

تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية

لحرش دنيازاد

كلية الحقوق - جامعة الجزائر

العقار الحضري هو جميع الأملاك الثابتة والتي لا يمكن نقلها بدون تلف والواقعة ضمن إطار معين ويسمى المدينة ، وهي طابع حضري يضم أكثر نسمة من حيث عدد السكان ويتميز هذا الطابع الحضري بوجود أغلب المرافق العمومية به، بالإضافة إلى تمييزه إلى صنفين من حيث الإدارة ، إدارة مركزية وأخرى محلية تسييره هذه الأخيرة أي الادارة المحلية تملك مجموعة من الاموال والاملاك العقارية التي تشكل ذمتها المالية ، لهذا استحدث قانون التوجيه العقاري هيئة مستقلة تقوم بتسيير هذه الممتلكات وتسمى الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتنظيم السوق العقارية، وبالتالي ضمن هذا المقال سنتطرق إلى مفهوم الشخص المالك للعقارات وهي البلدية ثم إلى الشخص المسير وهو الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري وهذا ضمن نقطتين أساسيتين :

1 - مفهوم البلدية.

2 - الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتنظيم السوق العقارية.

المبحث الأول : مفهوم البلدية

يمكن أن تكون الإدارة المحلية بإحدى قواعدها البلدية أو الولاية غير أنه في هذا الموضوع سنركز على البلدية كقاعدة عامة و سنتطرق الى تعريف الإدارة المحلية في المطلب الأول وإلى مهام البلدية مطلب ثاني.

المطلب الأول: تعريف الإدارة المحلية (البلدية)

يصعب تعريف الإدارة المحلية فتعرف الإدارة المحلية بجوهر الحكم المحلي فكل إدارة لا تعمل في المناطق المركزية تصبح إدارة محلية أو هي فروع للإدارة المركزية ، كما تعرف الادارة حسب أهدافها ، فالإدارة المحلية هي الإدارة المحددة في المناطق الداخلية والتي تمارس نشاطها بواسطة هيئات منتخبة من سكانها المحليين تحت رقابة وإشراف الحكومة المركزية¹.

الفرع الأول :تعريف البلدية

لقد اختلفت التعاريف المتعلقة بالبلدية بحسب كل قانون من القوانين التي تنظمها وكذا بحسب الفترة التي جاء فيها كل قانون .

فقد عرفها قانون البلدية رقم 67 / 24 المؤرخ في 18 جانفي 1967 على أنها أي البلدية ((هي الجماعة الإقليمية السياسية و الادارية و الاقتصادية و الاجتماعية الأساسية)) وحسب هذا التعريف فقد كان النظام إشتراكي هو السائد وهذا ما يبرر كثرة وظائف البلدية.

و عرفت المادة الاولى من قانون 90 / 08 المؤرخ في 11 أفريل 1990 ((البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي و تحدث بموجب القانون)).

أما قانون البلدية 11 / 10 المؤرخ في 22 جويلية 2011 فقد عرفها كما يلي ((البلدية هي الجماعة الاقليمية القاعدية للدولة ، و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية

1- عبد الرزاق الشليحي ، الإدارة المحلية ، دار المسيرة للنشر عمان ، 2001 ص 20.

المستقلة وتحدث بموجب القانون)) وهو نفس تعريف قانون 08/ 90 إلا أنه أضاف في المادة الثانية منه ((البلدية هي القاعدة الإقليمية اللامركزية ومكان ممارسة المواطن وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية)).

تمتاز البلدية بكونها وحدة اجتماعية أو هيئة إدارية لامركزية إقليمية ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، ومن صور اللامركزية بحيث أعضائها وجميع هيئات ولجان تسييرها إدارية يتم اختيارها بواسطة الانتخاب العام .

الفرع الثاني: التطور التاريخي التشريعي للبلدية.

