطني أو أي مشروع آخر على أن يتم إعادة إنجاز كل ما تم تغييره من مكانه.

3- **عدم تجسيد عملية التدخل في الآجال المحددة :** إن استقراء مواد المرسوم التنفيذي رقم 16-55 توضح اهتمام المشرع بمسألة الإنجاز في الوقت المحدد و ذلك لحساسية هذه العمليات فهي قد تمس بسكن المواطنين و أحيانا قد تستدعي الضرورة إخلاء الأماكن ، و هنا تضمن الجماعات الإسكان المؤقت للشاغلين خلال مدة الأشغال و في مثالنا هذا إبراز لمدى ضرورة إنجاز هذه العمليات بدقة و سرعة متناهيتين.

و هذه التعديلات أو المراجعة تتم وفق نفس الإجراءات التي حددت إعداده و الموافقة عليه [4].

## الفرع الثاني: استصدار الترخيص الإداري

بعد إتمام شكليات إعداد مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، يتم الشروع في استصدار الترخيص الإداري، الذي يعتبر أمرا وجوبيا لابد من تحصل المرقي العقاري الخاص عليه ، وذلك حتى يُعطى رخصة بدء إنجاز مشروع التدخل على النسيج العمراني القديم المعني وفق مخطط التدخل النهائي وهو ما أوجبه المشرع في قانون الترقية العقارية ، و سنناقش ذلك في هذا الفرع بحيث سنثير إجراءات استصدار الترخيص الإداري (أولا)، و بعد ذلك مشتملات هذا الترخيص (ثانيا).

---

[1] المادة 26 من المرسوم نفسه.
[2] المادة 27 من المرسوم نفسه.
[3] المادة 28 من المرسوم نفسه.
[4] المادة 29 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

## أولا : إجراءات استصدار الترخيص الإداري

يوجب المشرع خضوع كل عملية إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة، إلى ترخيص مسبق ، بحيث منع المشرع على المرقي العقاري الشروع في أي من الأشغال المذكورة ، دون الحصول على الترخيص الإداري [1] وهذا وفق ما جاء في القانون رقم 11-04، حيث ترك تحديد تطبيق ذلك للتنظيم الذي جاء فيما بعد في شكل المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، أين تكلم فيه المشرع عن وجوب استصدار الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة و ذلك من عند رئيس المجلس الشعبي البلدي[2] ، و الذي بعد إتمام شكليات إعداد مخطط التدخل و موافقة الوالي عليه يصبح نافذا [3]، و بناء على ذلك يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الترخيص الإداري لصالح المتعامل باعتباره صاحب المشروع المنتدب، و أنه هو المكلف بتنفيذ كل أو جزء من برنامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، و ذلك باسم و لحساب صاحب المشروع [4] ، و بعد إصدار ذلك الترخيص يتم تبليغ المتعامل به حتى يعطي الأمر النهائي للمرقي العقاري الخاص من أجل بدء تنفيذ و إنجاز عمليات التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة المشتملة في مخطط التدخل.

## ثانيا: مشتملات الترخيص الإداري

لقد أرفق المشرع المرسوم التنفيذي رقم 16-55 نموذجا للترخيص الإداري بملحقه و ذلك لضبطه بحيث يتضمن الترخيص الإداري معطيات لعل أهمها المواد المدرجة فيه و التي هي كالتالي :

- المادة الأولى : يمنح للمتعامل الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ( التسمية و مقر الشركة و العنوان )
- المادة 2 : يتعلق التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة :
- الموقع ( التسمية )
- تحديد الموقع و العنوان
- عدد العمارات و البنايات
- رقم و عنوان العمارات و البنايات المعنية
- نمط التدخل

---

[1] المادة 06 من القانون رقم 11-04 ، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،المرجع السابق.

[2] المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ،المرجع السابق.

[3] المادة 27 من المرسوم نفسه.

[4] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-320، المتعلق بالإشراف على المشروع و الإشراف المنتدب على المشروع ،المعدل و المتمم ، المرجع السابق.



Scanned with CamScanner

- المادة 3 : يكون الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسج العمرانية القديمة صالحا لمدة ..... ابتداء من تاريخ تبليغه إلى المتعامل.

- المادة 4 : يجب على المتعامل أن يباشر إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، في أجل سنة واحدة على الأكثر ، ابتداءا من تاريخ تبليغ الترخيص الإداري و يتم الإنجاز في الآجال المحددة في المادة 3 أعلاه.

- المادة 5 : يمكن تمديد أجل هذا الترخيص مرة واحدة لمدة أقصاها 24 شهرا، تحدد على أساس تقدير و تقييم السلطة المكلفة بتسليم الرخصة [1].

## الفرع الثالث: إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

إن إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، يتم من طرف مرقيين عقاريين خاصين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين مثلما وضحنا سابقا من خلال دراستنا ، و ذلك طبقا للكيفيات المحددة في قانون الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له ، و تترتب على ذلك مجموعة من الإجراءات تكون بعضها سابقة لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (أولا)، و بعضها لاحق للإنجاز تلك العمليات (ثانيا).

### أولا: الإجراءات السابقة لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

يترتب على إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة مجموعة من الإجراءات و التي أوردها المشرع في آخر أحكام المرسوم التنفيذي رقم 16-55 و هي كالتالي :

**1- التوقيع على دفتر الشروط:** و ذلك جراء علاقة قانونية تنشأ بين المتعامل أي صاحب المشروع المنتدب و الجماعة المحلية المعنية [2] و التي تكون هي صاحب المشروع أي عن الدولة و الذي كان سابقا وزارة العمران ، بحيث تحكمها بنود اتفاقية موقعة في شكل دفتر شروط من المفترض أن يُحدّد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالعمران [3].

**2- ضمان الإسكان المؤقت للشاغلين عند الضرورة:** عند اقتضاء ضرورة إخلاء الأماكن ، تضمن الجماعات المحلية الإسكان المؤقت للشاغلين [4]، فمثلا قد تكون المباني في حالة من التدهور شديدة بحيث تكون مهددة بالوقوع في أي لحظة أثناء إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، خاصة العمليات من النوع الثقيل مثل إعادة الهيكلة أو التجديد الحضري.

---

[1] أنظر الملحق الأول من هذه المذكرة.

[2] المادة 32 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المرجع السابق.

[3] المادة 32 الفقرة الثانية من المرسوم نفسه.

[4] المادة 33 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

**3- تمويل عمليات التدخل:** يتم تمويل عمليات التدخل فور صدور قرار الوالي المتعلق بمحيط و مخطط التدخل و ذلك على الخصوص عن طريق :

- حساب التخصيص الخاص رقم 114-302 تحت عنوان " الصندوق الخاص لإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية لبلديات الولاية ،
- إعانات من الدولة و الجماعات المحلية ،
- العمليات الخاصة بميزانية التجهيز للدولة و المخصصة للتكفل بالقيام بالدراسات والأشغال الخاصة بعمليات التدخل،
- الإعانات العمومية الممنوحة في إطار إعادة التأهيل،
- مساهمات المالكين في إطار مشاركتهم في الأشغال،
- الهبات و الوصايا [1]،

و لم يوضح المشرع كيف تتم أيا منها ، ولم يصدر أي قرارات بشأنها.

