

القانون رقم 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه

وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمرت)

عائشة مزياني، باحثة دكتوراه جامعة وهران 2

الملخص:

إن مساعي الدولة إلى التطهير العقاري من جهة والتحكم في التوسع العمراني المنظم للمدن من جهة أخرى أوجد آليات مختلفة تماشياً مع مختلف السياسات العمرانية في مختلف الفترات التي مرت على الجزائر من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، وسعيها منها لتحسين صورة المدينة نظراً لانتشار حالات عدم انتهاء السكنات، ولاسيما الفردية التي تنجز وتتطور، حسب الإمكانيات المادية لأصحابها. مما أعطى صورة سلبية للمشهد الحضري، الذي أصبح عبارة عن مجموعة من الورش غير المنتهية، وحتى بالنسبة للسكنات المشغولة، وإن كانت منتهية الأشغال من الداخل. فقلما نجد الأفراد، يهتمون بالواجهة والتهئية الخارجية. ما أدى إلى الافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لأغلب المدن الجزائرية، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها، قد يكون هذا هو السبب المباشر لصدور القانون رقم 08-15 لمواجهة ما أُلنت إليه المدن.

سنتطرق في هذه المداخلة إلى تناول القانون 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي مركزين على أهم الإشكاليات التي واجهت منفيه في تطبيقه وانعكاساته على البيئة الحضرية من خلال تناول نموذج لمدينة صغيرة.

الكلمات المفتاحية: العقار الحضري، مجمعة تخمرت، التطهير العقاري، المشهد الحضري.

Summary:

The Algerian state's endeavors of real estate purification on one hand and the control of cities' urban expansion on the other hand has created various mechanisms in line with various urban policies and economic systems of the country, ranging from a planned economy to a free market economy. Moreover, in pursuit of improving the image of the city because of unfinished houses especially those, which are built depending on the financial situation of its owners, giving a negative image of the urban landscape, which became a group of unfinished workshops, and even the occupied houses that are finished from the inside, it is are to find that these houses are finished from the outside. This led to the lack of architectural consistency in most of the Algerian cities which was the main cause of initiating the law 08-15.

In this intervention we will address the law 08-15 as mechanism for real estate cleansing ,focusing on the most important problems faced by its implementers and its impact on the urban environment through a model of a small city.

Keywords: urban real estate, Takhamaret complex, real estate purification, urban landscape.

مقدمة:

وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال تواجه أزمة حقيقة ومشاكل عويصة في مسألة الملكية الذاتية¹ وطرق إثباتها بسبب اختلال مجالي ناتج عن الثنائية بين بلديات مختلطة وبلديات ذات الصلاحيات الكاملة، وعدد كبير من الدوائر الإدارية المجردة من كل شيء وتحتاج لعون الدولة في كل المجالات، هذه الدوائر تمتلك حظيرة عقارية كبيرة تستدعي التدخل من أجل حمايتها من الاستغلال والشغل الفوضوي فما كان عليها إلا إصدار قوانين وتشريعات مختلفة قصد ضبط العقار وتسييره.

فتميزت كل مرحلة من تاريخ الجزائر المستقلة بتبني سياسة عقارية معينة أثرت على المجال، فإذا ما أثبت عجزها أو فشلها في الميدان، سرعان ما يستدرك الأمر من طرف الدولة لتبني سياسة مختلفة. وخاصة بعد الانتقال من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق وصدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990، الذي يدعو إلى الاعتراف بالملكية الخاصة وتحرير السوق والتعاملات العقارية؛ بعدما أثبتت سياسة الاحتياطات العقارية واحتكار البلدية للعقار الحضري ضعفها.

ترتب عن الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق ورفع احتكار الدولة في إنتاج وتنظيم العقار تغيرات وتحولات عميقة. الأمر الذي سمح ببروز متعاملين ومتدخلين جدد في هذا الإطار، ولاسيما بعد ظهور الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري سنة 1991 وبعدها الوكالة الولائية سنة 2003 والمتعامل العقاري الخاص عن طريق تشجيع الترقية العقارية الخاصة، من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

هذه الوضعية الحرجة للعقار الحضري وصعوبة إثبات ملكيته بسندات صحيحة ورسمية، أدى بالدولة إلى السعي وراء التطهير العقاري، من منطلق الظرفية والتوجهات السياسية، مما أوجد آليات متعددة بالرغم من أن بعضها قد أثبتت محدوديتها نظرا لتغير الملاك وتعدد المتدخلين في الإنتاج العقاري، كما أن نقص الإعلام والتوعية لدى المواطن، وكذا تخلي معظم الفاعلين العموميين عن أدوارهم الحقيقية والصراعات الدائمة بين مختلف المصالح حالت دون الوصول إلى نتائج عميقة في إطار التسوية عند تطبيقها على أرض الواقع، ولعل أهم هذه الآليات وأكثرها إيجابية ما يلي:

- المسح العقاري الذي يسمح بالانتقال من الشهر الشخصي إلى الشهر العيني، حيث تقترب العملية من الانتهاء بمجمعة فرندة (85%) نسبة التسوية لم تتجاوز 10% نظرا لطول الإجراءات الإدارية وعدم استفادها الآجال القانونية²، أما بالنسبة لمجمعة تخمارت فالعملية لم تتطرق بعد.
- القانون رقم 08-15، الخاص بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث تكمن أهميته في الجمع بين الاعتبارات العقارية والتعمير (حقوق البناء)، وقد تكون تعليمة مديرية أملاك الدولة الأخيرة مخرجا حقيقيا إذا ما طبقت على أرض الواقع عن طريق التسوية في إطار التنازل بالتراضي عن القيمة التجارية للعقار.

¹ الملكية الذاتية هي التي يقوم عليها استغلال الإنسان وحرية، فمن لا يملك شيئا لنفسه يكون تابعا تبعية تامة للآخرين (الأستاذة مازو)

² استأنفت عملية المسح خلال عام 2015 بعد توقفها لمدة تفوق السنة.

➤ التسوية عن طريق إعداد رخص تجزئة تعديلية ورخص تجزئة على سبيل التسوية
➤ تسوية السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269
ورغم ذلك لا تزال مشاكل إثبات الملكية الذاتية قائمة في مجمعة تخمارت، نظرا لتعدد الملاك والمتدخلين في الإنتاج العقاري، إضافة إلى نقص الإعلام والتوعية لدى الأفراد والتعدي الرهيب على العقار العمومي بمساحات خيالية.
لكن قبل الخوض في أهم المشاكل التي تصاحب تطبيق القانون رقم 08-15 على أرض الواقع لا بد أن نتطرق لوضعية العقار الحضري في مجمعة تخمارت وذلك بالتعرض لإنتاجه وملكيته، وما هي النتائج الميدانية لتطبيق القانون السالف الذكر على البيئة العمرانية والمشهد الحضري.