شهدت البلدية بمرحلتين أساسيتين وهما مرحلة الاحتلال و مرحلة الاستقلال و هذا ما سنحاول دراسته في النقطتين التاليتين:

1 - مرحلة الاستعمار:

شهد التنظيم الاستعماري البلدي الجزائري أثناء هذه المرحلة وجود ثلاث أصناف من بينها:

_ البلديات الأهلية :

وقد كانت موجودة في البلديات النائية و يتولى تسييرها رجال الجيش الفرنسي بمساعدة الأعيان من الأهالي.

_ البلديات المختلطة:

توجد في المناطق التي يقل تواجد الفرنسيين فيها بالقسم الشمالي من الجزائر وترتكز على هيئتين أساسيتين وهما المتصرف ويعنه الحاكم واللجنة البلدية وتكون تحت رئاسة المتصرف مع عضوية عدد من المنتخبين الفرنسيين وبعض الأهالي المعينين استنادا للتنظيم القبلي القائم على أساس مجموعة بشرية .

_ البلديات ذات التصرف التام :

هذه البلديات موجودة في مناطق تواجد الفرنسيين أي المدن الكبرى و المناطق الساحلية وكانت تخضع للقوانين الفرنسية وبها هيئتان المجلس البلدي والعمدة، و

المجلس البلدي هيئة منتخبة من طرف الأوربيين والجزائريين. أما العمدة فهو شخص ينتخبه المجلس البلدي من بين أعضائه ويهدف إلى قمع الجماهر ومقاومة الثورة التحريرية².

2 - مرحلة الاستقلال

بعد الاستقلال تميزت هذه المرحلة بالعديد من المزايا ففي المرحلة الانتقالية والتي امتدت من 1962 إلى 1967 جمعت البلديات وهذا من أجل تجميع هيئات التسيير وسميت هذه المرحلة بمرحلة التجميع بحيث خفض عدد البلديات في الجزائر وهذا لمساعدة البلديات على تسيير شؤونها تم تنصيب لجان التدخل الاقتصادي والمجلس البلدي وتظم اللجنة الأولى ممثلين عن السكان وتقنيين ويمثل دورهم في تقديم آراء حول مشروع الميزانية ، إلا أن هذه اللجان لم يتم تنصيبها في كثير من المناطق ، أما المجلس الثاني فقد كان يظم ممثلي عن الحزب وعن الجيش مهمته الأساسية هي تنظيم ومتابعة المشاريع المسيرة ذاتيا ، وكون البلديات كانت لا تعمل بفاعلية بل وشللها بحكم الظروف الصعبة على المستوى المحلي فطرح مشروع قانون البلدية آنذاك.

في سنة 1967 صدر أول قانون للبلدية مؤرخ في 18 جانفي 1967 وهذا بقانون 67/ 24 ويلاحظ على هذا القانون أنه محاولة لبعث الديمقراطية الإدارية ويتشكل التنظيم البلدي من ثلاث هيئات المجلس الشعبي البلدي ، وهو هيئة منتخبة بالاقتراع العام المباشر ، الهيئة الثانية المجلس التنفيذي البلدي وينتخب من طرف المجلس الشعبي البلدي، وينتخب المجلس عضوا من بين أعضائه ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو الهيئة الثالثة³.

في ظل القانون البلدية 90/08 المؤرخ في 7 أبريل 1990 خضع القانون إلى مبادئ وأحكام جديدة أرساها دستور 1989 وعلى رأسها إلغاء نظام الحزب الواحد وإعتماد التعددية الحزبية . وقد نهج نفس المنهج بقانون 2011.

2- محمد الصغير بعلي ، قانون الإدارة المحلية الجزائرية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، 2004 ص 39.

3- محمد الصغير بعلي ، نفس المرجع ص 41.

المطلب الثاني : مهام الادارة المحلية (البلدية).