## ثانيا: الإجراءات اللاحقة لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

ينجرّ عن إتمام إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة الآتي :

**1- إعداد الحصيلة المادية و المالية :** يترتب على إتمام إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة المحددة في مخطط التدخل ، إعداد حصيلة مادية و مالية من طرف لجنة الإشراف ، قصد اختتام العمليات ، بحيث يرسل رئيس لجنة الإشراف نسخة من الحصيلة المادية و المالية للعمليات إلى الوزير المكلف بالعمران ،يتم إختتام العمليات المسجلة في برنامج التدخل بإقرار من طرف الوزير المكلف بالعمران.[2]

**2- الحفاظ على حالة الأنسجة العمرانية المتدخل فيها :** يمنع القيام بأي تعديل أو إتلاف أو إعادة تهيئة تمس الأجزاء للأملاك المعاد تأهيلها ، بحيث أقر المشرع بهدم كل التهيئات غير الشرعية التي تم القيام بها في الأجزاء المشتركة للبنايات الواقعة داخل محيط التدخل ، و أن يتم ذلك طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما [3]، كما صرح بأن يتعرض مرتكبو المخالفات للعقوبات المنصوص عليها في تشريعات و تنظيمات التهيئة و التعمير و الهندسة المعمارية [4].

---

[1] المادة 36 من المرسوم نفسه.
[2] المادة 34 من المرسوم نفسه.
[3] المادة 37 من المرسوم نفسه.
[4] المادة 38 من المرسوم نفسه.



Scanned with CamScanner

# خاتمة

Scanned with CamScanner

# خـاتمـة

من خلال بحثنا في موضوع النظام القانوني لتدخل المرقي العقاري في الأنسجة العمرانية القديمة وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55، لمسنا توّجه إرادة المشرع نحو إرساء نظام قانوني مُحكم يضبط تهيئة وترقية الأنسجة العمرانية القديمة ،وذلك لما له من أهمية، و لما قد ينتج عن إهماله من خطورة في نفس الوقت، حيث انتقل تركيز المشرع من عمليات التحسين الحضري غير المؤطرة بنظام قانوني أو إجراءات وكيفيات دقيقة، والتي كانت معتمدة في السابق، إلى عمليات التدخل المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-55، من خلال ضبط شروط وكيفيات التدخل فيها، وتعيين المتدخلين و المسّيرين وأيضا تحديد مهام كل منهم، و بذلك قد قطع المشرع شوطا كبيرا يُحسب له و إن كان هناك الكثيرليقال حول الغموض الكبير الذي يكتنف العديد من مواده.

و الملاحظ أن المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 16-55، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، قد استهدف تغييرا جذريا في مجال الترقية العقارية وذلك في الشق المتعلق بتفعيل و تجسيد عمليات إعادة التهيئة ، التجديد ، و إعادة الهيكلة على أرض الواقع، و تنظيم إجراءاتها، مُتمّما بذلك المفهوم الجديد لنشاط الترقية العقارية الذي جاء به القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، من خلال توسيعه بعدما كان منحصرا في الإنجاز والتجديد ليشمل بذلك إعادة الهيكلة وإعادة التأهيل، اعترافا من المشرع بالأهمية الكبيرة التي يحتلها النشاط الترقوي في مجال تهيئة الأنسجة العمرانية القديمة.

و في ختام هذه الدراسة حول النظام القانوني لتدخل المرقي العقاري في الأنسجة العمرانية القديمة وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55، يمكن الإشارة إلى **ما توصلنا إليه من نتائج** على النحو التالي:

- إهتمام المشرع بتهيئة الأنسجة العمرانية القديمة لا يظهر فقط من خلال المرسوم التنفيذي رقم 16-55، بل من خلال ترسانة قانونية ، نجد على رأس قوانينها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، وذلك عبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي و قواعد التهيئة العمرانية، بالإضافة إلى القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، وكذا القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إذ لكل أهدافه و تطلعاته حول مسألة تهيئة و تحسين الأنسجة العمرانية القديمة.
- الطبيعة القانونية للأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل لم يحددها المشرع، وبناء على ذلك، قد تنتمي للأملاك العقارية الوطنية، أوالأملاك العقارية الخاصة، في الشق المتعلق بالملكية المشتركة في البنايات و العمارات، وكذا الأملاك العقارية الوقفية.



Scanned with CamScanner

- تم استثناء المباني المصنفة كتراث ثقافي والمحمية بالقانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي من عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، وهي المباني المندرجة ضمن المعالم التاريخية إذا ما تم تصنيفها، والمباني المشتملة ضمن المواقع الأثرية، إذا ما تم تصنيفها بشكل نهائي في قائمة الجرد الإضافي، والمباني المشتملة ضمن المجموعات الحضرية و الريفية إذا ما تم تصنيفها في شكل قطاعات محفوظة ،و ذلك لأنها ذات طبيعة خاصة جعلتها مشمولة بحماية قانونية من نوع خاص .

- أعمال التدخل في النسيج العمراني القديم حصرها المشرع في ثلاث عمليات، تتمثل في: عملية إعادة التأهيل ، التجديد، و إعادة الهيكلة، وقد استثنى منها المشرع العديد من العمليات الأخرى على رأسها عملية الترميم كونها تتعلق بالتدخل في التراث الثقافي العقاري، وعملية الهدم دون إعادة البناء لما لها من خطورة اقتصادية، كونها تمس بمسألة هدم السكنات التي تحاول الدولة توفيرها للتخلص من مشكلة لا تزال إلى يومنا هذا قائمة تحتاج حلولا.

- تم حصر المتدخلين في النسيج العمراني القديم ، في ثلاث متدخلين، وهم : صاحب المشروع المبادر بالبرنامج و المحدد لمدى ملائمته، وهو وزارة العمران تساعدها في ذلك الجماعات المحلية ، ثم المتعامل بصفته هيئة مختصة في مجال العمران يكلف بالإشراف المنتدب على المشروع ،و أخيرا المتدخل الأساسي و هو المرقي العقاري باعتباره صاحب الاختصاص الأصيل لإنجاز أعمال الترقية العقارية المذكورة أعلاه .

- تحكم العلاقة بين صاحب المشروع وصاحب المشروع المنتدب اتفاقية تسمى باتفاقية الإشراف المنتدب، بينما تحكم العلاقة بين المتعامل والمرقي العقاري صفقة عمومية في شكل دفاتر شروط و دفاتر شروط خاصة بإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

- تتم إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم على عدة مراحل، إذ يتم تحديد احتياجات الولاية من تلك العمليات، وذلك عبر عمليتي إحصاء وتصنيف الأنسجة العمرانية القديمة وفق درجة تدهورها وعدم توفرها على شروط النظافة اللازمة، إذ وبناء على ذلك يُخلص إلى إعداد برنامج تدخل معدّ خصيصا لتلك الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل.