1. إنتاج العقار الحضري (الأرض الحضرية) بمجمعة تخمارت:

1. العقار في الفترة الاستعمارية

مجمعة تخمارت حديثة النشأة، تعود للفترة الاستعمارية حيث أنجز مقر البلدية المختلطة "دومينيك لوسيان" في عام 1923، وعليه فقد خضعت لمختلف السياسات العقارية والعمرانية الفرنسية حيث حرص الاحتلال على التعمير بما يخدم مصالح المستوطنين كحرصه على تملك الأراضي، فوفر السكنات والتجهيزات بمختلف أنواعها، شق الطرقات وعمل على الربط بالشبكات الحيوية خدمة للاقتصاد الفرنسي ومع اندلاع الثورة التحريرية، بادرت القوة الاستعمارية إلى النظر بصورة جدية في المسألة العقارية، حيث بدأت تتظر إليها من زاوية اقتصادية حقيقية، ترمي إلى تحقيق التنمية واستصلاح الأراضي، وتحقيق النهوض بسكان الأرياف، ومن الأساليب العقارية التي انتهجتها السلطات الاستعمارية "التجزئات السكنية" التي تعد كمحرك للديناميكية العمرانية.

1-1 العقار الحضري قبل الثورة التحريرية، إنتاج محتكر من طرف البلدية:

تم انشاء المركز الحضري ترسيخا لفكرة الاستيطان، فأنتجت المدينة الأوروبية (مركز المدينة الحالي) على أرض فلاحية شمال وجنوب الطريق الرابطة بين معسكر وتيارت وهي الطريق المهيكلة للمجمعة.

1. سياسة التجزئة السكنية:

غيرت القوة الاستعمارية استراتيجياتها مع السكان بهدف احتوائهم وقمع الثورة فلجأت لأسلوب دمج المجتمع الجزائري فانتهجت سياسات تخطيطية أهمها مخطط قسنطينة، مع الاحتفاظ بنمط التجزئة كإستراتيجية في إنتاج العقار الحضري الموجه للسكن وكذا التجهيزات، إلا أن هذه المرحلة عرفت احتكارا للإنتاج من طرف البلدية.

1-2 الموجهة للأهالي بعد الثورة (مخطط قسنطينة):

انتقل الاستعمار إلى فكرة الخدمة العامة بعد الثورة من خلال مخطط قسنطينة، وبهدف فصل المجتمع العربي عن الأوروبي، انتهجت الإدارة الفرنسية سياسة السكن الفردي الذي أنجز وفق آلية التجزئة السكنية، كانت محصلتها المجالية، تركز التجزئات الموجهة للأهالي خارج المدينة الأوروبية، حيث أنجزت بعيدا عنها على أرض ملك الدولة، وهي سكنات ذات نمط وارتفاع الموحد والمتمثلة في:

1. تجزئة حي الاستقلال (النيلو سابقا): تقع هذه التجزئة شمال غرب المدينة الأوروبية تبلغ عدد سكانها حوالي 98 مسكنا، متوسط المساحة 150 م² للمسكن الواحد.

2. تجزئة حي الرياض (لاصاص سابقا): شمال تجزئة النيلو بمجموع 57 قطعة

3. تجزئة تازقة¹: تجزئة سكنية ريفية في إطار مخطط قسنطينة أنجزت بمجموع 64 مسكنا، نمت وتوسعت فيما بعد بطريقة فوضوية

مراكز المحتشدات: جنوب الحي الأوروبي سابقا، بمجموع 17 مسكن

قامت البلدية ببيع هذه السكنات في إطار الأمر رقم 188/67 الصادر بتاريخ 1967/09/27 بعقود إدارية لم تخضع لإجراءات الشهر والتسجيل لأنها لم تقم بإجراءات التحويل العقاري حيث بقي أصل الملكية على حاله: ملك الدولة

2. العقار الحضري بعد الاستقلال

تميزت هذه الفترة بالاستقرار السياسي، نمو ديمغرافي وهجرة ريفية نحو المراكز الحضرية كنتيجة حتمية لاسترجاع العقارات السكنية بعد خروج المستعمرين²، حيث، كما عرفت هذه الفترة أيضا بالفراغ القانوني فهي مرحلة انطبعت عليها فكرة وجوب تسيير واقع اجتماعي فرضته سنوات الاستعمار الطويلة لذا واصلت الجزائر العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية، في الفترة الموالية للاستقلال مباشرة لم يكن هناك إنتاج جديد للعقار الحضري لأن الموروث الاستعماري من حظيرة سكنية شاغرة كان متاحا بشكل كبير في تخمات.

1. التجزئة السكنية الرسمية قبل 1990 (الاحتياطات العقارية البلدية، الأحادية في التحويل والتبادلات العقارية)

- الاحتياطات العقارية هي سياسة انتهجتها الدولة للاحتفاظ وفرض رقابتها على تسيير العقار الحضري بمنحه لإدارة البلدية وذلك عن طريق الأمر رقم 74 23 المؤرخ في 1974/12/20، والمراسيم التطبيقية له رقم 76-27، 76-28، 76-29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية.

إذ يعد الوسيلة القانونية التي كانت سببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات³، فمكّن البلدية من تقوية أملاكها العمومية، وتكوين محفظة عقارية⁴ تخصص لاستقبال استثمارات الدولة والجماعات المحلية. ومن وجهة النظر العملية فهو القانون، الذي كان يخول للبلديات احتكار الأراضي العمومية والخاصة الواقعة في محيطاتها العمرانية؛ من خلال المخططات التوجيهية الرئيسية التي تدخل ضمن الأدوات الإعلانية⁵ التي تعنى بالرقابة على أشغال التهيئة

¹ مجمعة ريفية أمدجت ضمن مجمعة تخمات من خلال تعداد 1998 نظرا لالتحام النسيج العمراني بينهما، وتعرف حاليا بحي 08 ماي 1945

² Hafiane Abderrahim « les projets d'urbanisme récents en Algérie » p3

³ مزياني فريدة "العقار والتنمية المحلية" ص 56

⁴ المادة 1 من الأمر رقم 74/26

⁵ عايدة ديرم "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري" ص 13

والتعمير، استجابة للإشكاليات التي تواجهها البلدية، وبخاصة المضاربة العقارية، وتتامي الحاجة للعقار الموجه للتجهيزات والمرافق العمومية. فقد أسهمت الاحتياطات العقارية في حل الأزمة السكنية وذلك بإشراك الأفراد في بناء سكناتهم.