يتشكل الهيكل التنظيمي لإدارة البلدية من هئتين هيئة مداولات وهي المجلس الشعبي البلدي، وهيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي والمجلس الشعبي البلدي هو الجهاز المنتخب الذي يمثل الإدارة الرئيسة ويتمتع بعدة اختصاصات تشمل كل عمل ذي طابع أو منفعة عامة في النطاق البلدي وللمجلس أن يعرب عن توصيات في جل المواضيع ذات المصلحة العامة للبلدية ويكون ذلك من خلال مداولاته التي يعقدها كما يساهم بصفة خاصة إلى جانب الدولة في إدارة وتهيئة الاقليم والتنمية الاقتصادية والثقافية وكذا الأمن، وتتمثل مهامه في عدة مجالات من بينها الاجتماعي والثقافي وفي مجال الصحة والنظافة وسنركز الدراسة على صلاحيات البلدية في مجال التعمير .

الفرع الأول: صلاحيات البلدية في مجال التهيئة والتعمير.

نصت المواد من 107 إلى 121 من قانون 10/ 11 على صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال شؤون الإقليم والتي من بينها إعداد المخططات ، الرقابة الدائمة لعملية البناء وحماية التراث وهذا ما سنتناوله في النقاط التالية .

1 - إعداد المخططات العمرانية .

يتمتع المجلس الشعبي البلدي بصلاحيات إعداد المخططات التنموية والعمرانية على الصعيد المحلي حسب نص المادة 107 من قانون 10/ 11 من قانون السابق الذكر وأهم المخططات هي :

أ - المخطط التوجيهي للمدينة PDAU⁴.

يتم بمقتضى هذا المخطط تحديد التجمعات السكنية والتجهيزات العمومية لإستقبال الجمهور، والمناطق اللازم حمايتها وضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وتقسيم البلدية بموجب هذا المخطط الاراضي إلى اربع قطاعات حددتها المادة 19 من القانون 90/ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵ وهذه القطاعات هي :

4 - Djillali Adja .Bernard Drobenko , Droit de l'urbanisme ,editions Berti 2007 P135.

5- القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير . الجريدة الرسمية رقم 52.

_ القطاعات المعمرة .

_ القطاعات المبرمجة للتعمير .

_ قطاعات التعمير المستقبلية .

_ قطاعات غير قابلة للتعمير .

ب- مخطط شغل الأراضي .

نصت المادة 34 من قانون 29/ 90 على أن مخطط شغل الأراضي يحضر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي. أما المادة 31 منه فنصت على أنه يتم التحديد المفصل للمناطق المعنية بإستعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء ، وتحديد نسبة المباني وضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي وتحديد الأحياء والشوارع وتحديد المساحات العمومية والخضراء .

2 - الرقابة الدائمة لعمليات البناء .

للبلدية دور في عملية المراقبة على شروط مطابقة البناءات للشروط والقوانين سارية المفعول⁶، وقد اشترط القانون موافقة البلدية على أي مشروع يمكن أن يكون به مخاطر للبيئة ويهدف الحفاظ على الطابع الجمالي للبلدية ، ويمكن للبلدية تقديم تحفيزات للترقية العقارية وتنشيطها وذلك بترقية برامج السكن وإنشاء التعاونيات العقارية ، وتنمية كافة المنشآت والتجمعات السكنية وكافة الفضاءات المتواجدة⁷.

ثانيا : صلاحيات البلدية في المجالات الأخرى .

إضافة الى دور البلدية في التنمية هناك دور آخر ويدخل في الخدمة العمومية كالأمن والصحة والسياحة⁸، وتتكفل صلاحيات البلدية في المجالات الاجتماعية و

6- علاء الدين ، شرح قانون البلدية ، دارالعلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر 2011 ، ص 29.

7- Djillali Adja, Op, p 132.

8- دحوولد قابلية ، الأسس السياسية لمشروع القانون الجديد للإدارة المحلية ، مجلة الفكر البرلماني ، مجلس الأمة ، العدد الاول ديسمبر 2003. ص 88.