- تم حصر الهيئات المسيّرة لبرنامج التدخل المُعدّ، في ثلاث هيئات رئيسية، تتمثل في: لجنة الإشراف على مستوى الولاية ، اللجنة التقنية على مستوى البلدية ، و المتعامل صاحب الإشراف المنتدب على المشروع ، بحيث لكل من اللجنتين تشكيلة خاصة بها، و لهاته الهيئات مهام خاصة أناطهم المشرع بالقيام بها على أكمل وجه.

- يسهر المرقي العقاري على إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، وذلك عبر متابعة الإجراءات التقنية، الإدارية، المالية و القانونية حتى نهاية مشروع التدخل ، بل ويلتزم بعدم إجراء تعديلات خطيرة على البنايات المتدخل فيها و بمطابقة عمليات التدخل لأصول البنايات و المواصفات



Scanned with CamScanner

الفنية اللازمة و يتحمل مسؤوليات ثلاث في خضم ذلك، مسؤولية إدارية، مسؤولية مدنية، وإذا تطلب الأمر فإنه يتحمل حتى مسؤولية جزائية .

- ينجز المرقي العقاري عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، بالتعاون مع فاعِلينِ رئيسيين، وهما: المهندس المعماري بصفته المسؤول عن وضع التصاميم و الرسوم و النماذج، و يشرف على حسن تنفيذها، والمقاول بصفته المسؤول عن تجسيد تصاميم المهندس المعماري و تحويلها من مجرد مخططات إلى عمليات تدخل فعلية قائمة.

- بعد إتمام إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم المذكورة أعلاه، يأتي دور تجسيد كيفيات التدخل، والمرتبطة ارتباطا وثيقا بتلك الإجراءات، إذ يترتب على مباشرة المتعامل لعمليات التدخل إعداد دراسات التدخل، المتمثلة في دراستين وهما : الدراسة الأولية، تتبعها دراسة تنفيذية لكل منهما ملف خاص و كيفيات إعداد خاصة .

- ينجم عن إتمام الدراستين السابقتين، إعداد مشروع مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة قصد إعطاءه الطابع النهائي ليصبح مخطط التدخل، ويتم إتّباعه لإنجاز عمليات التدخل على أرض الواقع من طرف المرقي العقاري ، ويكون هذا المخطط قابلا للتعديل وفق شروط محددة.

- بعد إتمام شكليات إعداد مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة يتم الشروع في استصدار الترخيص الإداري يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذ يعطي للمرقي العقاري الخاص رخصة بدء إنجاز مشروع التدخل في النسيج العمراني القديم، وذلك وفق مخطط التدخل المذكور أعلاه.

- يترتب عن البدء في إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة مجموعة من الإجراءات السابقة لعملية الإنجاز تتمثل أساسا، في: توقيع دفتر الشروط بين صاحب المشروع المنتدب و الجماعات المحلية، ضمان إسكان الشاغلين للمناطق السكنية عند اقتضاء إخلاءها، و تمويل عمليات التدخل بطرق خاصة.

- كما يترتب عن إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، مجموعة من الإجراءات اللاحقة لعملية الإنجاز و المتمثلة أساسا في: إعداد حصيلة مادية و مالية من طرف لجنة الإشراف من أجل اختتام عمليات التدخل، والحرص على الحفاظ على حالة الأنسجة العمرانية المتدخل فيها بهدف إبقاء تهيئتها لأطول وقت ممكن.

وبعد إثارة كل ما استنتجناه من خلال دراستنا هذه ، **نقترح و بكل تواضع بعض الاقتراحات**، التي نراها ضرورية لتغطية الثغرات التي تركها المشرع سهوا ، وهي كالآتي:

- ضرورة إصدار القرار الوزاري المشترك، المحدد لكيفيات تبليغ برنامج التدخل وكذا بنود البطاقة التقنية المرفقة، وذلك تطبيقا لنص المادة 07 من المرسوم رقم 16-55،



Scanned with CamScanner

- ضرورة إصدار القرار الوزاري المشترك، المحدد لكيفيات إعداد دراسات التدخل وأجرها وذلك تطبيقا لنص المادة 19 من نفس المرسوم،
- ضرورة إصدار القرار المحدد لنموذج دفتر الشروط، تطبيقا لنص المادة 32 من ذات المرسوم،
- ضرورة إصدار القرار الوزاري المشترك، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 36 من نفس المرسوم المحدد لكيفيات تمويل عمليات التدخل،
- تدارك خطأ استخدام مصطلح الهياكل القاعدية، واستبداله بمصطلح التجهيزات المرتبطة باستخدام الإطار المبني،
- تحديد معايير دقيقة يتم بناء عليها، استثناء العقارات ذات الطابع التراثي الثقافي من عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة،
- إعادة النظر في مسألة حصر عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في ثلاث عمليات فقط، رغم قابلية تطبيق عمليات ترقوية أخرى بنفس درجة الأهمية و الفاعلية،
- تحديد نوع المرقي العقاري المتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، سواء كان مرقيا عقاريا خاصا أو عاما، أو كليهما و ضبط تدخله على تلك الأنسجة بقواعد قانونية محكمة توضح الإجراءات الواجب إتباعها بدقة،
- توضيح العلاقات القانونية التي تربط مختلف الأعضاء الفاعلة في عمليات التدخل ، و ضبطها بقواعد قانونية واضحة توضح المركز القانوني و دوركل منهم .
- ضبط العناصر والشروط الواجب توفرها لتحديد احتياجات الولاية من عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، و كذا عناصر و شروط عمليتي الإحصاء و التصنيف وذلك في الإطارين المبني و غير المبني،
- ضبط كيفيات و مراحل إعداد برنامج التدخل ،
- تسليط الضوء بشكل أكبر على المرقي العقاري الخاص وإبراز دوره بشكل يجسد أهميته البالغة، خاصة وأنه المنجز للعمليات التي استحدث المرسوم التنفيذي 16-55 من أجلها،
- توضيح كيفيات استصدار عقود التعمير الضرورية لإتمام عمليات التدخل، و تسهيل الحصول عليها على اعتبار أن عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة تخدم الصالح العام بالدرجة الأولى،

أما بالنسبة لتوصياتنا في ما يخص دراسة النظام القانوني لتدخل المرقي العقاري في الأنسجة العمرانية القديمة، **فيمكننا اقتراح الحلول التالية**:

- ضرورة التركيز على استغلال الطاقات المتجددة مثل طاقة الرياح، الطاقة الشمسية، الطاقة المائية و إدماجها في الأنسجة العمرانية القديمة عند التدخل فيها، و ذلك في إطار تحقيق تنمية مستدامة لضمان الحفاظ على حالة الأنسجة العمرانية ما بعد التدخل فيها،



Scanned with CamScanner

- إشراك السكان الشاغلين للمناطق السكنية في الأنسجة العمرانية القديمة في عمليات التدخل سواء في التمويل أو عند إنجاز الأشغال، عبر استغلال سياسة التضامن الاجتماعي فيما بينهم، وذلك عبر تحسيس جمعيات الأحياء بمدى أهمية تهيئة و تحسين المحيط الذي يعيشون فيه وبضرورة الحفاظ عليه والسهر على تحسينه ، والتنديد بجعل عمليات التدخل على رأس المناسبات التضامنية ،
- وضع لجان مختصة في المحافظة على المحيط العمراني، تختص بتحضير تقارير تشخص فيها حالة المناطق السكنية في الأنسجة العمرانية التي تم التدخل فيها، من أجل دوام السهر على صيانتها الدورية، والتحقق من تجاوزات السكان عليها،
- فرض عقوبات مالية على السكان في حالة عدم احترامهم لوقت إخراج القمامة، أو رميها في غير المكان المخصص لها، والهدف من هذه العملية هو تحقيق ظروف حياة أفضل للسكان بإدخال مواصفات النظافة، الصحة والجمال على مستوى محيط معيشتهم.



