

جامعة العربي بن مهدي-أم البواقي  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
إمتحان مقياس: التشريع الحضري 02  
السداسي الثاني  
السنة الجامعية 2025/2024  
الأستاذة: لرقط مليكة

سؤال رقم 01: (04.5)

جاء القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري من أجل إلغاء كل من قانوني الثورة الزراعية وقانون الإحتياطات العقارية ويتميز بالعديد من الإيجابيات أذكرها؟

سؤال رقم 02: (05)

تجسدت فكرة الإحتياطات العقارية في الأمر 26-74 والمراسيم التطبيقية له المتعلقة بالإحتياطات العقارية البلدية وإنعكست على الحضيرة السكنية بظهور أشكال عمرانية مختلفة أعطت نسيجا عمرانيا غير متجانس. فما هي إنعكاسات سياسة الإحتياطات العقارية؟

سؤال رقم 03: (03)

فيما تتمثل أهمية ملك العقار في ميدان التعمير والسوق العقارية؟

سؤال رقم 04: (03)

ما هو الهدف من إصدار القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة؟

سؤال 05: (04.5)

صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بهدف تحديد كفاءات تحضير وتسليم عقود التعمير المتمثلة في 3 رخص و3 شهادات فما هي؟

الشهادة	الرخصة
-1	-1
-2	-2
-3	-3

بالتوفيق

جامعة العربي بن مهدي-أم البواقي  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
التصحيح النموذجي لإمتحان الديون لمقياس: التشريع الحضري 02  
السداسي الثاني  
السنة الجامعية 2025/2024

سؤال رقم 01: (04.5)

جاء القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري من أجل إلغاء كل من قانوني الثورة الزراعية وقانون الإحتياجات العقارية ويتميز بالعديد من الإيجابيات أذكرها؟  
جواب رقم 01:  
تتمثل إيجابيات القانون 90-25 في:

- 1- إعادة هيكلة الساحة العقارية وتوضيح أسس وقواعد التسيير العقاري.
  - 2- حذف احتكار البلديات للمعاملات العقارية وتأسيس سوق عقارية حرة ومنتظمة.
  - 3- منع البلديات عن تسيير العقار مباشرة إذ يمكن لكل شخص القيام بمعاملة عقارية قائمة على سعر السوق وإرادة الأطراف المتعاقدة في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها.
  - 4- إلزام البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محافظتها العقارية، وإجراء جرد عام للأموال العقارية، أين تم تأسيس الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين بهذا الشأن وقد تم تنظيم إنشاء وتسيير هذه الوكالات بقانون خاص
  - 5- تكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ملغيا قانون الثورة الزراعية، وتحديد طرق وسندات إثبات حق الملكية العقارية أو على الأقل حيازتها.
  - 6- تأسيس شهادة الحيازة في المناطق غير المسموحة.
  - 7- تمكين البلدية من ممارسة حق من أجل تكوين محافظة عقارية خاصة بها أو ممارسة نزع الملكية عند الضرورة شريطة تقديم مبرر وتعويضات قبلية للأشخاص المنزوعة ملكيتهم.
  - 8- المحافظة على الأراضي الفلاحية وفرض ضريبة على كل تحويل للأرض الفلاحية ذات صنف أرض قابلة للتعمير.
  - 9- إنشاء أدوات جديدة من أجل التخطيط العمراني والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS
- هذه الأدوات كان وما زال لها دور فعال في تنظيم استعمال العقار الحضري والحد من الاستغلال العشوائي لحق الملكية رغم أن هذه الأخيرة يمكن أن تقيد الملكية العقارية الى حد يجعلها غير قابلة للبناء.

سؤال رقم 02: (05)

تجسدت فكرة الإحتياجات العقارية في الأمر 26-74 والمراسيم التطبيقية له المتعلقة بالإحتياجات العقارية البلدية وإنعكست على الحضيرة السكنية بظهور أشكال عمرانية مختلفة أعطت نسيجا عمرانيا غير متجانس.  
فما هي إنعكاسات سياسة الإحتياجات العقارية؟  
إنعكست الإحتياجات العقارية على الحضيرة السكنية بظهور أشكال عمرانية مختلفة أعطت نسيجا عمرانيا غير متجانس من أهم هذه الأشكال:

❖ المناطق السكنية الحضرية الجديدة: ZHUN

تبدأ دراستها من 1000 مسكن وترفق بشبكة نظرية للتجهيزات و من أهم أهدافها:

- إستغلال أراضي الإحتياجات العقارية ومخطط التعمير PUD
- تنمية طاقات إستيعاب المدن
- تلبية الطلبات المتزايدة على السكن
- برمجة التجهيزات وإدخال الشبكات وأشغال التهيئة

## ❖ التخصيصات:

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

### سؤال رقم 03: (03)

فيما تتمثل أهمية ملك العقار في ميدان التعمير والسوق العقارية؟

### جواب رقم 03:

أهمية ملك العقار في ميدان التعمير والسوق العقارية:

- هو ضروري لكل عملية من عمليات التعمير سواء كانت بناء أو عملية تجزئة أو تخصيص وهناك أيضا عمليات مهمة في عمليات التعمير (تحويل وهدم) والتي يكون لها أيضا دور في العقار.
- للعقار دور مهم في السوق العقارية من خلال العمليات المتعلقة ببيع وشراء وتأجير الأرض في هذه العمليات.
- في حالة المضاربة العقارية المحتكر يستغل الفرص المناسبة بإدخال التعديلات على المجال الحضري بحيث تزيد قيمته مع مرور الزمن وكذلك بتزايد عدد السكان وإحتياجاتهم وكلما تزداد ندرة الأرض تزيد قيمتها.

### سؤال رقم 04: (03)

ما هو الهدف من إصدار القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة؟

### جواب رقم 04:

الهدف من إصدار القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة هو:

- رسم سياسة المدينة المستدامة وفق منهج تشاوري ومنسق في إطار التسيير الجوّاري اللامركزي
- تنسيق كل التدخلات

### سؤال 05: (04.5)

صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بهدف تحديد كيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير المتمثلة في 3 رخص و3 شهادات فما هي؟

### جواب رقم 05:

صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بهدف تحديد كيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير المتمثلة في 3 رخص و3 شهادات هي:

الشهادات	الرخص
1- المطابقة	1- البناء
2- التعمير	2- التجزئة
3- التقسيم	3- الهدم

الأستاذة: لرقط مليكة