الثقافية كما يقع على عاتق البلدية إنجاز المدارس وإنجاز المطاعم المدرسية وتسييرها، وللإشارة في هذه الفقرة من البنود التي أضافها المشرع في القانون الجديد⁹.

أما المجال الرياضي فبإمكان البلدية أن تنشأ مراكز تساهم في تطوير الشبيبة وفتحتها¹⁰، وقد نص المرسوم 371/ 81 على اختصاص البلدية في قطاع الشبيبة والرياضة، والتي نص على أن البلدية مكلفة بإنجاز التركيبات البسيطة مثل ساحات الألعاب الرياضية وتتولى مجال الهياكل الأساسية الثقافية وقد أشار الجزائري في الفقرة الرابعة من المادة 122 إلى أن البلدية يمكنها الاستفادة من مساهمة مالية من الدولة وكما تتمثل البلدية أيضا في المجال الاجتماعي والسياحي فقد نص المرسوم رقم 372/ 18 الذي يحدد صلاحيات البلدية في القطاع السياحي، كإنشاء الفنادق، محطات الطرق كما تتولى صيانتها وتسييرها واستغلالها. كما تسعى وتساهم في حفظ النظافة ومحاربة الملوثات، وتقوم بصيانة الطرقات في قطاع المنشآت القاعدية، وللبلدية دورا هاما في صيانة الطرقات كما تلعب دورا في قطاع الصحة وهي المالكة القانونية لقنوات المياه.

المبحث الثاني: الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و تنظيم السوق العقارية.

لقد أنشأ قانون التوجيه العقاري 90 / 25¹¹ هيئات عمومية بغية تسيير ممتلكات الجماعات المحلية¹² العقارية، سواء تلك الموجودة أو التي تعزم امتلاكها طبقا لدفتر

9- المادة 122 من قانون 11/10 المؤرخ في 3 يوليو 2011 والمتعلق بالبلدية ((تتخذ البلدية طبقا للتشريع المعمول بهما، كافة الاجراءات قصد:

- إنجاز مؤسسات التعليم الابتدائي طبقا للخريطة المدرسية .
- إنجاز وتسيير المطاعم المدرسية والسهر على ضمان توفير وسائل نقل التلاميذ والتأكد من ذلك .
.....(الخ))

10- حسين فريجة، شرح القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2009 ص 198.

11- قانون 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

12- يقصد بالجماعات المحلية كل من الولاية والبلدية .

شروط، وبالتالي فإن الجماعات المحلية ملزمة بأن تسند تسير احتياجاتها العقارية إلى هيئات التسيير العقاري¹³ وقد أنشئت هذه الهيئات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90/ 405 المؤرخ في 22/ 12/ 1990 ليحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ، فهذه الوكالات تنشئها المجالس الشعبية الولائية سواء بصفة انفرادية أو بالتعاون فيما بينها¹⁴، عن طريق مداولة وعلى هذا الاساس صدرت تعليمة وزارية تلزم الجماعات المحلية بمايلي :

- إما بتحويل الوكالة العقارية المنشأة في إطار المرسوم 86/ 04 المؤرخ في 07 أفريل 1986 إلى وكالة محلية ذات الصبغة الجديدة .

- إما بإنشاء وكالة عقارية للتسيير والتنظيم العقاري بصفة انفرادية أو مشتركة فيما بينها.

- إما عن طريق إبرام اتفاقية بالوكالة الأكثر قربا منها في إطار دفتر شروط¹⁵.

يحدد الطابع القانوني للمؤسسة بموجب عقد إنشاء وهو القانون الأساسي للهيئة لذلك فالطابع القانوني لهذه الهيئات هو عبارة عن طابع تجاري وصناعي ورغم الطابع التجاري لهذه الوكالات ، إلا انها تبقى على صلة وطيدة بالجماعات المحلية والمصالح التقنية وهذا :

1- لتفادي التصرف العشوائي في بيع الأراضي والأماكن العقارية حيث نص المرسوم التنفيذي 90/ 405 في مادته 7 على تكوين مجلس إداري لسببين :

13- المادة 73 من القانون 90/ 25.