Scanned with CamScanner

# قائمة الملاحق

Scanned with CamScanner

# الملحق الأول

**نموذج يتضمن الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة**
**مستخرج من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية**

Scanned with CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

بلدية : .....

قرار رقم ..... مؤرخ في .....

يتضمن الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

---

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : .....

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1437 الموافق أول فبراير سنة 2016 الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، لاسيما المادة 30 منه،

- وبمقتضى قرار الوالي رقم ..... المؤرخ في .....عام.....سنة..... والمتضمن تحديد محيط التدخل وتعريف نمط التدخل،

- وبمقتضى قرار الوالي رقم ..... المؤرخ في.....عام.....سنة..... والمتضمن المصادقة على مخطط التدخل،

يقرر ما يأتي :

**المادة الأولى :** يمنح للمتعامل الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (التسمية ومقر الشركة والعنوان)

.....

.....

.....

.....

**المادة 2 :** يتعلق التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة :

- الموقع (التسمية).....

- تحديد الموقع والعنوان.....

- عدد العمارات والبنايات.....

.....

- رقم وعنوان العمارات والبنايات المعنية.....

.....

- نمط التدخل.....

.....

.....

.....

**المادة 3 :** يكون الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة صالحا لمدة ..... ابتداء من تاريخ تبليغه إلى المتعامل.

**المادة 4 :** يجب على المتعامل أن يباشر إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، في أجل سنة واحدة على الأكثر، ابتداء من تاريخ تبليغ الترخيص الإداري ويتم الإنجاز في الآجال المحددة في المادة 3 أعلاه.

**المادة 5 :** يمكن تمديد أجل هذا الترخيص مرة واحدة لمدة أقصاها 24 شهرا، تحدد على أساس تقدير وتقييم السلطة المكلفة بتسليم الرخصة.

**رئيس المجلس الشعبي البلدي**

Scanned with CamScanner

# الملحق الثاني

**نموذج لإستمارة بحث ميداني في شكل إستبيان يوضح كيفية إشراك السكّان في عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة**

Scanned with CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحيى فارس- ولاية المدية
2021-2020

كلية الحقوق و العلوم السياسية تخصص القانون العقاري

"استمارة البحث الميداني"

عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

**( عملية التجديد، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة )**

**ملاحظة:** هذه الاستمارة تدخل في إطار الدراسة الجامعية، الغرض منها البحث العلمي لا غير فالرجاء منكم ملؤها بدقة وعناية. (ضع علامة(X) في الخانة المناسبة).

**1-التعرف على السكان :**

**1-1-الإقامة السابقة:**

- مكان الإقامة السابقة: .....
- سنة قدومكم إلى الحي :.....
- ما هو سبب قدومكم إلى الحي ؟

عمل ☐ سكن ☐ أسباب أخرى ☐

**1-2- تركيب الأسرة:**

- عدد الأفراد.....
- عمر الأب:.....سنة . عمر الأم:.....سنة.
- عدد الأطفال.....، الذكور.....، الإناث.....

**1-3- المستوى التعليمي:**

- بدون مستوى ☐ الابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي ☐ تكوين مهني ☐

**1-4-الوضعية الاجتماعية و الاقتصادية:**

- وظيفة الاب: صناعة☐ زراعة ☐ خدمات☐ تجارة ☐ بدون عمل ☐
- عدد العاملين في العائلة.....

**2- الملكية :**

- هل أنت : مالك ؟ ☐ مستأجر ؟☐

**3- التعرف على الحي:**

- هل أنت مرتاح في حيك ؟ نعم ☐ لا ☐
- في حالة لا، ماهي المشاكل و الإزعاجات التي تعانون منها..... ...

Scanned with CamScanner

**4-المسكن**

ماهي وضعية المسكن؟: جيدة ☐ متوسطة ☐

- هل تعانون من مشاكل في المسكن: الرطوبة ☐ تسريب المياه ☐ تشقق الجدران ☐

- هل مسكنكم موصول بمختلف الشبكات التالية؟:

غاز ☐ كهرباء ☐ مياه الشرب ☐ صرف الصحي ☐ .

**5-الفضاءات الخارجية**

هل يحتوي الحي على الفضاءات الخارجية التالية؟:

- مساحات خضراء: نعم ☐ لا ☐ -أماكن اللعب للأطفال: نعم ☐ لا ☐

-الطرق : نعم ☐ لا ☐ - إنارة عمومية : نعم ☐ لا ☐

-مواقف السيارات: نعم ☐ لا ☐ -أرصفة: نعم ☐ لا ☐

-قنوات الصرف الصحي: نعم ☐ لا ☐ - أثاث حضري: نعم ☐ لا ☐

**6-التجهيزات**

- هل هناك نقائص في التجهيزات؟ نعم ☐ لا ☐

في حالة نعم أذكرها:.....

**7-النظافة:**

-ماهي أوقات جمع النفايات؟.....

-هل تحترمون المواقيت؟ نعم ☐ ☐

-هل خُصص لكم مكان للفراغات العمومية الخاصة بالقمامة ؟ نعم ☐ لا ☐

-هل هي كافية ؟

-إذا كان لا لماذا:.....

**8-الأمن:**

-اذكر الأخطار المتعلقة بحياتكم داخل الحي؟

المخدرات ☐ السرقة ☐ الاعتداءات ☐ حالات أخرى (اذكرها):.....

-هل توجد شرطة جواريه بحيكم؟ نعم ☐ لا ☐

**9- هل إستفاد حيّكم من إحدى عمليات التدخل ( عملية التجديد، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة )**

- هل تم الاستشارتكم عند إعداد البطاقة التقنية لمشروع ؟: نعم ☐ لا ☐

- ماهي الفضاءات الخارجية المذكورة سابقا التي مسها التحسين الحضري ؟

.....

- بعد عملية إنجاز المشروع هل ساهم في تحسين الإطار المعيشي في الحي من الناحية:

الجمالية ☐ الإجتماعية ☐ أمنية ☐ البيئية ☐

نواحي أخرى ☐ (أذكرها).....

**10- الإقتراحات والحلول:**

.....

.....

.....