1-1 تجزئة البناء الذاتي: وهي عبارة عن برنامج سكن ريفي أين قامت البلديات بمنح الأراضي ومنح مساعدات مادية تمثلت في مواد البناء.

جدول رقم 01: تجزئة البناء الريفي عبر مختلف مواقع مجمعة تخمات

الملاحظات	سنة الانشاء	عدد القطع	الموقع
تم منح قطع الأراضي من طرف البلدية متبوعة بمساعدات مادية متمثلة في مواد البناء، هذه التجزئة جاءت تجسيديا لبرنامج وطني شمل مختلف بلديات الوطن، بمساحات اقتصادية لا تتعدى 180 م ² .	1983	78	تازقة
	1981	800/20	
	1981	200/30	
لم تقدم البلدية عقودا ادارية، بل حددت قائمة المستفيدين فقط بناء على مداولة المجلس الشعبي البلدي رقم بتاريخ غير مصادق عليها من طرف السلطة الوصية	1983	01	الساريح
	1973	20	البراريك
	149		المجموع

المصدر: مصلحة الأرشيف لبلدية تخمات + معالجة شخصية من خلال مكتب التعمير للبلدية

انتهجت بلدية تخمات أسلوب التجزئة السكنية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية في سنوات الثمانينات فقط وتمثلت في ثلاث تجزيئات سكنية على عقار ملك للدولة، قامت بعملية تحويل الأرض لصالحها.

الجدول رقم 02: التوزيع المجالي للتجزئة السكنية المنجزة من طرف البلدية كمركي عقاري

ملاحظات	متوسط مساحة القطعة (م ²)	عدد القطع	المساحة الإجمالية بالهكتار	الموقع
بادرت البلدية بإنجاز رخصة تجزئة على سبيل التسوية سنة 2012 وعينت مكتب دراسات للقيام بذلك، نظرا لتدخلات السكان غير المرخصة على الموقع أدى الى الاستلاء على المساحات المخصصة للتجهيزات والمساحات الخضراء كما تم غلق بعض الممرات، كما أدى أيضا إلى تجاوز المساحة الأصلية للتجزئة بناء على مخطط المسح المنجز من طرف مديرية مسح الأراضي	192 م ²	75	2.56	التجزئة 1 (الأمير عبد القادر)
بادرت البلدية بإنجاز رخصة تجزئة على سبيل التسوية لـ 100 قطعة، الملف على مستوى الوكالة العقارية من أجل إشهار رخصة التجزئة.	384 م ²	81	6	التجزئة 2 (بارودي عبيد)
رخصة التجزئة على سبيل التسوية لـ 100 قطعة + تجهيزين، أنجزت وصادق عليها من طرف مديرية البناء والتعمير لولاية تيارت كما تم اشهارها على مستوى المحافظة العقارية وهي على مستوى الوكالة العقارية مكن أجل تحرير العقود (الإشكال المطروح بالنسبة للسكنات التي شهدت مبادلات عقارية متعددة بحيث أن الشاغل الحالي ليس هو المستفيد الأول حسب مداولة المجلس الشعبي البلدي والعقود الإدارية المسلمة آنذاك)	275 م ²	91	6.41	التجزئة 3 (19 مارس)
بيعت القطع الهامشية المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي، تم تسوية 3 حالات فقط من خلال لجنة الدائرة Commission « ADHOC الأراضي حولت ملكيتها للبلدية »	مساحات متغيرة	13	-	القطع الهامشية

المصدر: مخططات التجزئة الخاصة بهذه المواقع

2-1 القطع الهامشية:

قامت البلدية ببيع قطع أرضية متفرقة عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي، يعود أصل ملكيتها للدولة، دون القيام بإجراءات التحويل فيما عدا تسوية بعض القطع.

2 التجزئة السكنية الحرة: حي الساريح

تجزئة سكنية حرة في سنوات الستينات والسبعينات، تغذيها الهجرة الريفية أنداك ولاسيما في كل من حي الساريح وكذا بحي تازقة

2. التجزئة السكنية الرسمية بعد تحرير المعاملات العقارية

في ظل التحرر العقاري أصبح العقار يمثل قطاعا للاستثمار، فحلت فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر، فظهرت مجموعة من القوانين المنظمة والمسيرة للعقار في هذا إطار، أهمها قانون التوجيه العقاري، وما ترتب عن الوضع الجديد هو سحب صلاحيات السكن من البلديات وإخضاعها لقانون السوق أي قانون العرض والطلب، مما أثر على سير ووتيرة إنتاج الأرض الحضرية والسكن معا، كما وضعت تحت تصرف الجماعات المحلية مجموعة من القوانين والمراسم والأدوات القانونية لمنع إنشاء سوق عقارية تنسم بالمضاربة ومن بين هذه الوسائل نجد قانون حق الشفعة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، شراء الأراضي من السوق العقارية عن طريق الوكالات العقارية

1-2 التجزئة الرسمية (تدخل الوكالة العقارية)

بالرغم من تحرير السوق العقارية في هذه المرحلة، التي عرفت الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، إلا أن هناك عوامل داخلية أثرت بطريقة، أو بأخرى على إنتاج العقار الحضري بمجموعة تخمارت، فاستحداث الوكالة العقارية، لم يحل الوضع بل، عقده أكثر، ولاسيما في هذه المرحلة الانتقالية، التي نتج عنها نزوحا ريفيا كبيرا، كما أن ضغط أصحاب القرار الإداري، وبخاصة رؤساء الدوائر من جهة، وضعف أجهزة الوكالة العقارية في التحكم في المسألة العقارية؛ وجهلهم للمكون العقاري لمختلف البلديات التي يسيرونها، وكذا انعدام الحرية المطلقة في التسيير، نتيجة تداخل الفاعلين الإداريين، والتلاعب من جهة أخرى؛ نتج عنه الإسراف في استهلاك العقار، الذي استنزف بطريقة عشوائية، ولم يحتكم للدراسات المسبقة، والتي وان وجدت فهي غير مجدية.