14- كانت تسمى بهذا الاسم غير أنه بموجب آخر تعديل أصبحت تسمى بالوكالة الولائية ويتم تعيين المدير فيها من طرف وزير الداخلية، ويؤخذ على هذا الأمر أن الوكالة هي من طبيعة اقتصادية و تجارية فمن باب أولى ان يقوم وزير المالية بتعيين المدير ، ولا ينظر الى هذه الهيئة كونها مسيرة لأماكن البلدية فتبقى في نظر القانون مؤسسة تجارية وليست لها أي سلطة .

15- المنشور الوزاري المؤرخ في 17/ 02/ 1991 عن وزارة الداخلية المتضمن كفايات تطبيق قانون التوجيه العقاري .

أ - عدم إعطاء التصرف التام في الأملاك العقارية لتسيير الوكالة، لتبقى خاضعة لقانون التهيئة والتعمير 90/ 29 والمراسيم التنفيذية له.

ب - لتبقى الوكالة شريك في إعداد أدوات التهيئة والتعمير للحفاظ على الطابع العمراني (المادة 04 من المرسوم 90/ 405 سابق الذكر).

2 - إن وظيفة التنظيم والتسيير العقاري تلزم الوكالة على عدم التصرف كتاجر مئة بالمائة لأن هذه الوظيفة قد تكون عائقا في توفير أرباح أكثر، لالتزاماتها بمخطط شغل الأراضي للبلديات ومخطط التوجيه للهيئة والتعمير.

حددت المادة 7 من المرسوم 90/ 405 على أن الوكالة تنشئ مجلس إداري ويقوم بتسييرها مدير.

المطلب الأول: مهام وصلاحيات الوكالات المحلية ضمن إطار تنظيم السوق العقارية. إن القانون 90/ 25 المتضمن التوجيه العقاري ، يمثل الإطار الذي تتطور وتنشط فيه المعاملات العقارية على أساس إعادة تشكيل السوق العقارية، لذلك منح لهذه الوكالات عدة صلاحيات في التنظيم والتسيير العقاري.

1 - مهام وصلاحيات الوكالة في التنظيم العقاري.

تتمثل صلاحيات الوكالة من ناحية التنظيم العقاري في الكثير من المهام تتمثل اساسا فيما يلي :

أ - المساهمة في تحضير أدوات التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها.

من أجل تحقيق أو إنجاز أدوات التهيئة والتعمير، تستند أوتضع البلدية تحت تصرف الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير الحضريين ، مهمة عامة تتمثل في مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها¹⁶ .

16- المادة 09 من المرسوم 90/ 405 المؤرخ في 22/ 12/ 1990 المتعلق بقواعد أحداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري .

والاشتراك المباشر للوكالات العقارية يهدف الى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي والموازنة بين وضيفة السكن والفلاحة والصناعة ، وأيضا وقاية المحيط و الاوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف أدوات التهيئة و التعمير للبلديات.

ب - الاستقرار العقاري :

لتنظيم السوق العقارية الموازنة مابين العرض و الطلب ، لهذا وجب على الوكالة العقارية محاربة المضاربة ، بحرصها على بيع أملاكها العقارية التابعة لها و القابلة للتعمير وفقا للقواعد و القوانين العمرانية ، ولإيجاد التوازن بين العرض و الطلب وجب توفير الاراضي للمتعاملين

لتوفير احتياجاتهم، خاصة في ميدان المنفعة العامة وبأسعار معقولة يستطيع من خلالها ذوي الدخل المحدود من الحصول عليها¹⁷.