وشكرا

Scanned with CamScanner

# قائمة المراجع

Scanned with CamScanner

# قائمة المراجع

## أولا: المصادر والمراجع باللغة العربية

- **المعاجم**

1- توني يوسف، معجم المصطلحات الجغرافية، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر 1977.

- **الكتب**

2- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المجدد للنشر و التوزيع ،الجزائر، 2007.

3- عمار عوابدي، القانون الإداري، النظام الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الأول ، الطبعة الخامسة،2008.

4- عمار بوضياف، النظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري، جسور للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى،2010.

5- علي فيلالي،الإلتزامات -الفعل المستحق للتعويض-، موفم للنشر، الطبعة الثانية،الجزائر،2010.

- **الرسائل والمذكرات الجامعية**

**أ- رسائل الدكتوراه**

6- سهام مسكر، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2015.

7- لمين لعريض، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الإنهيار في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، الجزائر، 2017.

8- عقيلة نوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق ، جامعة بومرداس ، الجزائر، 2017.

**ب- مذكرات الماجستير**

9- غسان عبد الحميد محمد قرمش، إحياء وتطوير البلدة القديمة في عنبتا، أطروحة لنيل الماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة نابلس، فلسطين، 2003.



Scanned with CamScanner

10- اسماعيل حسان، ابراهيم رباع، تخطيط واعادة تأهيل الوسط التاريخي – البلدة القديمة- في الظاهرية، أطروحة نيل شهادة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، كلية الدراسات العليا، جامعة نابلس، فلسطين،2004.

11- حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر -1- ، الجزائر، 2005.

12- حياة أومحمد، النظام القانونية للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر،2015.

13- محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في تخصص القانون المدني الأساسي كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر،2016.

**ج- مذكرات الماستر**

14- علي ملاح، لزهر بولعتروس، التحسين الحضري في مدينة لخروب -حالة حي 900 مسكن- مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2011.

15- وليد كاتب، التحسين الحضري في مدينة تبسة-دراسة حي 580 مسكن- مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص مدن و مشروع حضري، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2013.

16- شريفة رومان، التحسين الحضري داخل المناطق السكنية الحضرية الجديدة حي 218 مسكن- مسكيانة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص المدن و المشروع الحضري، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر 2014.

17- الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر 2014.

18- عبد الناصر شباح، يزيد مقراني، التحسين الحضري بمدينة خنشلة -دراسة حالة مركز المدينة القديم-، مذكرة نيل شهادة ماستر في تسييرالتقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر2014.



Scanned with CamScanner

19- أيوب لبيض، طارق كعوان، التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة -حالة مدينة سكيكدة- ، مذكرة نيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2014.

20- حسام الدين رميكي، اسماعيل صبوع، تهيئة الأحياء السكنية وفق مبادئ الحي البيئي المستدامة - دراسة حالة مسكن- بمدينة أم البواقي، مذكرة نيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي ، الجزائر، 2014.

21- رمزي بورحلة، عبدالوهاب ثابت، التحسين الحضري ضمن مبادئ المشروع الحضري دراسة حالة حي -sonatiba- بمدينة أم البواقي، مذكرة نيل شهادة ماستر في تخصص المدن و المشروع الحضري، معهد تسيير التقنيات الحديثة، جامعة أم البواقي ،الجزائر، 2014.

22- أحلام بن سعدي، نادية بن يعقوب،الأعمال التجارية وفقا للقانون الجزائري،مذكرة نيل شهادة ماستر في تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو،2015

23- إبراهيم فريحات، نجاة صوالحي، إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية (حي بلعياط + حي 830 مسكن+حي 700 مسكن)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر2015.

24- نرجس باشا، مريم علواش، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر في تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية ، الجزائر، 2015.

25- إيمان بن حيزية، ياسمينة بو طالب، تحديث مركز المدينة من أجل تنشيط ديناميكيتها الوظيفية -حالة مدينة أم البواقي- مذكرة نيل شهادة الماستر في تخصص مدن و مشروع حضرين معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2015.

26- يوسف مداح، فئات المؤسسات العمومية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، الجزائر ، 2015.

27- نذير خيذري، محمد دوداري، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة ، الجزائر،2016.



Scanned with CamScanner

28- إيمان علي، سياسة التحسين الحضري في الجزائر و أثره على تحسين إطار الحياة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2016.

29- كريمة سليماني ، الجوانب القانونية لأدوات التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعيدة، الجزائر، 2017

30- براهيم معمر، القيود الواردة على الملكية العقارية، مذكرة نيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر،2017.

31- كميليا مقراني، التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص للإستثمار في قطاع السكن، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البويرة،الجزائر، سنة 2020.

- **المقالات العلمية**

32- باسم حسن هاشم الماجدي، حارث خليف الطائي، الحفاظ الوقائي المستدام للأبنية التاريخية، مقال منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية، الصادرة عن جامعة بغداد، العراق، العدد 04، 2015.

33- سميحة حنان خوادجية، حماية الممتلكات الاثرية في ظل قانون التراث الثقافي الجزائري، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة و القانون، الصادرة عن جامعة ورقلة، الجزائر، العدد 15، جوان 2016.

34- عبد الكريم خبزاوي، حماية التراث المدني بالجزائر من خلال قراءة أثرية في المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، مقال منشور في مجلة آفاق فكرية، الصادرة عن جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، العدد الخامس ،2016.

35- دريس باخويا ، الحماية القانونية للتراث الثقافي الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية و السياسية، الصادرة عن جامعة أدرار، الجزائر، المجلد 05، العدد02، 2016.

36- حسينة غواس، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، الصادرة عن جامعة بجاية، الجزائر، عدد خاص، 2017.

37- صلاح الدين طالبي،دراسة للتدابير الإقتصادية والمالية ضمن تطور الدساتير الجزائرية، مقال منشور في مجلة نور للدراسات الإقتصادية، الصادرة عن معهد العلوم الإقتصادية، البيّض،الجزائر،المجلد 03،العدد 04،جوان 2017.

38- نوال نوار، أهمية المرافق و الخدمات في الوسط الحضري، مقال منشور في مجلة العلوم الانسانية ، الصادرة عن جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد "أ"، العدد 98، ديسمبر 2017.



Scanned with CamScanner

39- إلهام بخوش ، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، الصادرة عن جامعة عنابة ،الجزائر، العدد 13، 2017.

40- صلاح الدين طالبي،دراسة للتدابير الإقتصادية والمالية ضمن تطور الدساتير الجزائرية، مقال منشور في مجلة نور للدراسات الإقتصادية، الصادرة عن معهد العلوم الإقتصادية، البيّض،الجزائر،المجلد 03،العدد 04،جوان 2017.

41- مراد بوهلال، مخلوفي حجاب، التحسين الحضري وإعادة الاعتبار للحضيرة العقارية كآلية لمعالجة مظاهر التدهور داخل الأحياء السكنية الجماعية بالمدينة الجزائرية – حالة مدينة المسيلة- ، مقال منشور في مجلة علوم وتكنولوجيا الصادرة عن جامعة المسيلة، الجزائر، العدد 46 ، 2017.