الجدول رقم 03: التوزيع المجالي للتجزئة السكنية المنجزة من طرف الوكالة العقارية

الموقع	مساحة الموقع بالهكتار	عدد القطع	متوسط مساحة القطع (م ²)	ملاحظات
التجزئة 4 (بحرية عبد الرحمن)	12	267	241	بعض القطع أصحابها متحصلين على عقود ملكية، لكن عدم حصول الوكالة العقارية على شهادة النفع أو شهادة قابلية الاستغلال كما سميت في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لأن الموقع لم تكتمل تهيئته بعد
تجزئة 165 قطعة (8ماي 1945)	6.75	165		الأرضية ملك الدولة (إجراءات التحويل في طور الانجاز)
تجزئة 59 قطعة (طيفور محمد)	6.82	59	120	الأرضية ملك الدولة، الوكالة العقارية باعت قطعاً بدون سندات رسمية (وصل بالتسديد لصالح الوكالة فقط) وبدون القيام بإجراءات رخصة التجزئة.
تجزئة 90 قطعة		90	240	
تجزئة 38 قطعة (بلطرش بودالي)	0.99	38	120	رخصة التجزئة في طور الإنجاز من طرف المديرية التنظيم والتسيير العقاري والحضري
تجزئة 98 قطعة (طيفور محمد)	4	98	120	رخصة التجزئة في طور الانجاز من طرف المديرية التنظيم والتسيير العقاري والحضري
تجزئة 18 قطعة	0.42	18	120	عقود الملكية منجزة مسجلة ومشهرة
تجزئة السكن التطوري		45	120	الأرضية ملك الدولة، بيعت السكنات بدون سندات رسمية (التبادلات العقارية عن طريق السندات العرفية)
تجزئة السكن التساهمي		40	120	الأرضية ملك الدولة، تم انجاز السكنات من طرف الوكالة وإنهائها من طرف المستفيدين بدون رخص وبدون سندات ملكية (كما تمت مبادلات عقارية متعددة بالموقع)

المصدر: مخططات التجزئة لمختلف المواقع + تحقيق ميداني 2016

تدخلت الوكالة العقارية بصفتها مرقي عقاري في عدة مواقع وأنتجت عقارا حضريا موجها للسكن، لكن أغلبه كان بدون الإجراءات الصحيحة المتعلقة برخصة التجزئة لأن الوعاء العقاري لم يحول بل بقي أصل الملكية دائما لصالح أملاك الدولة ما جعل هذه المواقع تتخبط في مشكل إثبات الملكية الفردية بسندات صحيحة لحد الساعة.

3 الملكية العمومية للأراضي، سهلت التعدي على العقار بإنتاج تجزئة حرة

يغلب على مجمعة تخمات الأراضي العمومية ملك للدولة، وهذا ما يجعلها أكثر عرضة للتجاوزات؛ سواء من طرف الجماعات المحلية، كما فعلت البلديات من خلال الأمر رقم 74-26، أو من طرف الأفراد عن طريق التوسع والاستيلاء الفوضوي، فنجد أن كل المخالفات المرتكبة من طرف الأفراد أو الدولة تكون على العقار العمومي، ولاسيما في الفترة المنية الحرجة ما أدى إلى قيام أحياء سكنية بطريقة فوضوية.

الجدول رقم 04: التجزئة الحرة وتجزئة موازية في الفترة الأمنية الحرجة

الموقع	عدد القطع	الانشغال المطروح	الاقتراحات
المدخل الشرقي للمجمعة	7	الأرضية تدخل ضمن الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية الفردية "سي مسعودي 12" تقع داخل حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تخمات	
حي الزقاوات	244	الأرضية ملك الدولة داخل حدود التعمير أخصيت معظم المباني ضمن الحظيرة السكنية الهشة المحصاة سنة 2007 (تم ترحيل بعض السكان وهدم بناياتهم لاسترجاع العقار، بينما تعهد بعضهم بالبقاء في مساكنهم وبالتالي التنازل على السكنات العمومية الموجهة للقضاء على السكن الهش	تقدم ملفات فردية في اطار القانون رقم 08-15 على أن تتم تسوية العقار من طرف مديرية أملاك الدولة بالنسبة للبنائيات المقبولة مع الأخذ بعين الاعتبار لأهمية المساحة وتوجهات قوانين التعمير

المصدر: الملفات المودعة في اطار القانون رقم 08-15 على مستوى مكتب التعمير للبلدية +

تحقيق ميداني

هذه التجزئة الحرة التي اعتمدت على البنائيات الفوضوية والاستيلاء على العقار عشوائيا، التي أدت إلى قيام حي كامل تمثل في حي الزقاوات، على أرض ملك للدولة وأيضا توسعات وسكنات جديدة جنوب مجمعة تخمات في كل من حي الساريح وحي 08 ماي 1945 (تازقة سابقا) وحي كورو وهي كلها مواقع عمومية.

II. إنتاج العقار الحضري (السكن العمومي) بمجموعة تخمارت:

إن الحضيرة السكنية هي نتاج سياسات وطنية، هذه السياسات التي امتازت بغياب الإستراتيجية الواضحة المدروسة، إذ تتسم بالقطاعية، والظرفية، وقلة الاحترافية، فأنتجت أزمة متعددة الأوجه، يطبعها غياب دور التهيئة في التخطيط، والتسيير الحضري للمجال السكني، وبالتالي السكن؛ أين أضفى النمو السريع وغير المراقب، ولاسيما في فترة السبعينات والتسعينات، إلى إحداث تشوهات عمرانية لم تنعكس على النمط العمراني فحسب، كانتشار البناء الفوضوي، وغير اللائق، وتقهر نوعية الإطار المبني بزيادة حالات التقادم والهشاشة، وبخاصة بالمواقع القديمة، بل تعدته إلى نوعية الحياة الحضرية برمتها، بغياب النشاطات، ومعظم التجهيزات وبالتالي، إنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة، سنتحدث هنا عن إنتاج السكن العمومي بتخمارت والذي تمثل خصوصا في السكن الاجتماعي الايجاري الذي لم ينجز إلا في سنوات التسعينات.

