

جامعة العربي بن مهدي-أم البواقي
معهد تسيير التقنيات الحضرية
التصحيح النموذجي لإمتحان مقياس: التشريع الحضري 02
السداسي الثاني
السنة الجامعية 2026/2025
الأستاذة: لرقط مليكة

سؤال رقم 01: (06)

ما هي أهداف سياسة الإحتياطات العقارية وذلك وفقا للأمر 26-74 والمراسيم التطبيقية له؟

جواب رقم 01:

أهداف سياسة الإحتياطات العقارية وذلك وفقا للأمر 26-74 والمراسيم التطبيقية له:

- التحكم في النمو الحضري للمدن.
- حماية الأراضي الزراعية عن طريق محاربة المضاربة
- تمكين الجماعات المحلية من الإستحواذ على الأراضي من أجل إنشاء سياسة تخطيطية
- إعطاء الصلاحيات للجماعات المحلية من إنشاء سجل الممتلكات وهذا بعد نزع الملكية مع تعويض المالكين بمبلغ رمزي.
- إنشاء مساحات عقارية بهدف تطوير البلديات
- تسهيل الحصول على مسكن.
- العقلانية في إستغلال الأراضي
- وضع حد للملكية الخاصة ومن أهم مظاهرها:

❖ تحديد 180م² للعائلة كحد أقصى للملكية الفردية.

❖ شراء الأراضي من قبل الخواص يتم تحت مداولة للمجلس البلدي.

❖ إذا كانت قطعة أرض خاصة محل مشروع ذات منفعة عامة يعوض المالك بقطعة أخرى أو يتم التعويض على ذلك.

الإحتياطات العقارية تشمل بصفة عامة كل المناطق العمرانية أو التجمعية أو التجمعات البلدية بإستثناء المناطق المبعثرة أو الأراضي البور حيث أن البلدية هي المستفيد الوحيد من هذه الإحتياطات العقارية

سؤال رقم 02: (04)

إشرح العلاقة بين الوكالة العقارية والبلدية؟

جواب رقم 02:

علاقة الوكالة العقارية بالبلدية:

الوكالة العقارية لم تمنع البلدية من تكوين وتسيير ممتلكاتها العقارية بحيث وضعت عدة وسائل قانونية تمكنها من تكوين أملاك عقارية وذلك ب:

- ممارسة الوكالة العقارية حق الشفعة لفائدة البلدية لتلبية الحاجيات ذات الطابع العام
- الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف الوكالة العقارية
- إكتساب الأراضي العمومية من مصالح أملاك الدولة بغرض إنشاء تجهيزات ومرافق عمومية فوقها عند الحاجة بأسعار منخفضة.
- إكتساب الأراضي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

سؤال 03: (06)

ما هي التغيرات التي جرت منذ الإستقلال حتى مجيء الثورة الزراعية (62-70) فيما يخص الملكية العقارية؟

جواب رقم 03:

التغيرات التي جرت منذ الإستقلال حتى مجيء الثورة الزراعية (62-70):

بعد الإستقلال بقيت القوانين الفرنسية القديمة سارية المفعول ماعدا بعض التدابير متمثلة في:

- الأمر 20-62 المؤرخ في 24 أوت 1962 الذي نص على التدابير المناسبة لحماية الأملاك الشاغرة وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادرو ممتلكاتهم أن يعودو إليها في الاجال المذكورة وإلا إعتبرت أموالهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.

- المرسوم 03-62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي يمنع بيع الأملاك الشاغرة ويراقب المعاملات التي جرت بعد الإستقلال بحيث تعتبر العقود المبرمة بعد 1 جويلية 1962 كأنها لم تكن.

يعتبر المرسومان المؤرخان في 18 و 22 مارس 1963 نصين أساسيين في شأن تنظيم الأملاك الشاغرة بحيث:

- مرسوم 18 مارس 1963 عرف المؤسسات المعتبرة شاغرة (المؤسسات ذات الطابع الصناعي، التجاري، المالي، المنجمي، الصناعة التقليدية وكذا الفلاحية) التي كانت محل معاينة شاغرة أو لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية عند تاريخ إشهار هذا المرسوم أو توقفت عن نشاطها أو إستغلالها العادي بدون أي مبرر شرعي بعد تاريخ إشهار هذا المرسوم.

- مرسوم 22 مارس 1963 تنظيم وتسيير الإستغلالات الفلاحية الشاغرة.

- المرسوم 36-388 المؤرخ في 01-10-1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

سؤال رقم 04: (04)

ما هو الغرض من إنشاء الوكالة العقارية؟

جواب رقم 04: (04)

الغرض من إنشاء الوكالة العقارية: هو:

- إبعاد البلدية عن التسيير العقاري وبالتالي إلغاء الهيمنة العقارية التي كانت تتمتع بها.
- نقص إنشاء التخصيصات السكنية لاسيما الاجتماعية منها بسبب إنسحاب الدولة من تهيئة الأوعية العقارية المجزأة
- عجز البلدية عن تهيئة الأراضي يجعل الوكالة العقارية هي من تقوم بذلك من أجل رفع أسعار بيعها بصفتها ذات طابع تجاري.
- البلدية في نظر المواطن هي المسؤولة عن توفير وبيع الأراضي والسكن
- إتساع الهوة بين العرض والطلب في قطاع السكن والعقار
- إبعاد الإدارة عن السكان بشكل إداري.
- البناء الفوضوي نتيجة صعوبة أو إستحالة الحصول على العقار
- قانون التوجيه العقاري جاء لمحاربة المضاربة العقارية وتحرير السوق لكن ميدانيا العكس خاصة مع ظهور الطبقة في إمتلاك العقار الحضري.