42- نصر الدين منصر، نعيمة ذيايبية، إجراءات و إشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، الصادرة عن جامعة تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 03، 2017.

43- جمال بوشنافة، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة و القانون، الصادرة عن جامعة ورقلة، الجزائر ، العدد 19، جوان 2018.

44- بوبكر بزغيش، مخطط شغل الأراضي: أداء للتهيئة و التعمير، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، الصادرة عن جامعة بجاية، الجزائر، المجلد 17، العدد 01، 2018.

45- محمد رحموني، مدى مساهمة التحقيق العمومي في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية و الإقتصادية، الصادرة عن جامعة أدرار، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2018.

46- مريم مسقم، دفاتر الشروط كآلية لتحقيق شفافية الإجراءات في الصفقات العمومية، مقال منشور في مجلة العقار للدراسات الاقتصادية، الصادرة عن جامعة البليدة، الجزائر، العدد 03،2018.

47- عماد هاني العلاف، محمد محفوظ الحيالي، آليات إعادة استخدام الخزين العمراني السكني ضمن النسيج الحضري للمدن القديمة، دراسة تحليلية لتجارب علمية في استعادة المراكز التاريخية، مقال منشور في مجلة سليماني لعلوم الهندسة، الصادرة عن جامعة سليماني، العراق، المجلد 6، العدد 2، 2019.



Scanned with CamScanner

48- بوعمارة منال، أحمد بن مسعود، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و دوره في حماية البيئة، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسية و القانون، صادرة عن جامعة ورقلة، الجزائر، المجلد 12، العدد 02، 2020.

49- عائشة مرجال، شهيرة بولحية، التنظيم القانوني للإستثمار الوقفي في الجزائر، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي، الصادرة عن جامعة بسكرة ، الجزائر،المجلد 12، العدد 01، مارس 2020.

50- مراد مسعي، صلاح الدين جبار، التطور التشريعي للنظام القانوني للأملاك العقارية الوقفية في الجزائر، مجلة الإجتهاد القضائي الصادرة عن جامعة بسكرة، المجلد 12، العدد01 ، مارس 2020.

51- راضية عباس ، معوقات ادوات التهيئة و التعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، صادرة عن جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد الأول ، العدد 20، بدون سنة نشر.

52- زكرياء بن يونس، ناظر الملك الوقفي من خلال التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة المعارف، الصادرة عن جامعة البواية، الجزائر، المجلد 6 ،العدد 10، بدون سنة نشر.

53- الهادي خضراوي، علي عثماني، حماية التراث العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة التراث، الصادرة عن جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد الخامس، العدد 21، بدون سنة نشر .

54- آسية عمر الشريف، علاقة قواعد التهيئة و التعمير بالترقية العقارية، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، الصادرة عن جامعة البليدة -2- ، الجزائر، عدد خاص، بدون سنة نشر.

55- فوزية بوعتبة، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات، مقال منشور في مجلة المعيار، الصادرة عن جامعة تسيمسيلت، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، بدون سنة نشر.

56- نجاة قاسي، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مقال منشور في مجلة القانون، المجتمع و السلطة، الصادرة عن جامعة وهران، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، بدون سنة نشر.

57- وليد ثابتي، نطاق الحماية القانونية للعقار الغابي في ظل القانون 84-12 ، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، الصادرة عن جامعة باتنة ،المجلد 02، العدد 02، بدون سنة نشر.

58- منصور مجاجي،الطابع المعماري في التشريع الجزائري و دوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، الصادرة عن جامعة باتنة، بدون سنة نشر.



Scanned with CamScanner

59- صافية إقلولي أولدرابح، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مقال منشور في مجلة القانون العقاري،الصادرة عن جامعة البليدة، الجزائر، بدون سنة نشر.

60- محمد حجاري،حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية،مقال منشور في مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، الصادرة عن جامعة ، الجزائر، العدد 20،بدون سنة نشر.

61- فريد بقة، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري طبقا للقانون رقم 07-02 و المرسوم التطبيقي له، مقال منشور في مجلة المعيار الصادرة عن جامعة تيسمسيلت ، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، بدون سنة نشر.

- **المحاضرات**

62- جمال بوشنافة ،الأملاك الوطنية، محاضرة غير منشورة للسداسي الثاني لطلبة السنة الثانية حقوق، اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة المدية، الجزائر 2008-2009.

63- شهرزاد عوابد ، محاضرات غير منشورة في قانون التهيئة و التعمير الجزائري، تخصص - القانون العام كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سطيف، الجزائر، 2019.

64- كريمة جيدل،محاضرات في مقياس النشاط العقاري، محاضرات غير منشورة للسداسي الثاني لطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص القانون العقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المدية، الجزائر، 2020-2021.

- **مواقع الأنترنت**

65- الموقع الرسمي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، https://www.marw.dz ، تم الإطلاع عليه في 02/06/2021.

- **المقابلات الشخصية**

66- مقابلة مع السيد عبد القادر سحمادي، رئيس مصلحة الإدارة و الوسائل في مديرية التعمير بولاية المدية، يوم 22/05/2021.

67- مقابلة مع السيد حسين الطيب رحماني ، رئيس مكتب الدراسات المعمارية في مديرية التعمير بولاية المدية ، يوم 2021/05/22.



Scanned with CamScanner

# قائمة المراجع


- **النصوص القانونية**

**أ- الدساتير**

68- دستور الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 1989/02/28،المتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989/02/23، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية.

**ب- الأوامر**

69- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن لقانون العقوبات، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .

70- الأمر الملغى رقم 74-26، المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

71- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/11/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78.

72- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/11/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد101 .

73- الأمر رقم 76-97 المعدل و المتمم، المؤرخ في 1976/11/22، المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 94.

74- الأمر رقم 95-07 ، المؤرخ في 1995/01/25، المعدلو المتمم بالقانون رقم 06-04، المؤرخ في 2006/02/20، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 13.

75- الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25/09/1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 55.

**ج- القوانين**

76- القانون الملغى رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 10.

77- القانون رقم 88-01، المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن للقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.




Scanned with CamScanner

# قائمة المراجع


78- القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن للتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49.

79- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 52 .

80- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/15، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 52.

81- القانون رقم 91-10،مؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83.

82- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44.

83- القانون رقم 98-11، المؤرخ في 1998/08/22، المتضمن للقانون التتوجيهي و البرنامج الخماسي حول البحث العلمي و التطوير التكنولوجي 1998-2002، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 62.

84- القانون رقم 01-20،المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 77 .

85- القانون رقم 02-10، مؤرخ في 2002/12/14، المعدل والمتمم لقانون رقم 91-10 الؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الاوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد83.

86- القانون رقم 04-05، المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المؤرخ في 1990/12/01، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 51.

87- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 15.

88- القانون رقم 07-02، المؤرخ في 2007/02/27،يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 15.

89- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 2008/07/20، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد رقم 44.




Scanned with CamScanner

90- القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29/06/2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

91- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14.

92- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/06/22، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37.

**د- المراسيم الرئاسية**

93- المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 2015/09/16، المتضمن لتنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50.

**ه- المراسيم التشريعية**

94- المرسوم التشريعي الملغى رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14.

95- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994،المعدل و المتمم، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 32.

**و- المراسيم التنفيذية**

96- المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91-454 المؤرخ في 1993/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 60 .

97- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 مؤرخ 1993/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 60.

98- المرسوم التنفيذي رقم 93-08، المؤرخ في 1993/01/02، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحدد كيفيات تنظيمها و عملها،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد02 .

99- المرسوم التنفيذي رقم 95 - 414 ،المؤرخ في 09 /1995/12 ،المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 76 .



Scanned with CamScanner

100- المرسوم التنفيذي وقم 99-256، المؤرخ في 1999/12/16، المحدد لكيفيات إنشاء المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82.

101- المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 08/10/2003، المتضمن لكيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60.

102- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26.

103- المرسوم التنفيذي 12-85، المؤرخ في 2012/02/20، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزئرية،العدد 11.

104- المرسوم التنفيذي رقم 14-320 المؤرخ في 20/11/2014، المتعلق بالإشراف على المشروع و الإشراف المنتدب على المشروع المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-197 المؤرخ في 10/07/2019 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 68.

105- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 2020/11/22 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07.

106- المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 01/02/2016، المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الانسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 07.

107- المرسوم التنفيذي رقم 19-197 المؤرخ في 10/07/2019، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-320 المؤرخ في 20/11/2014، المتعلق بالإشراف على المشروع والاشراف المنتدب على المشروع، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 45.

108- المرسوم التنفيذي رقم 20-320، المؤرخ في 2020/11/22، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07.



Scanned with CamScanner

### ز- المراسيم

109- المرسوم الملغى رقم 83-684 ، المؤرخ في1983 /11/ 26 ، المحدد لشروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49.

### ح- القرارات

110- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 المتضمن لكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك، المعدل بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 04/07/2001، المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43.

## ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

111- Géoconfluences, (Réhabilitation, Restauration, Rénovation urbaine), juillet 2005, vu le (05/05/2021), geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ réhabilitation-restauration-rénovation urbaine.




Scanned with CamScanner

# الفهرس

Scanned with CamScanner

# الفهرس


| العنوان | الصفحة |
|---|---|
| مقدمة | 09 |
| الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتدخل في النسيج العمراني القديم | 11 |
| المبحث الأول: مفهوم التدخل في النسيج العمراني القديم | 12 |
| المطلب الأول: التعريف بالنسيج العمراني القديم | 12 |
| الفرع الأول: تعريف النسيج العمراني القديم وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 | 12 |
| الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية للنسيج العمراني القديم | 15 |
| أولا: بالنسبة للأملاك العقارية الوطنية | 15 |
| 1- تعريف الأملاك العقارية الوطنية | 16 |
| 2- علاقة الأملاك العقارية الوطنية بالنسيج العمراني القديم | 17 |
| ثانيا: بالنسبة الأملاك العقارية الوقفية | 18 |
| 1- تعريف الأملاك العقارية الوقفية | 18 |
| 2- علاقة الأملاك العقارية الوقفية بالنسيبج العمراني القديم | 19 |
| ثالثا: بالنسبة للأملاك العقارية الخاصة | 20 |
| 1- تعريف الأملاك العقارية الخاصة | 20 |
| 2- علاقة الأملاك العقارية الخاصة بالنسيج العمراني القديم | 21 |
| الفرع الثالث: المباني المستثناة من الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 | 22 |
| أولا: طبيعة المباني المستثناة من الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 | 22 |
| 1- المباني الواقعة ضمن المعالم التاريخية | 22 |
| 2- المباني الواقعة ضمن المواقع الأثرية | 23 |
| 3- المباني الواقعة ضمن المجموعات الحضرية أو الريفية | 23 |
| ثانيا: أسباب إستثناء هذا النوع من المباني من الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 | 24 |




Scanned with CamScanner

# الفهرس


| | |
|---|---|
| 1- كونها تراثا ثقافيا محميا بالقانون رقم 98-04 | 24 |
| 2- خضوعها لحماية من نوع خاص | 25 |
| ثالثا: معايير إستثناء هذا النوع من المباني من الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 | 26 |
| 1- إذا كانت مصنفة | 26 |
| 2- إذا كانت مشتملة في قائمة الجرد الإضافي | 27 |
| 3- إذا كانت مشتملة في القطاعات المحفوظة | 28 |
| المطلب الثاني: التعريف بالتدخل في النسيج العمراني القديم | 29 |
| الفرع الأول: أعمال التدخل في النسيج العمراني القديم وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 | 29 |
| أولا: إعادة التأهيلRéhabilitation | 29 |
| ثانيا: التجديدRenovation | 30 |
| ثالثا: إعادة الهيكلة Restructuration | 30 |
| الفرع الثاني: المتدخلون في النسيج العمراني القديم وفق المرسوم التنفيذي رقم 16-55 | 31 |
| أولا: صاحب المشروع | 32 |
| ثانيا: المتعامل | 33 |
| 1- المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري | 33 |
| 2- المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي | 34 |
| 3- مركز البحث والتطوير | 34 |
| 4- المؤسسة العمومية الإقتصادية | 34 |
| ثالثا: المتدخل | 34 |
| الفرع الثالث:أهداف التدخل في النسيج العمراني القديم قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-55 | 35 |
| أولا: بالنسبة للقانون المتعلق بالتهيئة و التعمير | 36 |
| ثانيا: بالنسبة للقانون التوجيهي للمدينة | 37 |




Scanned with CamScanner

# الفهرس


| | |
|---|---|
| ثالثا: بالنسبة لقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة | 39 |
| الفرع الرابع: أهداف التدخل في النسيج العمراني القديم بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المتعلق بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة | 40 |
| أولا: أهداف عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم من حيث الواقع | 40 |
| 1- إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة | 40 |
| 2- تجديد الأحياء القديمة | 41 |
| ثانيا: أهداف عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم من جيث التطلعات | 41 |
| 1- تحسين الإطار المعيشي للسكان ونوعية البيئة | 41 |
| 2- توعية السكان للمحافظة على الأملاك ونوعية الإطار المعيشي | 42 |
| 3- ترقية ثقافة الحفاظ على الملكية المشتركة | 42 |
| 4- تحقيق التنمية المستدامة في مجال الأنسجة العمرانية القديمة عبر التكوين | 43 |
| المبحث الثاني: مفهوم المرقي العقاري المتدخل في النسيج العمراني القديم | 45 |
| المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري | 46 |
| الفرع الأول:مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 04-11 | 46 |
| أولا: مرحلة سريان القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية | 46 |
| ثانيا: مرحلة سريان المرسوم التشريعي رقم 93-03 | 46 |
| الفرع الثاني: مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 04-11 | 47 |
| المطلب الثاني: أنواع المرقي العقاري و الأشخاص المهنية المساعدة له أثناء التدخل في النسيج العمراني القديم | 48 |
| الفرع الأول: المرقي العقاري شخص طبيعي | 48 |
| الفرع الثاني: المرقي العقاري شخص معنوي | 49 |
| أولا: المرقي العقاري شخص معنوي خاص | 49 |
| ثانيا: المرقي العقاري شخص معنوي عام | 50 |
| الفرع الثالث: الأشخاص المهنية المساعدة للمرقي العقاري أثناء تدخله في النسيج العمراني القديم | 51 |
| المقاول | 52 |