جدول رقم 05: إنتاج السكن العمومي ببلدية تخمارت

الملاحظات	العدد	النمط	المشروع
سكنات تم التنازل عنها من طرف مصالح الفلاحة، بدون سندات رسمية (رفض تسويتها في اطار القانون رقم 08-15)	04	فردى	سكنات الفلاحة
البنائيات منجزة من طرف البلدية على أرض ملك للدولة موجهة للإيجار لموظفي البلدية	04	فردى	4 سكنات وظيفية
المبادلات العقارية التي تمت عن طريق محررات عرفية، حرمت من حق الاستفادة من التسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 شروط	24	فردى	24 سكن
وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، المسلمة أو الموضوعة حيز لاستغلال قبل أول يناير 2004	30	فردى	30 سكن
مشروع 40 مسكن تابع لصندوق التوفير والاحتياط أنجز على أرضية ملك الدولة، هناك من شاغلي هذه السكنات من يحوز على شهادة من صندوق التوفير والاحتياط، كما يوجد من شغل هذه السكنات بطريقة فوضوية في الفترة الأمنية الحرجة، كما قام هؤلاء الشاغلين بإتمام السكنات وبناء طوابق علوية كما تمت مبادلات عقارية مهمة بهذا الموقع عن طريق المحررات العرفية	40	فردى	40 سكن CNEP

سكنات فردية منجزة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري قام الحائزون عليها بتوسيعات كبيرة (مساحات بحجم قطع اراضي)	18	فردى	18 سكن فردي حى البدر
سكنات وظيفية تابعة للثانوية سابقا (تم التنازل عنها للمستفيدين منها، إلا أنهم قاموا ببناء توسعات تعادل مساحتها متوسط مساحة قطعة أرضية صالحة للبناء)	10	فردى	السكن الوظيفى بجانب متوسطة القاعدة 7
السكنات المنجزة قبل جانفى 2004 تسوى فى إطار المرسوم رقم 03-269	1080	الجماعى	السكن العمومى الايجارى

المصدر: الملفات المودعة فى إطار القانون رقم 08-15 + تحقيق ميدانى

III. التسوية عن طريق القانون رقم 08-15 الخاص بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

نظرا لانتشار حالات عدم انتهاء السكنات، ولاسيما الفردية التي تنجز وتتطور، حسب الإمكانيات المادية لأصحابها. مما أعطى صورة سلبية للمشهد الحضري، الذي أصبح عبارة عن مجموعة من الورش غير المنتهية، وحتى بالنسبة للسكنات المشغولة، وإن كانت منتهية الأشغال من الداخل. فقلما نجد الأفراد، يهتمون بالواجهة والتهيئة الخارجية. ما أدى إلى الافتقار الشبه الكلي للتناسق المعماري لأغلب المدن الجزائرية، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها.

وبما أن حجة المواطن فى أغلب الأحيان، هو عدم تمكنه من الحصول على رخصة البناء من أجل إنهاء الأشغال، أو الاستفادة من القروض لتسهيل ذلك، فقد بادر القائمون على القطاع، بإعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية، فكان الحل بصدور القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، تلتها المراسيم التنفيذية له الصادرة فى 06 ماي 2009، المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، والذي يهدف إلى:

- 1- الحد من حالات عدم إنهاء البناءات.
 - 2- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون.
 - 3- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
 - 4- ترقية الإطار المبنى، وإعطاءه منظر جمالى مهياً بانسجام.
 - 5- تأسيس تدابير ردية، من اجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير.
- ولأن هذه الأهداف المتوخاة، لا يمكن تحقيقها إلا من خلال الرقابة الإدارية على التعمير من خلال الشهادات والرخص، ونظرا لتعدد الإشكاليات التي تحول دون حصول أصحاب المشاريع، أفرادا أو مؤسسات على رخصة البناء، فإن الإدارة لا يمكنها التحكم فى عمليات التعمير، ومراقبتها.

لل قانون 08-15 عدة توجهات واعتبارات منها، اعتبارات عقارية فى مجال تحقيق المطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وذلك بالنظر لتشييد تلك البناءات على أراضي ذات طبيعة مختلفة، سواء كانت أراضي تابعة للأملك العمومية

للدولة، أو الأملاك الخاصة للدولة، أو الولاية، أو البلدية، أو كانت الأراضي خاضعة للقانون الخاص، أو مخصصة عن طريق عقد إداري؛ فقد ألزم القانون وجوب تسوية الوعاء العقاري أولا ثم تقديم الرخصة المطلوبة، لأن قانون المطابقة لم يخرج عن التوجهات الأساسية للقانون رقم 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير ومختلف القوانين والمراسيم المتعلقة به والمتمة له.

كما للقانون أيضا، اعتبارات في ميدان حقوق البناء، ففي إطار عملية تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البناءات، وعلاوة على الجانب المتعلق بملكية العقار يجب الأخذ في الحسبان احترام قواعد التعمير ومعايير البناء أيضا، وكذا جمال الهندسة المعمارية، ومع ذلك فإن حالات عدم احترام معامل شغل الأرض (COS) ومعامل المساحة المبنية، وكذا معامل إقامة البناءة والفتحات..... لا تكون سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة، فتقيم هذه التجاوزات في المقرر الواجب تسليمه متضمنا، عند الاقتضاء تحفظات يجب رفعها.

1. تأثير القانون على تسوية الوعاء العقاري

يتمثل هذا التأثير في تسوية وضعية الوعاء العقاري لمالكه، ويتجلى ذلك في حالة المالك حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة البناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناءة في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16¹، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في أحكام المادة 38 من القانون. ما يمكن الإشارة إليه أن هذا القانون محدد بمدة تقدر بخمس سنوات لتطبيقه، ونظرا لتأخر صدور المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي صدرت بتاريخ 2009/05/06 أي بعد سنة من صدور القانون، مما جعل إمكانية تحقيق نتائج جيدة مرهونة بمدى توعية المواطن في هذا الجانب، هذا ما دفع إلى تمديد الأجل للعمل بهذا القانون إلى غاية أوت 2016 وهناك أيضا تعليمة لتمديد الأجل مرة أخرى، لكن العملية لم تتطرق مجددا بدائرة فرنده.

معظم المصرحين انصب اهتمامهم بالعملية نحو هدف واحد وهو الحصول على سند ملكية ذو حجية قانونية، أما إنهاء البناءات فكان آخر اهتمامهم، أعلى نسبة مشاركة مثلها حي السكنات التطورية حوالي 15% من مجموع الطلبات، لأن سكنات هذا الحي غير مكتملة ولا يحوز أصحابها على سند ملكية ماعدا وصل بالتسديد، أو العقود العرفية لأن التعاملات العقارية بهذا الحي لا تتم إلا عن طريق المحررات العرفية، وحي الانتفاضة بنسبة تفوق 10% رغم أن معظمهم يحوز

¹ لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البناءات الآتية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات
- البناءات الموجودة بالمناطق المحمية وذات الميزة السياحية والتاريخية
- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية باستثناء تلك التي يمكن إعادة إدماجها في المحيط العمراني
- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن ويمكن أن تشكل خطر على البيئة
- البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة

سندات موثقة، لكن السكنات غير متممة حيث أغلبهم يطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية، بمعنى أنهم باثروا البناء سابقا بدون رخص.

2. التسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 15-08

تبعاً لمراسلة المدير العام للأماكن الوطنية رقم 2013/3476، المؤرخة بتاريخ 08 أفريل 2013، تتعلق بتحديد مهام تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإتمام إنجازها. وذلك في إطار المادة 44 من القانون المذكور، حيث يمكن اعتبار هذه المراسلة بمثابة قفزة نوعية، في تسوية الأرضية التي شيدت عليها البناءات، سواء المنتهية الأشغال أو تلك التي لا تزال في طور البناء، إذا كانت تقع على أرض ملك للدولة (الأملاك الخاصة).

ويمكن التسوية بالتعاون مع لجنة الدائرة، عن طريق التنازل بالتراضي طبقاً للتنظيم المعمول به، مقابل سعر تحدده إدارة أملاك الدولة بناء على الموافقة بالتسوية، إلا أن المراسلة لم تحدد الجهة الرسمية التي تصدر قرار التسوية، توجه إدارة أملاك الدولة لتحضير عقد التنازل، ومن أجل الانطلاق في تسوية العقار ضمن التعليمات الجديدة، طلبت مديرية أملاك الدولة الولائية الممثلة في مديرها، من الدائرة ضرورة تقديم قرارات الترخيص¹ بالتسوية مرفقة بجميع محاضر لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البناء وإتمام إنجازها².

3. العقارات المعنية بالتسوية في إطار المادة 40 من القانون 15-08

حددت مراسلة المديرية العامة للأماكن الوطنية، العقارات التي تسوى ضمن المادة 40 من القانون المذكور عن طريق تحديد القيمة التجارية للأرضيات كما يلي:

- 1- العقارات موضوع التسوية التابعة للدولة، الولاية أو البلدية.
- 2- القطع الأرضية التي استفاد منها المواطنين في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية.
- 3- العقارات المبنية في إطار الحظيرة السكنية الشاغرة والتي شغلت قبل 18 نوفمبر 1990
- 4- يمكن استرجاع المساحات في حالة التعدي والتوسع الفوضوي إذا كانت تمثل قطعة أرض صالحة للبناء، مع مراعاة قواعد التعمير المطبقة في المنطقة أين تقع الأرضية بالتنسيق مع مصالح التعمير والبناء
- 5- الأراضي المخصصة لبرنامج ترقية عقارية
- 6- استنتجت المراسلة تسوية الوعاء العقاري الموجه للاستثمار والذي تم الحصول عليه في إطار الامتياز فهو غير قابل للتنازل.

IV. الصعوبات الميدانية المتعلقة بتطبيق القانون 15-08 على أرض الواقع:

تطبيق القانون رقم 15-08 والذي دخل حيز التنفيذ بشكل جدي منذ شهر جانفي 2010، صادف تطبيقه عراقيل وصعوبات متعددة يمكن ربطها بعمل اللجان المتعددة المكلفة بدراسة الملفات وتحضيرها من أجل البت فيها نهائياً على مستوى الدائرة ويمكن إيجازها في:

¹القرارات في طور الإعداد، من طرف رئيس دائرة فرندة.

²مراسلة المديرية الولائية لأماكن الدولة

1- لجنة البلدية: تقوم لجنة البلدية بالتحقيقات الميدانية من أجل ابداء الرأي وكذا التحقق من المعلومات الواردة في التصريح ومدى مطابقة البناية لأليات التعمير ولعل الأهم من ذلك هو اثبات تاريخ انجاز البناية ان كان قبل سنة 2008 لأنه في حالة العكس فإن البناية لا تخضع لإجراءات قانون التسوية، ونظرا لنقص الإمكانيات المتاحة لدى أعوان المعاينة يمكن ان تدرج بنايات انجزت بعد صدور القانون في اجراء التسوية، رغم أن الصور الجوية ببرنامج قوغل أرث تساعد على تحديد فترة انجاز البناية إلا أن بعض البلديات غير مغطاة بهذا المسح الجوي في تواريخ قديمة كبلدية تخمرت، حيث أخرج صورة جوية منقطعة بتاريخ 2010/06/22.

2- لجنة الدائرة: تقوم لجنة الدائرة بالبت في مطابقة البنايات واتمام انجازها عن طريق دراسة الملفات حيث تكون البلدية قد قامت سابقا باستشارة مختلف المصالح، إلا أن الرأي النهائي غالبا ما يكون متناقض، كرفض ملفات بدون سبب معلل وكذا الخلط في أصل الملكية وتحميل البلدية مسؤولية تسوية بنايات منجزة على أرض ملك الدولة.

1- نظرا لاجتماع مجلس إدارة الوكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية تيارت بتاريخ 25 جانفي 2016 محضر رقم 16/767 بتاريخ 2016/02/11، أصبح رأي الدائرة فيما يخص تسوية البنايات التي تقع على أراضي ملك الدولة سواء كانت حيازة فردية من طرف المواطنين قبل صدور القانون رقم 08-15 والمطابقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وكذا السكنات التي بيعت من طرف البلديات في اطار الأمر 67-188 والبناء الذاتي ومراكز المحتشدات عن طريق العقود الادارية التي لم تخضع لإجراءات الشهر والتسجيل فبدلا من تحويل الملف لإدارة أملاك الدولة في اطار المادة 40 من القانون 08-15، أصبحت الوكالة العقارية مطالبة بالتسوية تطبيقا لمحضر الاجتماع المذكور آنفا، لكن السؤال الذي يبقى مطروحا، هل تكون عملية التسوية تطبيقا للتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 أو تنفيذيا لمحضر الاجتماع رقم 16/767؟