ج- تكوين المحفظة العقارية لصالح البلدية :

يمكن للبلدية وعن طريق الوكالة المحلية (الولاية حاليا) في إطار تطبيق أدوات التهيئة و التعمير ، أن تكون محفظة عقارية، قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء¹⁸، و يقصد بالمحفظة العقارية جميع العقارات المخصصة للتعمير وتتكون المحفظة العقارية البلدية من

- الأراضي التي تملكها البلدية .

- الأراضي المقتناة من السوق .

- الأراضي المكتسبة عن طريق ممارسة حق الشفعة .

- الاراضي المكتسبة من جراء إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية .

17- وهذا يتنافى مع كون الوكالة شخص معنوي ذو طابع اقتصادي وتجاري .

18- المادة 40 من القانون رقم 90/ 29 المؤرخ في 01/ 12/ 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

المطلب الثاني: مهام الوكالة في التسيير العقاري .

تقوم الوكالة بتسيير المحفظة العقارية لصالح الجماعات المحلية وتقوم بالعمليات التالية:

أ - التسوية القانونية للأراضي المدخلة في المحيط العمراني و غير المدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية.

إن الوكالة المحلية تكلف بالتسوية القانونية بعمليات التعمير التي كانت مسيرة مباشرة من طرف الجماعات المحلية ، أو عن طريق الوكالة العقارية المحلية الملغاة والمنشأة في إطار مرسوم 04 /86 وهناك ثلاث شروط اساسية لإتمام عملية التسوية لهذه الاراضي :

1 - يجب أن تكون هذه العمليات أو النشاطات ، قد أعلنت قبل تاريخ 18 / 11 / 1990/ وهو تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري .

2 - يجب أن تكون هذه العمليات مرخصة عن طريق رخصة علدشكل:

- مداولات مصادق عليها قانونيا.

- رخصة التجزئة.

- رخصة البناء.

- قرار الانشاء أو قرار الترخيص من طرف الوالي .

3 - يجب ان تكون هذه الاراضي واقعة داخل المحيط العمراني و غير مدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلديات¹⁹.

وبعد التسوية تحول هذه العقارات بقوة القانون الى الوكالات المحلية العقارية ، و هذا حسب الفقرة 2 من المادة 86 من قانون التوجيه العقاري.

19- المادة 86 من قانون 25/ 90 .

ب - تسير المحفظة العقارية للجماعات المحلية

كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الاثر ، ولهذا وبعد تحويل تسير المحفظة العقارية للوكالة اصبحت مكلفة وبصفة حصرية بالتسيير وهذا حسب الكيفيات التالية :

1 - دور الوكالة في الترقية العقارية والاستثمار :

حسب التعليمات الوزارية رقم 177 المتعلقة بدفع الترقية العقارية فإن الوكالات المحلية مدعوة لكي تقوم بتوفير كل مامن شأنه أن ينشط التنمية والترقية العقارية ، وتتمثل إجراءات الترقية العقارية فيما يلي²⁰ :

- السكن الاجتماعي من النمط الجماعي أو الفردي .
- السكنات أو التجزئات التنموية الاجتماعية أو الترقية .
- خلق شروط أولية للقضاء على البناءات الفوضوية .
- إنجاز مشاريع استثمارية ذات نشاط تجاري وخدماتي ، والتي تكون محل بيع أو ايجار .

- توفير جميع المرافق الضرورية .

2 - دور الوكالة في بيع العقارات :

بعد أن تقوم الوكالة المحلية بإعداد تهيئة التجزئة ، أو القطع الارضية ، تقوم بالتنازل عنها وبيعها بحيث تتم عملية البيع وفقا لطبيعة التجزئة المنجزة :

- التجزئات الاجتماعية : بمساهمة المستفيدين .
- التجزئات الترقية : هدفها تجاري بحت .
- العقارات ذات الاهمية : تباع عن طريق المزاد العلني .

20- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 177 المؤرخة في 21/07/1992 المتضمنة دفع الترقية العقارية

وتخضع إجراءات البيع بعد تسديد المستفيدين للمبالغ المستحقة لحساب الوكالة تقوم هذه الأخيرة بتحويل ملف المستفيدين للموثق المعتمد لدى الوكالة ، ثم ايداع ملف المشروع لدى المحافظة العقارية ، ومن ثم تسليم العقود الفردية للمستفيدين .

3 - دور الوكالات في ايجار العقارات :

في إطار تسيير المحافظة العقارية للجماعات المحلية تقوم الوكالات المحلية بتأجير البنايات ذات الطابع السكني ، أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري التابعة للبلديات المعنية بطلب منها وحسب الاتفاق المبرم .

كما يمكن أن تقوم بتأجير الاملاك التابعة لها ، سواء كانت عقارات أو حقوق عقارية اقتنتها لحسابها الخاص ، أو محلات مخصصة للإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري قامت ببنائها بوسائلها الخاصة ، هذا التأجير يكون وفق للشروط المحددة في القانون المدني ، وتحدد أسعار الايجار دائما حسب سعر السوق ، وفقا لقانون العرض والطلب .

4 - دور الوكالات في تبادل العقارات :

يتم تبادل الاملاك العقارية، أو الحقوق العقارية التابعة للبلدية مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص إما بمبادرة البلدية المعنية أو عن طريق الوكالة المحلية و إما بمبادرة الخواص .

عندما يكون بمبادرة الوكالة المحلية المعنية ، فإن طلب التبادل يكون مرفقا بكل السندات والوثائق المبررة لعملية التبادل، ثم يرسل إلى السلطة الوصية التي تدرس طلب التبادل ، لتتخذ قرار التبادل من طرفها ، وذلك بعد مداولات مجلس الإدارة.

أما إذا كان طلب التبادل بمبادرة من الخواص ، فإن هذا الأخير يرسل طلب التبادل إلى الوكالة المعنية لتقوم بمراجعة طلب التبادل وبعد أن ترى أن عملية التبادل مناسبة ، ترسله إلى البلدية المعنية لتتخذ قرار التبادل بعد دراسته .

أما إذا كان الملك محل التبادل ، هو ملك اقتنته الوكالة لحسابها الخاص فإنها تتخذ القرار بصفة منفردة ، وتخضع عمليات التبادل للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار العقاري ويثبت عقد التبادل تحويل الملكية فعلا وتنجر عنه الاثار القانونية المرتبطة به ²¹.

الخاتمة

من خلال ما سبق نجد ان البلدية تملك مجموع اموال عقارية ومنقولة ، غير ان الاملاك العقارية أسند تسييرها لهيئة تسمى بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري وهذا بموجب قانون التوجيه العقاري حيث تم نقل مهمة التسيير لهذه الوكالة والتي هي وكالة ذات طابع تجاري وهدفها عموما الربح غير ان البلدية لم تتنازل عن جميع مهامها للوكالة واحتفظت بمهمة الرقابة فيرجع اليها في جميع الاجراءات ولا تصبح نافذة الا بمدولة وبقرار من البلدية لكي يصبح بات ، وبالتالي يمكن لنا القول ان التسيير للوكالة شكليا ولكن هذه الشكليات لا تصبح نافذة الا باذن البلدية وبقرار منها فالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 93/ 001 المؤرخة في 02/ 01/ 1993. والتي تنص على تسوية جميع الاحتياطات العقارية البلدية المنشأة بموجب الأمر 26/ 74 المؤرخ في 02/ 20/ 1974/ الذي أعطى للبلدية حق تكوين احتياطات عقارية حتى تساير التزايد السكاني للبلديات، هذه التعليمية نصت على أن تسوية الوضعية تكون طريق لجنة الدائرة حيث ان اللجنة أعطى لها الحق في الموافقة على تسوية الملفات بعد دراستها .

مما أضاف صفة الرسمية لعملية التسوية عن طريق البلدية بالإضافة إلى أن العقود الإدارية تنجز من طرف البلدية وتمضى من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ثم تسجل بمفتشية الطابع والمواريث مجانا بمقتضى أحكام المادة 22 من المرسوم 76/ 27 المؤرخ في 07/ 02/ 1976.