Scanned with CamScanner

# الفهرس


| | |
|---|---|
| المهندس المعماري | 52 |
| المطلب الثالث: إلتزامات المرقي العقاري المرتبطة بتنفيذ عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم | 53 |
| الفرع الأول: الإلتزام باحترام قواعد التهيئة و التعمير | 53 |
| أولا: احترام أدوات التهيئة و التعمير | 53 |
| ثانيا: الحصول على الترخيص الإداري والشهادات الإدارية اللازمة | 54 |
| ثالثا: احترام النظام العام الجمالي والثقافي | 54 |
| رابعا: احترام النظام البيئي | 55 |
| الفرع الثاني: الإلتزام ببذل العناية اللازمة عند التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة | 56 |
| أولا: الإلتزام بعدم إجراء تعديلات خطيرة على الأجزاء المتدخل فيها | 56 |
| ثانيا: الإلتزام بمطابقة عمليات التدخل لأصول البنايات و المواصفات الفنية اللازمة | 56 |
| الفرع الثالث: الإلتزام بتحمل المسؤوليات القانونية المترتبة عن ممارسة مهنته | 56 |
| أولا: المسؤولية الإدارية | 56 |
| ثانيا: المسؤولية المدنية | 57 |
| 1-المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري | 58 |
| أ- المسؤولية العقدية للمرقي العقاري | 58 |
| ب- المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري | 59 |
| ج- إلتزام المرقي العقاري بالتأمين على المسؤولية المدنية المهنية | 60 |
| 2-المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري | 61 |
| ثالثا: المسؤولية الجزائية | 63 |
| الفصل الثاني : إجراءات و كيفيات التدخل في النسيج العمراني القديم | 65 |
| المبحث الأول :إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم | 66 |
| المطلب الأول: مباشرة عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم | 67 |
| الفرع الأول:تحديد احتياجات الولاية من عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم | 67 |
| أولا: في الإطار المبني | 67 |




Scanned with CamScanner

# الفهرس


| | |
|---|---|
| 1- الكثافة السكنية | 67 |
| 2- نمط المباني | 67 |
| 3- حالة المباني | 68 |
| 4- نوعية مواد البناء المستعملة | 68 |
| ثانيا: في الإطار غير المبني | 69 |
| 1- الشبكات | 69 |
| أ- شبكة الطرق | 70 |
| ب- شبكة الصرف الصحي | 70 |
| ت- شبكة الكهرباء | 71 |
| ث- شبكة الغاز الطبيعي | 71 |
| 2- النظافة | 71 |
| 3- المساحات الخضراء | 71 |
| 4- الأثاث الحضري | 71 |
| الفرع الثاني: إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل | 72 |
| أولا: المقصود بإحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل | 72 |
| ثانيا: طرق إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل | 73 |
| 1- التشخيص الحضري | 73 |
| 2- التحقيق العقاري | 74 |
| 3- وثائق التعمير | 75 |
| أ- الوثيقة | 75 |
| ب- المخططات التنقية | 75 |
| الفرع الثالث: إعداد برنامج التدخل في النسيج العمراني القديم | 76 |
| أولا: المقصود بإعداد برنامج التدخل في النسيج العمراني القديم | 76 |
| ثانيا: كيفيات إعداد برنامج التدخل في النسيج العمراني القديم | 77 |
| المطلب الثاني: الهيئات المشاركة في تسيير برنامج التدخل في النسيج العمراني القديم | 80 |




Scanned with CamScanner

# الفهرس


| | |
|---|---|
| الفرع الأول: لجنة الإشراف على مستوى الولاية | 80 |
| أولا: تشكيلة لجنة الإشراف على مستوى الولاية | 81 |
| ثانيا: مهام لجنة الإشراف على مستوى الولاية | 81 |
| الفرع الثاني: اللجنة التقنية على مستوى البلدية | 82 |
| أولا: تشكيلة اللجنة التقنية على مستوى البلدية | 82 |
| ثانيا: مهام اللجنة التقنية على مستوى البلدية | 82 |
| الفرع الثالث : المتعامل صاحب المشروع المنتدب | 83 |
| أولا: إتفاقية الإشراف على المشروع المنتدب | 83 |
| ثانيا:مهام المتعامل صاحب المشروع المنتدب | 85 |
| المبحث الثاني: كيفيات التدخل في النسيج العمراني القديم | 87 |
| المطلب الأول: دراسات التدخل في النسيج العمراني القديم | 88 |
| الفرع الأول: الدراسة الأولية | 88 |
| أولا: ملف الدراسة الأولية | 88 |
| ثانيا : إستصدار عقود التعمير | 89 |
| 1- شهادة التعمير | 90 |
| 2- شهادة التقسيم | 90 |
| 3- رخصة البناء | 91 |
| 4- شهادة المطابقة | 92 |
| 5- رخصة الهدم | 93 |
| الفرع الثاني:الدراسة التنفيذية | 94 |
| أولا: جوانب الدراسة التنفيذية | 94 |
| ثانيا: ملف الدراسة التنفيذية | 95 |
| المطلب الثاني: مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة و الترخيص الإداري | 96 |
| الفرع الأول: إعداد شكليات مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة | 97 |




Scanned with CamScanner

# الفهرس


| | |
|---|---|
| أولا: إشهار مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة | 97 |
| ثانيا: تعديل مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة | 98 |
| 1- تدهور البنايات على إثر ظواهر طبيعية | 98 |
| 2- إنجاز مشروع مهيكل ذي منفعة عامة | 98 |
| 3- عدم تجسيد عملية التدخل في الآجال المحددة | 98 |
| الفرع الثاني: استصدار الترخيص الإداري | 98 |
| أولا : إجراءات استصدار الترخيص الإداري | 99 |
| ثانيا: مشتملات الترخيص الإداري | 99 |
| الفرع الثالث: إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة | 100 |
| أولا: الإجراءات السابقة لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة | 100 |
| 1- التوقيع على دفتر الشروط | 100 |
| 2- ضمان الإسكان المؤقت للشاغلين عند الضرورة | 100 |
| 3- تمويل عمليات التدخل | 101 |
| ثانيا: الإجراءات اللاحقة لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة | 101 |
| 1- إعداد الحصيلة المادية و المالية | 101 |
| 2- الحفاظ على حالة الأنسجة العمرانية المتدخل فيها | 101 |
| خاتمة | 103 |
| قائمة الملاحق | 109 |
| قائمة المراجع | 115 |
| الفهرس | 128 |




Scanned with CamScanner