ورغم المجهود المبذول وطول الإجراءات لدراسة ملف واحد إلا أن عملية التسوية تتوقف عند حدود اصدار القرار من طرف رئيس لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البنايات واتمام انجازها دون أن تطبق على أرض الواقع وتبقى جل الملفات مؤجلة ولم يفصل فيها ما أقلق المواطن وجعله يضغط على الادارة، خاصة تلك البنايات المشيدة على أراضي تابعة لأملك الدولة حسب التحقيق العقاري الذي يقوم به أعوان المفتشية وكذا التجزيئات السكنية الرسمية، وحتى بالنسبة للملفات المقبولة يبقى اشكال تحرير العقد قائما بالنسبة للمالك الأصلي أو الشاغل الحالي، ففي بلدية تخمرت تفوق نسبة الملفات المؤجلة 80% من مجموع الملفات المودعة منذ 2010 إلى يومنا هذا. فعدم حصول الأفراد على الرخص والشهادات أعاقهم عن ممارسة الأنشطة التجارية وكذا الترخيص لاستغلال المؤسسات المصنفة والتي تشترط حصول البناية على شهادة المطابقة أولا، وكذا الحرمان من الاستفادة من إعانة صندوق السكن لبناء سكناتهم

3- لجنة الولاية: وهي لجنة مكلفة بدراسة الطعون، إلا أنها لا ترد على أي طعن رغم كثرة الملفات المرفوضة ولاسيما تلك التي رفضت بدون سبب معلل.

إن تعدد المتدخلين، في عملية التسوية في إطار القانون رقم 08-15 وانعدام الثقة بينهم، جعل العملية تأخذ مسلكا مسدودا، فعدم الاجتهاد في إيجاد الحلول، تحميل المسؤولية لبعض المصالح دون غيرها، والتقييد التام بما جاء به القانون السالف الذكر، وعدم البحث عن بدائل ضمن القوانين الصادرة في شأن التسوية؛ جعل الركود هو السمة الغالبة على معالجة الملفات، والبت فيها من طرف لجنة الدائرة، التي كانت غالبا ما تبث برأي مرفوض بالنسبة لسكنات قابلة للتسوية بالرغم أنها أنشأت قبل صدور القانون، ضف إلى ذلك عدم وقوعها في مناطق ارتفاعات أو مناطق مبرمجة

لتجهيزات عمومية. ولعل أهم سبب في الوصول إلى هذه الوضعية، هو الغموض الذي يشوب بأصل الملكية¹ وميكنزمات إنتاج العقار الحضري.

٧. دعم القانون رقم 08-15 بالتعليمية 02 المتعلقة بأشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة:

نظرا لانتهاج آجال العمل بالقانون وذلك بتاريخ 03 أوت 2016، ونظرا للكّم الهائل للبنىات التي لم تسوى وضعيتها ولاسيما تلك التي لم يقم أصحابها بإيداع الملفات على مستوى البلديات قصد تسويتها، بادرت الحكومة لإصدار التعليمية الوزارية المشتركة² رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 التي تحدد كيفيات معالجة إشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة أو الإتمام والتي تهدف إلى:

- وضع حد لحالة عدم إتمام البنىات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات المعلن عنها كمواقع ذات أولوية.

- تحديد شروط ومعالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنىة فصد ترقية المظهر الجمالي للإطار مبني وتهيئته بانسجام.

تلزم التعليمية ملاك البنىات المتواجدون بالمواقع ذات الأولوية بإتمام الغلاف الخارجي في الأجال المحددة حسب الحالة وطبقا لمحاضر المعاينة التي يقوم بها أعوان الفرقة المتعددة الكفاءات والمؤشر عليها من طرف مديرية البناء والتعمير، كما تمكن صاحب البنىة من الاستفادة من شهادة إتمام أشغال التهيئة الخارجية، الا انها لا تعادل شهادة المطابقة، ففي بلدية تخمارت لم تسلم إلا شهادتين فقط تخص إتمام الواجبة، حيث تستعمل شهادة اتمام أشغال الواجبة لإيجار العقارات، فتح سجل تجاري ...

٧.١ الانعكاسات السلبية على البيئة العمرانية:

قانون تسوية البنىات رغم أنه له اعتبارات في حقوق ابناء ولا يمكن فصله عن القانون رقم 29-90 الخاص بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وبالتالي مختلف مراسيمه التنفيذية فهو لا يعتمد على تسوية الوعاء العقاري فقط وإنما أيضا تسوية البنىة ومدى مطابقتها لآليات التعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير والنظر لتهيئتها وربطها بمختلف الشبكات والارتفاعات وبالنسبة للموقع وطبيعة المكان من حيث الطرق، الحجم والمظهر العام للبنىة وكذا انسجامها مع الأماكن المجاورة، إلا أن الدراسة التقنية للبنىات لا تهتم بهذه التفاصيل بل ينصب جل الاهتمام على الوعاء العقاري ومشكل تسويته

¹ الآراء حول أصل الملكية، غالبا تكون متضاربة، فتجد أكثر من رأي لنفس الموقع، مثل ما حصل بالنسبة لسكنات مخطط قسنطينة، السكنات البناء الذاتي ومراكز المحشذات التي قامت البلدية ببيعها للسكان بموجب الأمر رقم 188/67 المتضمن تنازل الدولة عن المساكن القديمة للسكان بموجب عقود إدارية غير مسجلة، بالرغم من أن هذه السكنات شيدت على أرض ملك للدولة (تعدد الفاعلين في الإنتاج، البلدية تملك البناء، أملاك الدولة تملك الأرضية)، فيكون الرأي أحيانا أن ملكية العقار للبلدية لأنها من تولى عملية البيع، وعليها مباشرة إجراءات التسوية، وأحيانا أخرى، يكون الرأي مختلفا جدا، فيرجعون أصل الملكية للدولة وعليها التدخل من أجل تسوية الوعاء العقاري.

² وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة التجارة

فقط، هذا التساهل أو التغاضي من لجنة الدائرة شجع بطريقة أو بأخرى في انتشار البناءات الفوضوية بمساحات خيالية على اراضي الدولة وخاصة في ظل غياب فرقة التفتيش ومحاربة الفوضوي، مما أدى إلى:

- 1- استهلاك العقار الحضري العمومي فوضويا.
- 2- افتقاد البناءات المنجزة للحس الجمالي والتناسق الفني، فأصبح المواطن همه الوحيد هو البناء ليستطيع أن يقوم بإيداع الملف رغبة في تسوية الوعاء العقاري.
- 3- واجهات شاحبة ومشهد حضري غير مكتمل.
- 4- وحدات سكنية بأشكال معمارية غير منتظمة، نظرا للتوسعات على حساب الطرق.
- 5- غياب المراقبة القبلية والبعديّة، فتدخل الدولة في النشاط العمراني، يعد ضمنا أساسيا لاحترام قواعد العمران¹، من خلال تقديم التراخيص الإدارية، مما يمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة في البناء، والمحافظة في ذات الوقت على مقتضيات حماية البيئة، والاستغلال العقلاني للعقار، وهي من العناصر الجوهرية والمرتكزات التي تقوم عليها استدامة العمران، وفي الوقت الذي ينتجه فيها التخطيط الحضري إلى جعل المدينة الحديثة، مدينة مثمّنة للبعد الطبيعي، و ذات بيئة سليمة ومستدامة.
- 6- صعوبة المعاينة الميدانية المستمرة وضبط المخالفات والتعديت الكثيرة على العقار ولاسيما العمومي منه.