21- المواد 414 و 415 من الامر 58/ 75 المؤرخ في 26/ 9/ 1975 المتضمن القانون المدني .

بالإضافة إلى الاشكالات السابقة فإن جميع قرارات الادماج لم تشهر، هذا أصبح عائق في عملية التسوية لأن هذه القرارات فقدت حجيتها لعدم اكتسابها الحجة القانونية الثبوتية للملكية.

وبالتالي أصبحت الوكالة الولاية والمسيرة القانونية تتخبط في المشاكل التي أحدثتها البلدية أثناء تسييرها للعقار الحضري وفي الكثير من الأحيان تلجأ للبلدية من اجل تسوية وضعية بعض العقارات .

الهوامش :

- 1 - عبد الرزاق الشليحي ، الإدارة المحلية ، دارالمسيرة للنشر عمان ، 2001 ص 20.
- 2 - محمد الصغير بعلي ، قانون الإدارة المحلية الجزائرية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، 2004 ص 39.
- 3- محمد الصغير بعلي ، نفس المرجع ص 41.
- 4 - Djillali Adja .Bernard Drobenko , Droit de l'urbanisme ,editions Berti 2007 P135.
- 5 - القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير . الجريدة الرسمية رقم 52.
- 6 - علاء الدين ، شرح قانون البلدية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر 2011 ، ص 29.
- 7-Djillali Adja, Op, p 132.
- 8 - دحوولد قابلية ، الأسس السياسية لمشروع القانون الجديد للإدارة المحلية ، مجلة الفكر البرلماني ، مجلس الأمة ، العدد الاول ديسمبر 2003. ص 88.
- 9 - المادة 122 من قانون 11/10 المؤرخ في 3 يوليو 2011 والمتعلق بالبلدية ((تتخذ البلدية طبقا للتشريع المعمول بهما ، كافة الاجراءات قصد:
- إنجاز مؤسسات التعليم الابتدائي طبقا للخريطة المدرسية .

- إنجاز وتسيير المطاعم المدرسية و السهر على ضمان توفير وسائل نقل التلاميذ و التأكد من ذلك الخ))
- 10- حسين فريجة ، شرح القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2009 ص198.
- 12- قانون 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- 13 - يقصد بالجماعات المحلية كل من الولاية والبلدية .
- 14 - المادة 73 من القانون 90 / 25.
- 15 - كانت تسمى بهذا الاسم غير أنه بموجب آخر تعديل أصبحت تسمى بالوكالة الولائية و يتم تعيين المدير فيها من طرف وزير الداخلية، ويؤخذ على هذا الأمر أن الوكالة هي من طبيعة اقتصادية وتجارية فمن باب أولى ان يقوم وزير المالية بتعيين المدير ، ولا ينظر الى هذه الهيئة كونها مسيرة لأمالك البلدية فتبقى في نظر القانون مؤسسة تجارية وليست لها أي سلطة .
- 16 - المنشور الوزاري المؤرخ في 17 / 02 / 1991 عن وزارة الداخلية المتضمن كفايات تطبيق قانون التوجيه العقاري .
- 17 - المادة 09 من المرسوم 90/405 المؤرخ في 22 / 12 / 1990 المتعلق بقواعد احداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري .
- 18 - وهذا يتنافى مع كون الوكالة شخص معنوي ذو طابع اقتصادي وتجاري .
- 19 - المادة 40 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتعلق بالهيئة والتعمير .
- 20 - المادة 86 من قانون 90 / 25 .
- 21 - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 177 المؤرخة في 21 / 07 / 1992 المتضمنة دفع الترقية العقارية .
- 22 - المواد 414 و 415 من الامر 75/58 المؤرخ في 26 / 9 / 1975 المتضمن القانون المدني.