VII. التوصيات:

- 1- يجب العمل على إحصاء تقييمي للعملية من أجل حل المشاكل العالقة والبحث في الملفات المؤجلة.
- 2- يجب تفعيل عمل لجنة الدائرة وذلك باستثمار كل الطاقات الموجودة والتي تمثل مختلف مصالح الدولة في شتى المجالات سواء التقنية أو العقارية.
- 3- يجب تسوية البناءات الموجودة بمواقع الخاصة بمخطط قسنطينة وكذا برامج السكن الذاتي، السكن التطوري وكذا السكن المنجز من طرف صندوق التوفير والاحتياط على عاتق مديرية أملاك الدولة تطبيقا للقانون رقم 08-15 في إطار المادة 40 (التنازل بالتراضي تبعا لمراسلة المدير العام للأملاك الوطنية رقم 2013/3476، المؤرخة بتاريخ 08 أبريل 2013 لأن أصل الملكية لم يتغير وما زال ملكا للدولة وأيضاً بالنسبة للتجزئة الحرة (البناءات الفوضوية) مع الأخذ بعين الاعتبار لأهمية المساحة وتوجهات قوانين التعمير ومع إلزامية القيام بدراسة مفصلة لهذه الأحياء كموقع واحد لتحديد أماكن التدخل بالهدم الجزئي أو الكلي من أجل فتح الطرقات والمسالك وضبط حدود الملكية والمساحات العمومية وإدراج كل ذلك في دفتر شروط إلزامي ثم ننقل إلى التسوية الفردية لكل بناية على حدا.
- 4- يجب تحرير عقود الملكية باسم الشاغل الحالي للبناءات الواقعة بالتجزئة الرسمية التي أنشأتها البلدية ضمن قانون الاحتياطات العقارية البلدية، باقتراح مداولة المجلس الشعبي البلدي مرفقة بقائمة اسمية للشاغلين الحاليين، نظرا للمبادلات العقارية المختلفة التي مارسها الملاك على هذه السكنات.

¹ عزري الزين " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " مجلة العلوم الإنسانية -جامعة بسكرة العدد الثامن ص 2

الخلاصة:

إن الوضعية الحرجة للعقار الحضري، وصعوبة إثبات ملكيته بسندات صحيحة ورسمية، أدى بالدولة إلى السعي وراء التطهير العقاري، من منطلق الظرفية والتوجهات السياسية، مما أوجد آليات متعددة، بالرغم من أن بعضها قد أثبتت محدوديتها نظرا، لتغير الملاك وتعدد المتدخلين في الإنتاج العقاري، كما أن نقص الإعلام والتوعية لدى المواطن، وكذا تخلي معظم الفاعلين العموميين عن أدوارهم الحقيقية والصراعات الدائمة بين مختلف المصالح، حالت دون الوصول إلى نتائج عميقة في إطار التسوية، عند تطبيقها على أرض الواقع، ولعل أهم هذه الآليات وأكثرها إيجابية، هي المسح العقاري، وكذا القانون رقم 08-15، الخاص بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث تكمن أهميته في الجمع بين الاعتبارات العقارية والتعمير، إلا أن هذا القانون لم يرق بأي تسوية لحد الآن، مما جعل الرقابة على التعمير صعبة للغاية، فالشهادات والرخص لا يمكنها لوحدها ضبط التغيرات التي تقع على العقار، نظرا لارتباطها بإثبات الملكية بعقود ذات حجية قانونية، ما لم تحتكم لوسائل تهيئة تقودها إلى ذلك، كما أن مشاكل الملكية وغموض الوضعية العقارية، شجع على التعدي على الأملاك العمومية من طرف الأفراد. عن طريق التوسع الفوضوي، وهدر مساحات معتبرة من الأراضي ولاسيما الجيوب الفارغة داخل المجمعة، لدرجة يصعب إيجاد أوعية عقارية، كافية لإنجاز مشاريع جوارية داخل الأحياء السكنية؛ خاصة مع تخلي الفاعلين العموميين عن أدوارهم الحقيقية، فيما يخص مراقبة التعمير من خلال التفتيش وضبط التوسع العمراني، بمكافحة البناء الفوضوي، والغرز العشوائي للمشاريع العمومية. وردع المخالفين بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في القانون، بتنفيذ عمليات الهدم ونظام الغرامات المالية، هذا ما أثر تأثيرا واضحا على البيئة العمرانية والمشهد الحضري للمدينة التي أصبحت تفتقد للحس المعماري والتناسق الحضري.

المراجع:

- 1- عزري الزين " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري" مجلة العلوم الإنسانية -جامعة بسكرة العدد الثامن ص 2
- 2- عايدة ديرم، 2011 "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري" دار قانة للنشر والتجليد باتنة-الجزائر - 212 صفحة
- 3- فاضلي إدريس، 2010 "نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري" ديوان المطبوعات الجامعية 218 صفحة
- 4- دوار جميلة " البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري" مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر -جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 5- مزياي عائشة "استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجمعة فرنده" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الجغرافيا والتهيئة العمرانية - جامعة وهران 02 سنة 2014 (382 صفحة)

النصوص التشريعية:

1- القوانين والمراسيم التنفيذية والتعليمات

- 1- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري-الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة في 19 نوفمبر 1990
- 2- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة والتعمير-الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990
- 3- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المتضمن مطابقة البناء وإتمام إنجازها - الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة في 03 أوت 2008
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء . الجريدة الرسمية عدد 2009/27.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلي لجنة الدائرة و لجنة الطعون المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما. الجريدة الرسمية عدد 2009/27.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 20 ماي 2009، يحدد شروط و كيفية تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها. . الجريدة الرسمية عدد 2009/27.
- 7- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03/01/2012 المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الإدارات و المؤسسات العمومية.
- 8- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06/12/2012 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها.