ظروف تسيير وتثمين الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية دراسة التقارير السنوية لمجلس المحاسبة للسنوات (2014 - 2023)

Conditions for managing and valuing real estate properties that produce tax revenues - Study of the annual reports of the Accounting Council for the years (2014 - 2023)

مراد دراوسي [1]*، حسينة قرواط [2]

[1] جامعة البليدة 2 - لونيسي علي (الجزائر)، m.draouci@univ-blida2.dz

[2] جامعة البليدة 2 - لونيسي علي (الجزائر)، h.guerrouat@univ-blida2.dz

تاريخ الاستلام: 2024-10-30 تاريخ القبول: 2024-12-26

ملخص

لقد سـمحت عمليات الرقابة التي تم إنجازها من قبل مجلس المحاسـبة حول ظروف تسـيير وتثمين الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية لعينة من البلديات عبر ولايات الوطن بتسـجيل العديد من النقائص والملاحظات، والتي تمثلت على سـبيل المثال لا الحصـر في عدم مسـك سـجلات الممتلكات، عدم إعداد البطاقات التعريفية للعقارات بصـفة آلية، غياب مسـك المحاسبة الإدارية للإيرادات، التأخر في تنظيم المزايدات، وعدم تنويع أساليب المزايدة وكيفيات منحها، ...إلخ.

وتهدف هذه الدراسـة إلى التطرق لأهم ظروف تسـيير وتثمين الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية في الجزائر بين النظري والتطبيق، وبالتالي الوقوف على جملة النقائص والملاحظات التي من شـأنها عرقلة وتعطيل سـير وتثمين هذا النوع من الممتلكات، وأخيراً تقديم بعض التوصيات التي نراها تهدف إلى تدارك وتفادي مثل هذه النقائص والملاحظات مستقبلاً.

الكلمات المفتاحية: قانون البلدية؛ أملاك الجماعات المحلية؛ الأملاك البلدية؛ الأملاك العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية؛ تثمين الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية.

تصنيف Jel: H; H 2; H 27.

Abstract

The oversight operations carried out by the Accounting Council on the conditions of management and valuation of real estate properties that produce tax revenues have allowed a sample of municipalities across the nation's states to record many deficiencies and observations, which were, but not limited to, failure to maintain property records and failure to prepare real estate identification cards. Automatically, the absence of administrative accounting for revenues, the delay in organizing bids, and the lack of diversification of bidding methods and methods of awarding them, etc.

This study aims to address the most important conditions for the management and valuation of real estate properties that produce tax revenues in Algeria between theory and practice, and thus to identify a number of shortcomings and observations that would obstruct and disrupt the operation and valuation of this type of property, and finally to provide some recommendations that we believe aim to remedy and avoid such types. Shortcomings and observations in the future.

Keywords: municipal law; Property of local communities; Municipal property; Income-producing real estate properties; valuation of income-producing real estate properties.

Jel classification code: H; H 2; H 27.

* دراوسي مراد m.draouci@univ-blida2.dz

1- مقدمة

في غياب إطار قانوني موحَد يتم تطبيقه على تسيير الأملاك الخاصة بالبلدية، على غرار ما هو مُطبَق على الأملاك الخاصة التابعة للدولة والتي تسري عليها أحكام قانونية مجمعة في نص موحد، يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المُحدِّد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، فإن الممتلكات البلدية يخضع تنظيمها لمجموعة من الأحكام المتفرقة في العديد من النصوص القانونية (قانون البلدية، قانون الأملاك الوطنية وقوانين المالية) والنصوص التنظيمية (مراسيم تنفيذية، تعليمات ومذكرات وزارية).

وفي هذا الإطار، هناك حالات فراغ قانوني تخص عدة مجالات لم يتم التطرق لتنظيمها بعد، مثلما هو الحال بالنسبة لكيفيات تنظيم المزايدات وتحديد حالات عدم الجدوى فيها، وكذلك تحديد الجهة المخول لها صلاحية تخصيص الممتلكات التابعة للبلدية سواءً بصفة مؤقتة أو نهائية، وكذا حالات تغيير التخصيص أو إلغائه، بالإضافة إلى حالات وكيفيات التبادل مع الخواص.

ولقد سمحت تحريات مجلس المحاسبة التي تم إجراؤها حول تسيير الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية لعينة من البلديات عبر ولايات الوطن، بتحديد أوجه القصور، ومنها تلك المتعلقة بالتسيير الإداري للأملاك العقارية، وعدم ملائمة إجراءات تنظيم المزايدات، وإعداد العقود وتحيين الإيجار، وخرق الإطار القانوني المتعلق بإصدار سندات الإيرادات، وكيفية تسيير الأملاك العمومية للبلديات.

1-1- إشكالية الدراسة: مما سبق ذكره، فإن الإشكالية التي يتم معالجتها في هذه الدراسة تتمثل في السؤال الجوهري الآتي: **ما هي أهم النقائص والملاحظات التي تم الوقوف عليها جراء رقابة مجلس المحاسبة لظروف تسيير وتثمين الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية بين ما هو نظري وما هو مجسد في الواقع العملي؟.**

1-2- فرضيات الدراسة: للإجابة على الإشكالية المطروحة سابقاً، تمت صياغة الفرضيات الآتية:

1-2-1- الفرضية الأولى: ظروف تسيير وتثمين الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية مرتبطة فقط بتطبيق القوانين والتنظيمات السارية المفعول والمعمول بها من طرف الأعوان المكلفين بذلك.

1-2-2- الفرضية الثانية: ظروف تسيير وتثمين الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية مرتبطة فقط بكفاءة التسيير الإداري من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

1-2-3- الفرضية الثالثة: تُؤثِر النقائص التي تم ملاحظتها من قبل مجلس المحاسبة، بخصوص تسيير وتثمين الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية على مالية الجماعات المحلية وخاصةً البلديات.

1-2-4- الفرضية الرابعة: تُعتبَر الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية مورداً مهماً وأساسياً ضمن مالية البلديات، الأمر الذي يتطلب منحها الأهمية اللازمة من حيث تحديد الوعاء والتحصيل.

1-3- أهمية الدراسة: في ظل تدهور مداخيل الجباية البترولية للدولة الجزائرية بسبب انهيار أسعار البترول التي أوقعتها في أزمة مالية، وبهدف اعتماد مصادر تمويلية بديلة تتميز بطابع الاستدامة، فإن الجماعات الاقليمية ملزمة بتغيير نمط التسيير المعتمد من قبلها، والتركيز على إيرادات محلية بديلة.

1-4- أهداف الدراسة: تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف الآتية:

1-4-1- إبراز أهم النقائص المتعلقة بالتسيير الإداري للأملاك العقارية؛

1-4-2- إبراز أهم النقائص المتعلقة بعدم ملائمة إجراءات تنظيم المزايدات؛

1-4-3- إبراز أهم النقائص المتعلقة بإعداد العقود وتحيين مبالغ الإيجار؛

1-4-4- إبراز أهم النقائص المتعلقة بخرق الإطار التنظيمي المتعلق بإصدار سندات الإيرادات؛

1-4-5- إبراز أهم النقائص المتعلقة بكيفية تسيير الأملاك العمومية للبلديات.

1-5- الدراسات السابقة: من بين الدراسات ذات الصلة بموضوع الدراسة، نذكر الدراسات الآتية:

1-5-2- دراسة "مليكة قهواجي"، مقال بعنوان: دراسة تحليلية لعائدات أملاك البلدية المنتجة للمداخيل - دراسة حالة بلدية مغنية (2012 - 2019)، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 15، العدد الأول، جوان 2022، حيث يهدف هذا المقال للوقوف على واقع عائدات أملاك البلدية المنتجة للمداخيل، وكعينة للدراسة تم القيام بدراسة تحليلية لتطور عائدات أملاك بلدية مغنية للفترة الممتدة من 2012 إلى 2019 ومدى مساهمتها في أجمالي الإيرادات، وتم التوصل إلى أن أملاك البلدية المنتجة للمداخيل لا تُساهِم بالقدر الكافي في تمويل إيرادات البلدية، وتدهور بعض الممتلكات العقارية التابعة للبلدية نتيجة الإهمال والتهميش الذي تتلقاه وضعف تسيير هذه الموارد.

1-5-3- دراسة "فاطمة بلبريك"، مقال بعنوان: تفعيل الدور الاقتصادي للجماعات المحلية وفق تثمين ممتلكاتها: بلدية وهران نموذجاً، المجلة الجزائرية للسياسات العامة، جامعة الجزائر 3، الجزائر، المجلد 7، العدد 2، ديسمبر 2018، حيث يُعَّد التمويل تحدياً يَمنعُ الدول من إدماج التغيرات المرتبطة بتحقيق أهداف الألفية للتنمية ضمن سياساتها الوطنية التنموية، وهو ما عَرَفَته الدولة الجزائرية في ظل تدهور مداخيل الجباية البترولية للدولة بسبب انهيار أسعار البترول التي أوقعتها في أزمة مالية، ومنه تطلبت المعطيات الدولية والظروف الوطنية ضرورة التخلي عن التمويل الريعي واعتماد مصادر تمويلية بديلة تتميز بطابع الاستدامة وهو ما ألزم الجماعات الاقليمية تغيير نمط التسيير المعتمد من قبلها لمسايرة التوجهات المالية التي فرضتها ظروف ومعطيات جديدة، من أجل تفعيل دورها في الاستجابة لتطلعات المواطنين، كان أهمها تثمين ممتلكاتها المنتجة للمداخيل للقيام بوظائفها التنموية.

1-6- تقسيم الدراسة: من أجل الإجابة على إشكالية الدراسة، تم تقسيم هذه الدراسة إلى خمس (05) نقاط رئيسية، وهي كالآتي:

1-6-1- النقائص المتعلقة بالتسيير الإداري للأملاك العقارية؛

1-6-2- النقائص المتعلقة بعدم ملائمة إجراءات تنظيم المزايدات؛

1-6-3- النقائص المتعلقة بإعداد العقود وتحيين مبالغ الإيجار؛

1-6-4- النقائص المتعلقة بخرق الإطار التنظيمي المتعلق بإصدار سندات الإيرادات؛

1-6-5- النقائص المتعلقة بكيفية تسيير الأملاك العمومية للبلديات.

2- النقائص المتعلقة بالتسيير الإداري للأملاك العقارية: تَبيَّن أن البلديات المعنية بالرقابة من قبل مجلس المحاسبة، والمتمثلة في ست (06) بلديات تابعة لولايات بومرداس، بجاية وبرج بوعريريج، لا تتولى العناية الكافية لمسك السجلات والمستندات اللازمة رغم أنها إلزامية وضرورية لمعرفة ومتابعة الأملاك العقارية. (مجلس المحاسبة، 2015، صفحة 205)

2-1- نقائص في مسك سجلات الممتلكات: لقد تضمنت أحكام المواد من 160 إلى 164 من قانون البلدية الساري المفعول والمعمول به كل ما يتعلق بمسك سجلات الممتلكات، والتي نذكرها بالترتيب كالآتي: (الجريدة الرسمية، 2011، صفحة 23)

☞ نصت المادة 160 على أنه: " يتم إحصاء الأملاك البلدية غير المنقولة في السجل البلدي لجرد الأملاك العقارية ويتم جرد الأملاك المنقولة في سجل جرد الأملاك المنقولة ". وبالتالي قد خَصَّصَ المشرع الجزائري سجل خاص بالأملاك العقارية وسجل آخر خاص بالأملاك المنقولة.

☞ نصت المادة 161 على أنه: " يكتسي مسك سجل الأملاك العقارية و سجل الجرد المنصوص عليهما في المادة 160 أعلاه، طابعاً إلزامياً تجاه المصالح المشرِفة على تخصيصات الأملاك البلدية ". غير أن هذه المادة في الفقرة الثانية منها تضمنت إحالة على التنظيم، والذي لم يصدر إلى غاية يومنا هذا.

☞ نصت المادة 162 على أنه: " يَسهَرُ المجلس الشعبي البلدي تحت مسؤولية رئيس المجلس على مسك وتحيين سجل الأملاك العقارية وسجل جرد الأملاك المنقولة ". بحيث ألزم المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته بتحيين (actualisation) سجلات الممتلكات.

☞ نصت المادة 163 على أنه: " يتعين على المجلس الشعبي البلدي القيام بصفة دورية بإتخاذ التدابير اللازمة من أجل تثمين الأملاك البلدية المنتجة للمداخيل وجعلها أكثر مردودية ".

☞ نصت المادة 164 على أنه: " لا يُمكن القيام بأي نفقة متعلقة بملك بلدي إلاَّ إذا تم تطهير وضعيته وتسجيله في سجل جرد الأملاك البلدية. وتُحدَّد عن طريق التنظيم كيفيات التسيير والإستغلال الذي يسمح بصرف النفقات على الأملاك التي توجد في طور الإدماج ضمن الأملاك البلدية ". غير أن هذه المادة كذلك في فقرتها الثانية تضمنت إحالة على التنظيم (شرح هذه المادة في شكل مرسوم تنفيذي)، والذي لم يَصدُر إلى غاية يومنا هذا.

إلاَّ أن عملية الرقابة التي تمت على مستوى ست (06) بلديات تابعة لولايات بومرداس، بجاية وبرج بوعريريج، قد بينت في الواقع العملي وجود نقائص في مسك سجلات الأملاك، والتي تمثلت فيما يأتي: (مجلس المحاسبة، 2015، صفحة 206)

☞ غياب تسجيل الأملاك العقارية المستلمة حديثاً وتلك الموجودة قيد الإنجاز (en cour de la réalisation).

☞ غياب تحيين سجل الأملاك جراء التعديلات الواقعة، مثل مراجعة أسعار الإيجار، وتغيير المستأجر وغيرها.

وفي هذا الصدد، نجد أن بلدية برج بوعريريج التي لم تقم بتحيين سجل أملاكها العقارية منذ سنة 2007، حيث بقي يحتوي إلى غاية هذا التاريخ على 394 عقار، وهذا بالرغم من أن البلدية عَرَفَت زيادة ملحوظة في عدد أملاكها العقارية المنتجة للمداخيل والتي بلغت 1766 ملك عقاري إلى غاية تاريخ الرقابة (سنة 2015)، أي بفارق 1372 عقار لم يتم تدوينها في السجل، وهو ما يدل على نقص الصرامة والمتابعة في تسيير ممتلكات البلدية. (مجلس المحاسبة، 2015، صفحة 206)

2-2- عدم إعداد البطاقات التعريفية للعقارات بصفة آلية: إضافةً إلى سجل الممتلكات، فإن البلديات ملزَّمة أيضاً بإعداد بطاقة تعريفية لكل عقار، حيث نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المعدَّل والمتمَّم، والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية، على أنه: " يجب على كل منشأة أو مصلحة أو هيئة عمومية، مسيرة على الشكل التجاري في حال وجودها، أن تُعِّد بطاقة تعريفية بكل عقار تابع للأملاك الوطنية، خُصِّص لها، أو أُسنِد إليها تسييره، أو تحوزه بأي صفة كانت. وتتعلق المعلومات التي تُدَّون في هذه البطاقات بما يأتي: (الجريدة الرسمية، 1991، صفحة 2346)

☞ المنشأة أو المصلحة أو الهيأة أو المؤسسة التي خُصِّص لها العقار أو تحوزه، وتشمل هذه المعلومات على ما يأتي:

☞ تسميتها؛

☞ مرجع النص الذي أنشأها؛

☞ الجماعة العمومية التي تنتمي إليها (الدولة، الولاية، البلدية).

☞ العقار، وتتعلق معلوماته بما يأتي:

☞ نوعيته، ومحتواه ومكان وجوده؛
☞ أصل الملكية ونوعية الحقوق؛
☞ قيمته.

وللإشارة، تم تحديد نموذج البطاقة التعريفية التي تُستعمَل وكيفيات إعدادها بموجب القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 4 فيفري 1992. (الجريدة الرسمية، 1992، الصفحات 787 - 788) غير أن هذه البطاقات التعريفية التي تُدوِّن المعلومات المتعلقة بالعقار خاصـةً، المالك، الهيئة أو المؤسسة التي خُصِّص لها العقار أو تحوزه، موقع العقار ووصفه، وتحديد طبيعة وأصل الملكية ونوعية الحقوق، ومحتوى العقار وقيمته، لا يتم إعدادها بصفة منتظمة. (مجلس المحاسبة، 2015، صفحة 206)

إلاّ أنه بعد توسيع الرقابة السابقة للنفقات التي يُلتزَّم بها لتشمل البلديات، وذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 09 - 374 المؤرخ في 16 نوفمبر 2009، (الجريدة الرسمية، 2009، صفحة 3) بدأ الآمرون بالصرف (رؤساء المجالس الشعبية البلدية) تدريجياً بتدوين العقارات عند الإلتزام بالنفقات الخاصة بها، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 83 من قانون المالية لسنة 2003.

حيث نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 374 المذكور آنفاً في فقرتها الثانية على أنه: " يتم تنفيذ إجراء توسيع الرقابة السابقة على البلديات تدريجياً، وفقاً لرزنامة تُحدَّد من طرف الوزيرين المكلفين على التوالي بالميزانية والجماعات المحلية ". وتجسدت هذه الرزنامة سنة 2010 بصدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 ماي 2010، الذي يُحدِّد رزنامة تنفيذ الرقابة السابقة للنفقات التي يُلتزَّم بها والمطبقة على ميزانيات البلديات، وبالتالي أصبحت هذه النفقات خاضعة تدريجياً للرقابة السابقة للنفقات التي يُلتزَّم بها، وذلك طبقاً للرزنامة الآتية: (الجريدة الرسمية، 2010، الصفحات 34 - 35)

☞ ابتداءً من السنة المالية 2010، بالنسبة للبلديات مقر الولايات.
☞ ابتداءً من السنة المالية 2011، بالنسبة للبلديات مقر الدوائر، وكذا البلديات مقر المقاطعات الإدارية الخاضعة لسلطة ولاة منتدبين.
☞ ابتداءً من السنة المالية 2012، بالنسبة لكافة البلديات. إلا أن هذه المواعيد تأخرت لمدة سنة واحدة، وكانت ابتداءً من 01 أفريل 2011، و01 أفريل 2012، و01 أفريل 2013 على التوالي.

وفي هذا الصدد، سجل مجلس المحاسبة عدم إتمام تسجيل البلديات الثلاث (عنابة، سكيكدة وقالمة) لممتلكاتها بالجدول العام للأملاك الوطنية، وذلك خلافاً لأحكام المادة 83 من قانون المالية لسنة 2003 التي نصت على أنه: " لا يجوز للآمر بالصرف صرف النفقات المتعلقة بأشغال صيانة وترميم العقارات التي تشغلها هيئة أو مصلحة أو جهاز أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية، إلاّ بعد الحصول على شهادة تسجيل العقار المعني في الجدول العام للأملاك الوطنية، تُسلَّم من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً ". (الجريدة الرسمية، 2003، صفحة 32)

وعليه، فإن هذه الإجراءات لم يتم إحترامها من طرف البلديات الثلاث (عنابة، سكيكدة وقالمة)، رغم المهلة الإضافية الممنوحة بموجب أحكام المادة 46 من قانون المالية لسنة 2016 لإستكمال عملية التسجيل، والتي نصت على أنه: " يُمكن للآمر بالصرف التكفل بالنفقات المتعلقة بأشغال الصيانة وإصلاح المباني التي تشغلها مؤسسة أو إدارات أو هيئات أو مؤسسات ذات طابع إداري تابعة للدولة أو للجماعات المحلية، دون تقديم شهادة تسجيل المبنى المعني في الجدول العام للأملاك الوطنية، التي تُسلمها مصالح

أملاك الدولة المختصة إقليمياً، حيث يسري مفعول هذا الإستثناء إلى غاية 31 ديسمبر سنة 2017 ". (الجريدة الرسمية، 2015، صفحة 19)

ومن جانب آخر فقد تم تسجيل حالات تأخر في تسوية الوضعية من طرف مصالح أملاك الدولة، مثلما هو الحال بالنسبة لبلدية قالمة، أين تم إيداع عدد من الملفات على مستوى مفتشيتها، التي تبدو عاجزة عن إتمام التسوية نظراً للحجم الهائل لهذه المهمة، وكنتيجة لذلك بقيت إجراءات التسجيل غير مستكملة عند نهاية سنة 2017. (مجلس المحاسبة، 2018، صفحة 498)

2-3- غياب مسك المحاسبة الإدارية للإيرادات: نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 313، على إلزامية الآمرين بالصرف لميزانية البلديات بمسك محاسبة إدارية للإيرادات تُحدِّد التقديرات والتحديدات والإنجازات والبواقي المطلوب إنجازها (reste a réalisé)، ويتم إنجاز الإيرادات بواسطة أوامر لتحصيل الإيرادات يُصدِّرها الآمرين بالصرف. (الجريدة الرسمية، 1991، صفحة 1652) بحيث تشمل المرحلة الإدارية لتجسيد الإيرادات طبقاً للتعليمة الوزارية المشتركة (C1) المتعلقة بالعمليات المالية للبلديات (les opérations financières des communes)، على إثبات الحقوق والتصفية وإصدار سندات التحصيل. (مجلس المحاسبة، 2015، صفحة 207)

ولقد كشفت الرقابة من طرف مجلس المحاسبة عن غياب مسك المحاسبة الإدارية على مستوى جميع البلديات المعنية بالرقابة، الأمر الذي أدى إلى حرمانها من الإستفادة من وسيلة للتسيير والمتابعة والرقابة والتي تسمح خاصة بإثبات وتسجيل الحقوق المترتبة عن إستغلال الأملاك العقارية المنتجة للمداخيل وضمان متابعة تحصيل الإيرادات المتعلقة بها. هذه المحاسبة تُمكن أيضاً من التجسيد الفعلي للمراقبة المتبادلة بين الآمر بالصرف (رئيس المجلس الشعبي البلدي) والمحاسب العمومي (أمين خزينة البلديات) عن طريق المقاربات الدورية (rapprochement périodiques) للحسابات، وبالتالي ضمان دقة المعلومات المالية المسجلة في الحساب الإداري (compte administratif) الذي يُعدُّه الآمر بالصرف وحساب التسيير (compte de gestion) الذي يُعدُّه المحاسب العمومي.

3- النقائص المتعلقة بعدم ملائمة إجراءات تنظيم المزايدات: أظهرت عملية الرقابة من طرف مجلس المحاسبة على مستوى جميع البلديات المعنية بالرقابة (بلديات ولايات عنابة، سكيكدة وقالمة) تسجيل المعاينات الآتية على وجه الخصوص:

1-3- التأخر في تنظيم المزايدات (adjudications): تم ملاحظة عدم الشروع في تنظيم المزايدات إلاّ عند إقتراب نهاية صلاحية العقد الجاري، وقد سُجِلَت هذه الحالات ببلدية عنابة، أين تم بعنوان سنتي 2011 و2012 تنظيم كافة المزايدات لجميع المرافق الإقتصادية بمدة 10 و15 يوماً قبل إنقضاء مدة صلاحية العقود القديمة.

أما بالنسبة لسنة 2013، فقد تم تنظيم المزايدات المتعلقة بها في غضون الثلاثي الأول منها، وذلك بسبب تزامن نهاية السنة المنصرمة مع تنظيم الإنتخابات المحلية (نهاية سنة 2012)، وكان الأولى اللجوء إلى تنظيم المزايدات ثلاثة أو أربعة أشهر قبل نهاية السنة.

وتم تنظيم المزايدات المتعلقة بسنة 2014، بتاريخ 18 ديسمبر 2013 وتمت إعادة أربع (04) مزايدات بتاريخ 25 ديسمبر 2013، وإعادة إثنتان (02) بتاريخ 22 جانفي 2014، فيما أُعيدت مزايدة واحدة بتاريخ 29 جانفي 2014 (أي بعد إنقضاء السنة الماضية). وأما بالنسبة لسنة 2015 فقد تم تنظيم المزايدات بتاريخي 04 و24 ديسمبر 2014.

وفي الواقع، وأمام قرب إنقضاء العقد الساري من جهة، ووجود عرض وحيد فقط من جهة أخرى، تضطر الإدارة أحياناً تحت ضغط عامل الزمن إلى التفاوض مع صاحب العرض الوحيد (offre

unique) بل والقبول بشـروطه ومطالبه، مثلما كان الحال عليه بالنسـبة لكراء موقف إسـطمبولي ببلدية عنابة. (مجلس المحاسبة، 2018، صفحة 499)

3-2- ضـيق الفترة الفاصـلة بين الإعلان وتقديم العروض: أحياناً لا تتجاوز الفترة الفاصـلة بين الإعلان وتاريخ إجراء المزايدة مدة يومين (2) أو ثلاثة (3) أيام فقط. (مجلس المحاسبة، 2018، صفحة 500)

3-3- عدم تنويع أسـاليب المزايدة وكيفيات منحها: تتم المزايدة بالطريقة الكلاسـيكية المتمثلة في "إشـعال الأنوار الثلاثة" في حين أنه يُمكن إعتماد العمل بطريقة "التعهدات المختومة". وبالتالي فإن الأخطاء المتكررة في تنظيم المزايدات لم يكن لها أثر ردعي من شـأنه تنبيه المسـؤولين المعنيين للتفكير في إتخاذ التدابير الملائمة لضمان نجاح المزايدات. (مجلس المحاسبة، 2018، صفحة 500)

ومع ذلك، فإن فحص إجراءات المزايدة التي إتخذتها البلديات محل الرقابة (التابعة لولايات وهران ومعسكر وغليزان ومستغانم وسعيدة) من أجل تأجير أملاكها يستدعي جملة من الملاحظات نذكرها كالآتي: (مجلس المحاسبة، 2019، صفحة 164)

☞ عدم الإمثال لأحكام المادة 191 من القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 22 جوان 2011، التي تُحدِّد تشكيلة اللجنة البلدية للمناقصات والمتكونة من رئيس المجلس الشعبي البلدي (رئيساً) ومنتخبين (2) معينين من طرف المجلس الشعبي البلدي والأمين العام للبلدية (عضواً) وممثل مصالح أملاك الدولة، غير أنه في بلدية أرزيو (وهران) سُجِل العديد من الغيابات للأمين العام لإجتماعات البلدية (محضر رقم 19 مؤرخ في 6 جويلية 2015) وحضور شخص واحد منتخب بدلاً من إثنين (محضر رقم 5 مؤرخ في 24 جويلية 2017).

☞ عدم وجود قرار تعيين أعضـاء لجنة المناقصـات كما هو الحال في بلدية سـيق (ولاية معسـكر) التي تتوفر على لجنة مناقصة بدون تعيين رسمي.

☞ عدم الإلتزام بمدة الإشـهار عن المزايدة المنصـوص عليه في دفتر الشـروط (15 يوماً)، حيث أن مدة الإشهار كانت سبعة (7) أيام في بلدية المطمر (ولاية غليزان) لإستئجار مساحة تجارية في سنة 2017، و تسعة (9) أيام في بلدية أرزيو (وهران) لإستئجار ثلاثة (3) أكشاك في سنة 2015.

☞ نتائج غير مثمرة للمزايدات التي تم إطلاقها، حيث لجأت بلدية أرزيو (وهران) خلال سـنة 2017 إلى ثلاث (3) مزايدات متتالية (غير مثمرة) لإسـتئجار مذبح يقع في منطقة المحقن، مع تحديد سـعر إفتتاحي بقيمة 3.872.448 دج، مع العلم أن الأسـعار المقترحة لم تتجاوز قيمة 900.000 دج. ولقد تَبيَّن أن الحالة المتدهورة للعقار وعدم وجود مبادرات لتطويره وتثمينه، لم يسـمح للبلدية بجعل هذا الملك مربحاً، نفس الشيء بالنسبة لبلدية يلل (غليزان) التي قامت بعد أربع (4) محاولات غير مثمرة لإستئجار مراحيض عمومية (موجودة في حالة سـيئة) لمدة عامين (2015 و2016) عن طريق التراضـي (gré à gré)، بقيمة سنوية تُقدر بـ 11.000 دج فقط.

4- النقائص المتعلقة بإعداد العقود وتحيين مبالغ الإيجار: سمح فحص ملفات الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل بالكشف عن النقائص المبينة أدناه: (مجلس المحاسبة، 2018، الصفحات 500 - 502)

4-1- بالنسبة لإعداد العقود: تم الكشف عن مجموعة النقائص الآتية:

4-1-1- إستنساخ الأحكام التعاقدية: حيث يتم إستنساخ الأحكام التعاقدية المتعلقة بعقود مشابهة، إلى درجة يتعذر معها التمييز بينهما إلاّ من حيث إسم ولقب الشاغل أو المستغل ومبلغ الإيجار، وذلك دون مراعاة لخصوصيات بعض الممتلكات.

4-1-2- عدم تمييز عقود المرافق الإقتصادية عن عقود المحلات الأخرى: حيث تعتمد البلديات في تسييرها للمرافق على نفس نموذج العقود المعتمد في تأجير المحلات التجارية التي تخضع للقانون الخاص، في حين أن القانون المدني يُتيح في هذا الشأن اللجوء إلى إبرام عقود إدارية، وهي عقود تمنح إمتيازات كبيرة للإدارة كطرف متعاقد، مثل حق تعديل الأحكام التعاقدية وحق الفسخ من جانب واحد...إلخ.

4-1-3- عدم إحترام البنود التعاقدية: إن عدم إحترام بعض الإجراءات المنصوص عليها في العقود كتوجيه الإعذارات ومباشرة الإجراءات القضائية أو إتخاذ التدابير الرامية إلى الفسخ، جعل عدداً كبيراً من العقود تُصبِح عديمة الفائدة، دون أن يتم التدخل لإلغائها، فلا هي سارية ولا هي ملغاة، بل وأكثر من ذلك تستمر البلديات في إصدار أوامر بالتحصيل إلى المتخلفين عن دفع المستحقات الإيجارية، وهو ما يُمثل في الواقع تجديداً ضمنياً لعقودهم بالرغم من إنقضاء فترة صلاحيتها.

4-1-4- إستبدال العقود بقرارات الإستفادة: كما هو الحال ببلدية عنابة، بالنسبة لمنصات ومحلات السوق المركزي وسوق الحطاب التي تتضمن أزيد من 540 قرار إستفادة، وكذا بلدية قالمة (مخزن الهلال الأحمر). حيث من الناحية القانونية، يُعَّد القرار عمل إنفرادي يُعبِّر عن إرادة الإدارة وحدها، دون التعبير عن إلتزام وموافقة الطرف المستفيد، وهذا ما يتعارض مع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 98 المؤرخ في 20 جوان 1998، والتي تنص على أن: " كل مسكن أو محل مهما يكن وجه إستعماله أو موقعه، تملكه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والهيآت العمومية التابعة لها، ويحتله أو يستعمله أو يحوزه كل شخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص، غير مالكه، يترتب عليه إبرام عقد إيجار ودفع كراء يُحدِّد مبلغه وكيفيات دفعه في أحكام هذا المرسوم ". (الجريدة الرسمية، 1989، صفحة 692) وبالتالي شغل أو إستعمال أي مسكن تملكه الدولة أو الجماعات المحلية من طرف شخص طبيعي أو معنوي يترتب عليه إبرام عقد إيجار.

4-1-5- الخلط بين دفاتر الشروط والعقود: مع أن الغرض من دفاتر الشروط "cahier des charges" هو تحديد قواعد المشاركة في المزايدة وتحديد شروط تنفيذ العقد، وبالتالي فلا يُمكنها بأي حال من الأحوال أن تقوم مقام العقد "contrat" أو تستغني عنه.

غير أن التدقيقات أظهرت إعتماد الإدارة على دفاتر الشروط كوثيقة تعاقدية، كحالة بلدية سكيكدة التي تم إختزال العقد المتعلق بإستغلال محطة نقل المسافرين لسنة 2011 في مادتين، حيث نصت المادة الأولى على الطرف المتعاقد "partenaire contractant" وتحديد المبلغ والفترة، فيما تضمنت المادة الثانية بكل بساطة الإحالة على الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط، وذلك بدلاً من إدراج كل المواد الأساسية المتعلقة بالإلتزامات وحقوق الطرفين في العقد بإعتباره الوثيقة المرجعية. وفضلاً عن ذلك، فإن الحرص على التمييز بين الوثيقتين من شأنه أن يُجنِب البلدية الوقوع في حالات التناقض، كما حدث مع تأجير المذبح التابع لبلدية قالمة.

4-2- مبالغ الإيجار تتطلب التحيين: نصت المادة 163 من القانون رقم 11 - 10 على أنه: " يتعين على المجلس الشعبي البلدي القيام بصفة دورية بإتخاذ التدابير اللازمة بشكل دوري لتثمين أملاك البلدية وجعلها أكثر مردودية " (الجريدة الرسمية، 2011، صفحة 23) وتم تحديد الشروط والإجراءات التي يتعين تنفيذها بهدف تقييم هذه الأملاك وتثمينها من خلال التعليمات المختلفة الصادرة عن الوصاية، وعلى وجه الخصوص المذكرة الوزارية رقم 00096 المؤرخة في 10 مارس 2016 المتعلقة بتقييم أملاك

الجماعات المحلية، والصـــادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، التي نصـــت على تطبيق زيادة تدريجية في إيجارات المباني الســـكنية من أجل تكييفها مع تلك التي تُمارســـها بعض الهيئات العامة مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) والوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه (AADL)، كما أنها تُلزِّم المسؤولين المحليين بإستخدام إجراء المزايدة عند تأجير المباني التجارية والصناعية، وقد بينت رقابة مجلس المحاسبة ضُعف الإهتمام بتطبيق هذه التدابير. (مجلس المحاسبة، 2019، صفحة 163)

4-2-1- المحلات ذات الطابع الســكني: على الرغم من الرغبة المعلنة للســلطات العمومية في إعادة تقييم هذه الفئة من العقارات، إلاّ أن ثمن الإيجار المطبق منخفض للغاية وفي بعض الأحيان يكون رمزياً (prix symbolique)، ولم تتمكن المبادرات التي إتخذتها بعض البلديات الهادفة لتحيين وتثمين أملاكها من حل إشكالية مبالغ الإيجار التي تبقى إجمالاً ضعيفة. وكمثال على ذلك، لازالت بلدية أرزيو بولاية وهران تُطبِق إيجار شـهري بقيمة 420 دج و500 دج و600 دج، أما في بلدية سـيق بولاية معسـكر فإنها تفرض مبلغ 150 دج فقط كمقابل لإيجار السكنات. (مجلس المحاسبة، 2019، صفحة 163)

وعلاوة على ذلك، فقد إتضـح أنه في بلدية يلل بولاية غليزان وكذا بلدية عين الحجر بولاية سـعيدة يتم تأجير مساكن مجاناً، لمستفيدين لا ينتمون إلى الفئات التي ينص عليها المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10 المؤرخ في 7 فيفري 1989، (الجريدة الرسمية، 1989، الصفحات 159 - 161) وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 17 ماي 1989. والجدول الآتي يُوضِح مبالغ الإيجار المطبقة على بعض المساكن المؤجرة.

كما كشفت رقابة مجلس المحاسبة لبلدية مغنية عن استغلال عدد كبير من المساكن البلدية بدون سند ودون دفع إيجار، وتتمثل أبرز الحالات فيما يأتي: (مجلس المحاسبة، 2023، الصفحات 334 - 335)

- 40 سـكن وظيفي تابع للمدارس الابتدائية (28) وقاعات العلاج (12)، تم تخصـيصـها على أسـاس مقررات تخصيص، صادرة حسب الحالة عن مديرية التربية ومديرية الصحة والسكان؛
- 44 مسكن فردي بالقرية الاشتراكية الفلاحية "العقيد لطفي"، يشغلها متقاعدو مصالح الأمن الوطني منذ عقود؛
- 04 سـكنات تقع على مسـتوى الحضـانة، المذبح، مركز الخياطة والمركز الثقافي "أبو جهاد"، يشـغلها ثلاثة (03) أعوان بلديين ومواطن.

الجدول رقم (01): مبالغ الإيجار المطبقة على بعض المساكن المؤجرة

البلديات	مبلغ الإيجار الشهري (دج)
بلدية بوقيراط (ولاية مستغانم)	700
أرزيو (ولاية وهران)	420 - 550 - 600
المطمر (ولاية غليزان)	2.000
يلل (ولاية غليزان)	مجاناً - 500 - 1.000
سيق (ولاية معسكر)	150 - 500
عين الحجر (ولاية سعيدة)	مجاناً - 2.000

المصدر: مجلس المحاسبة، (2019)، **التقرير السنوي 2019**، ص 163.

4-2-2- المحلات ذات الطابع المهني والتجاري: على الرغم من الإمكانية المتاحة للبلديات فيما يخص تحيين إيجار المحلات ذات الإســتعمال التجاري، إلا أن عمليات التحيين المنجزة إكتســت الطابع الظرفي

غير المنتظم، فلا توجد منهجية تعتمد على التقييم الدوري والمنتظم للقيمة الإيجارية للممتلكات، كما لا يتم مراعاة القواعد والأحكام المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 35 المؤرخ في 15 جانفي 1996، والتي تنص على أنه: " تُحرَّر نسب الإيجار المطبقة على المحلات ذات الإستعمال غير السكني وتُحدَّد حسب قواعد القانون العام المنصوص عليها في أحكام القانون المدني والقانون التجاري ". (الجريدة الرسمية، 1996، صفحة 17)

حيث تَبيَّن أن بعض العقارات التي تم تأجيرها لعدة سنوات عن طريق التراضي، لا تزال مستغلة مقابل مبالغ شهرية منخفضة نسبياً تتراوح ما بين 500 دج و4.000 دج. بينما المحلات التجارية المؤجرة وفقاً لإجراءات المزايدة، فإن مبالغ تأجيرها تكون أكثر قيمة، وتُقدَّر ما بين 5.000 دج إلى 12.000 دج، وتُبين هذه الإختلافات الكبيرة فوائد اللجوء إلى إجراءات المزايدة. ويُوضِح الجدول الآتي هذه الحالة: (مجلس المحاسبة، 2019، صفحة 164)

الجدول رقم (02): مبالغ الإيجار الشهري وفقاً لإجراء التراضي والمزايدة

البلديات	طبيعة الملك	نمط التأجير	مبلغ الإيجار الشهري (دج)
سيق (ولاية معسكر)	كشك	التراضي	500
	مكاتب	التراضي	1.500
أرزيو (ولاية وهران)	محلات تجارية	التراضي	2.000 - 1.200 - 500
يلل (ولاية غليزان)	محلات تجارية	المزايدة	8.800 - 7.000
قديل (ولاية وهران)	محلات تجارية	المزايدة	12.000 - 8.000 - 7.000
المطمر (ولاية غليزان)	محلات تجارية	المزايدة	5.000
غليزان	محلات تجارية	التراضي	4.000 - 3.500 - 2.800 - 2.600

المصدر: مجلس المحاسبة، (2019)، **التقرير السنوي 2019**، ص 164.

☞ **في بلدية قالمة:** آخر عملية تحيين للإيجار كانت بتاريخ 30 أفريل 2003، وقد إقتصرت على إجراء تحيين جزئي يخص ثلاث مواقع فقط، في حين بقيت المحلات الأخرى دون تحيين منذ سنة 1994، ولم يتم الشروع في العملية إلاَّ بعد صدور التعليمة رقم 91 المؤرخة في 10 مارس 2016.

☞ **في بلدية عنابة:** تعود آخر عملية تحيين أنجزتها البلدية إلى تاريخ 22 أكتوبر 2003، كما أن المداولة المتضمنة تحيين مبالغ الإيجار لم تُوضِّح المقاييس المعتمدة في التحيين، وإقتصرت على تصنيف الممتلكات إلى أربعة (4) أصناف حسب المواقع التي تتواجد بها، وليس حسب النشاط والقيمة التجارية للمواقع، وهوما يدفع إلى القول بأن الزيادات المقررة كانت رمزية.

☞ **في بلدية سكيكدة:** قامت بلدية سكيكدة في سنة 2011 بإجراء تحيين لمبالغ إيجار المحلات التجارية و هذا بموجب المداولة رقم 31 المؤرخة في 31 مارس 2011، وقد تبعه نفس الإجراء سنة 2017 بموجب المداولة رقم 75 المؤرخة في 24 أفريل 2017، وهذا تطبيقاً للتعليمة الوزارية رقم 91 المؤرخ في 10 مارس 2016، أي ست (06) سنوات بعد التحيين السابق. وهكذا، فبإستثناء بلدية سكيكدة فإن كل من بلديتي عنابة وقالمة لم تقوما بالتحيين إلاَّ تنفيذاً للتعليمات الوزارية، وبالتالي الأمر لا يتعلق بمبادرة من مسؤولي البلديتين.

5- خرق الإطار التنظيمي المتعلق بإصدار سندات الإيرادات: في هذا الإطار، تم الوقوف بوجه خاص على جملة الملاحظات المبينة أدناه: (مجلس المحاسبة، 2018، الصفحات 502 - 504)

5-1- التأخر في إصدار سندات الإيرادات: الأصل أن يتم إصدار سندات التحصيل المتعلقة بالممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل عند بداية السنة المالية وتُرسَّل إلى أمين الخزينة (المحاسب) لغرض تحصيلها، غير أن البلديات تقوم بإصدارها بشكل عام ومنتظم عند نهاية السنة، وهذا لضمان التطابق المحاسبي بين النتائج التي ستُدرَج في الحساب الإداري مع تلك التي ستُدرَج في حساب التسيير، وهو ما لا يسمح بمتابعة المتخلفين عن التسديد والذين أخلوا بإلتزاماتهم التعاقدية. وبالتالي فإن إصدار السندات بهذه الطريقة يتم على سبيل التسوية، من خلال الإطلاع على المبالغ المسددة فعلياً لدى أمين الخزينة، والتي تُرسَّل أغلبها مع نهاية السنة المالية، وبالتحديد عند تاريخ 31 مارس من الفترة التكميلية، وهو ما يُخالف صراحةً أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 43 المؤرخ في 6 فيفري 1993، والتي نصت على أنه: " يُصدِّر الآمرون بالصرف أوامر الإيرادات المتعلقة بتحصيل ديون خارجة عن الضرائب وأملاك الدولة في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً من إثباتها ". (الجريدة الرسمية، 1993، صفحة 9)

ويُضَاف لهذا جانب آخر يتعلق بنقائص في متابعة عمليات التحصيل، وهي كالآتي:

☞ عدم برمجة جلسات عمل دورية لغرض التنسيق بين مصالح كل من الآمر بالصرف والمحاسب العمومي، والتي تُخصَّص لدراسة المسائل المتعلقة بالتحصيل (تحيين البيانات المتعلقة بهوية وعناوين المستأجرين، التطبيق المنتظم لغرامات وتنفيذ الخصم على المدينين وضد المتخلفين).

☞ عدم جود هيكل دائم (في شكل خلية أو لجنة عمل) تضم المتدخلين الرئيسيين المتمثلين في الخزينة ومصالح الممتلكات والمنازعات، يتكفل بضمان المتابعة الدورية للتحصيلات المنجزة وإتمام الملفات التي يُمكن إحالتها على العدالة.

5-2- إستحداث رسم دون سند قانوني: أظهر فحص عمليات إيرادات الممتلكات المدرجة بالمادة 719 المعنونة "عائدات مختلفة" من الباب 931 قيام مصالح الآمر بالصرف لبلدية عنابة بإستحداث رسم على عمليات التنازل عن حق الإيجار وذلك دون الإستناد إلى سند قانوني "encrage juridique"، ويتم تطبيق هذا الرسم على كل عملية تنازل عن حق الإيجار لمحل تجاري، وقد بلغت الرسوم المحصلة في هذا الإطار: 2.591.839 دج سنة 2010، 3.258.400 دج سنة 2011، 1612.000 دج سنة 2013 و3.875.000 دج سنة 2014.

وبالتالي، يُعتبَر هذا التصرف مخالفاً لأحكام المادة 196 من القانون رقم 11 - 10، والتي تنص على أنه: " لا يُسمَح للبلدية إلا بتحصيل الضرائب والمساهمات والرسوم والأتاوى المحددة عن طريق التشريع والتنظيم العمول بهما ". (الجريدة الرسمية، 2011، صفحة 26) كما أن التعليمة الوزارية المشتركة (C1) المؤرخة في أول جويلية 1971، المتعلقة بالعمليات المالية للبلديات تُؤكد على أنه: " لا يُمكن تنفيذ أي إيراد بلدي مالم ينص عليه القانون والتنظيم المعمول بهما، والذي تتم تصفيته ومعاينته بإصدار سند تحصيل ". وللرفع من مستوى الإيرادات ينبغي أن يتم ضمن إطار قانوني وتنظيمي، وهو ما يُمكن تحقيقه بالطرق القانونية المناسبة، لا سيما من خلال تثمين الممتلكات وتحيين مبالغ إيجارها.

5-3- عدم إحترام قواعد وإجراءات تسيير الوكالات: في هذا الإطار تم الكشف عن عدم إحترام مصالح بلدية عنابة للإجراءات المعمول بها في مجال التسيير المباشر للمصالح العمومية، لا سيما فيما يتعلق بإستحداثها لوكالة تحصيل الإيرادات. ويتعلق الأمر بحالة التسيير المباشر لكل من موقف أسطمبولي بعنوان سنة 2011 والمسمكة بعنوان سنة 2014، حيث تم تكليف أمين الخزينة لدى البلديات بتحصيل

الحقوق المرتبطة بها، دون التقيد بالإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 93 - 108 المؤرخ في 5 ماي 1993. (الجريدة الرسمية، 1993، الصفحات 8 - 11)

6- النقائص المتعلقة بكيفية تسيير الأملاك العمومية للبلديات: يمكن تلخيصها في النقائص الآتية:

6-1- فيما يخص إستغلال المحلات التجارية المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب: بفضل برنامج تشغيل الشباب الذي تم إنجازه على عاتق ميزانية الدولة (budget d'état) لفائدة الشباب العاطل عن العمل، شَهِدت البلديات زيادة معتبرة في أملاكها العقارية. حيث نصت المادة 9 من قانون المالية التكميلي لسنة 2005 على أنه: " يُسنَد تسيير المحلات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لجهاز تشغيل الشباب إلى البلديات، ريثما يتم وضع جهاز يُنظِم كيفيات تحويل هذه المحلات لفائدة الجماعات المحلية المعنية، ويُدرَج ناتج إيجار هذه المحلات الذي تُحدِّد مبلغه إدارة أملاك الدولة في ميزانية البلديات، دون سواها ". (الجريدة الرسمية، 2005، صفحة 4) حيث تُستثنى هذه المحلات من مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 7 أوت 2003. (الجريدة الرسمية، 2003، الصفحات 18 - 20)

غير أن المادة 53 من قانون المالية لسنة 2006 نصت على أنه: " يُمكن أن تكون المحلات المخصصة لتدابير شغل الشباب، محل تنازل في إطار البيع بالإيجار، تَبعاً للشروط والكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم ". (الجريدة الرسمية، 2005، صفحة 20) في حين كُلِّفت الجماعات المحلية المعنية بتسيير هذه المحلات وتقييد المداخيل المتعلقة بها في ميزانياتها، وفقاً لأحكام المادة 62 من قانون المالية لسنة 2011، والتي نصت على أنه: " تُحوَّل ملكية المحلات المنجزة في إطار تشغيل الشباب مجاناً، من الأملاك الخاصة للدولة إلى الأملاك الخاصة للبلديات، وتُحدَّد كيفيات هذا التحويل عن طريق التنظيم. وتُوضَع هذه المحلات تحت تصرف المستفيدين عن طريق الإيجار ولا يُمكن أن تكون محل تنازل، ويُدفَع ناتج الإيجار الذي تُحدَّد كيفياته ومبالغه عن طريق التنظيم، حصرياً لفائدة البلديات ". (الجريدة الرسمية، 2010، صفحة 16)

وإن هذه الوضعية لم تسمح للبلديات من القيام ببعض الأشغال على مستوى هذه المحلات للرفع من قيمتها في غياب عقود الملكية وكذا بسبب عدم إدراجها في سجل أملاك البلدية. وإضافةً إلى هذه النقائص، فإن الأسعار المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة بالنسبة لإيجار هذه المحلات تُعَّد منخفضة جداً بالنسبة لتلك المعمول بها على مستوى السوق العقاري المحلي.

ولقد حُدِّدت كيفيات نقل ملكية هذه المحلات إلى الجماعات المحلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11 - 119 المؤرخ في 20 مارس 2011 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 8 جانفي 2017، ومع ذلك لم يتم تجسيد عملية وضع حيز الإستغلال للمحلات وإبرام عقود الإيجار المتعلقة بها، والتي هي لازمة لمرافقة الشباب العاطل عن العمل لخلق نشاط تجاري أو حرفي، في إطار السياسة الوطنية لخلق مناصب العمل. (الجريدة الرسمية، 2011، الصفحات 4 - 8) (الجريدة الرسمية، 2017، الصفحات 14 - 15) وفي هذا الإطار، تم تسجيل المعاينات الآتية: (مجلس المحاسبة، 2019، صفحة 128)

☞ لم يتم توزيع العديد من المحلات لفائدة الشباب المعني بهذه العملية، كما هو مسجل في بلديات المنصورة وشتوان والرمشي (ولاية تلمسان) وسيدي لحسن (ولاية سيدي بلعباس) وسيدي بن عدة (ولاية عين تيموشنت) ومكمن بن عمار والمشرية (ولاية النعامة).

☞ بقاء بعض المحلات الممنوحة لفائدة الشباب غير مستغلة، كما هو الشأن بالنسبة لبلدية المنصورة بولاية تلمسان، بينما تم منح محلات أخرى دون تسديد حقوق الإيجار من طرف المستأجرين، وتم تسجيل هذه الوضعية لا سيما في بلديات دار يغمراسن وشتوان (ولاية تلمسان) ورأس الماء ولمطار (ولاية سيدي بلعباس) وحمام بوحجر وعين الطلبة (ولاية عين تيموشنت) ومكمن وبن عمار والمشرية (ولاية النعامة).

2-6- فيما يخص حقوق رخص إســتعمال شــبكة الطرقات والأماكن العمومية وحقوق التوقف: إن هذه الحقوق مرخصة بموجب القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 في ماته 60، والتي تنص على أنه: " لا يُمكن من لم تُسلِمه السلطة المختصـة إذناً وفق الأشكال التي ينص عليها التنظيم، أن يَشـغَل قطعة من الأملاك الوطنية العمومية أو يسـتعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الإسـتعمال المسـموح به للجميع. وتُطالِب بنفس الإذن كل مصـلحة أو شـخص معنوي مهما تكن صـفته العمومية أو الخاصـة، وكل مؤسسة أو مستثمرة. ويُعتبَر غير قانوني كل شَغْل للأملاك الوطنية العمومية قد يُخالِف أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة مع الإحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يَتعرَض لها الموظف الذي يسـمح بذلك من غير حق ". (الجريدة الرسـمية، 1990، صـفحة 1673) وكذا المرسـوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 16 ديسـمبر 2012 في مواده من 71 إلى 72، (الجريدة الرسـمية، 2012، الصـفحات 28 - 29) حيث نصـت المادة 71 على أن: "رخصـة الوقوف تتمثل في الترخيص بِشَـغل قطعة من الأملاك العمومية لاستعمال الجميع، شُغلاً خاصاً دون إقامة مشتملات على أرضيتها، وتُسلَم لمستفيد معين اسمياً...". في حين نصـت المادة 72 على أن: "رخصـة الطريق تتمثل في الترخيص بِشَـغل قطعة من الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلاً خاصاً مع إقامة مشتملات في أرضيتها، وتُسلَم لفائدة مستعمل معين، كما تنجر عنها أشغال تُغيِر أساس الأملاك المشغولة...". والمرسوم التنفيذي رقم 04 - 392 المؤرخ في أول ديسمبر 2004 في مادته 15 التي نصت على أنه: " يخضع صراحةً لرخصة شبكة الطرق:

- ☞ كل تدخل على شبكة الطرق أو شَغْل لها أو أشغال على مستواها؛
- ☞ وضع العتاد أو الحصى أو أشياء أخرى على شبكة الطرق بحيث يُسبِب ذلك عرقلة للمستعملين؛
- ☞ غرس أو قطع أو قلع الأشجار المغروسة داخل مجال الملك العمومي للطرق؛
- ☞ وضع دعائم الخطوط الهاتفية أو دعائم توزيع الطاقة الكهربائية؛
- ☞ عبور المنشآت أو القنوات لمختلف الشبكات فوق الأرض أو في باطنها؛
- ☞ مرور المركبات الآلية ذات الدواليب الفرشية أو المسطحة على الطريق؛
- ☞ وضع اللوحات الإشهارية أو أي ترتيب إشهاري أخر". (الجريدة الرسمية، 2004، الصفحات 5 - 6)

إن الحسـاب الإداري للبلديات لم يُسـجِل أية إيرادات خلال الفترة الممتدة من 2011 إلى 2013 بالنسبة لتلك الحقوق بإستثناء بلدية بشار التي تحصلت على إيرادات بمبلغ قدره 652.100 دج في سنة 2011، 564.260 دج في سـنة 2012 و2.272.633,33 دج في سـنة 2013. وإن هذه الإيرادات تتعلق خاصةً بحقوق إستغلال بعض الأماكن والساحات العمومية من طرف المواطنين لغرض بيع سلعهم وحقوق ناتجة عن إيجار البلدية للوحات الإشهارية المشغلة من طرف مؤسسات مختصة في الإشهار وكذا المعارض التجارية المنظمة سـنوياً من طرف البلدية والتي تمثل النسـبة الكبيرة من المبالغ المحصـلة. (مجلس المحاسبة، 2014، صفحة 209)

3-6- فيما يخص الحقوق المتعلقة برخصـة شـبكة الطرقات: بالرغم من أن أحكام المادة 43 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008 قد نصت على الحقوق المتعلقة برخصة شبكة الطرقات، وذلك بقولها: " تُحدَّد قيم سـنوية للأتاوى الواجبة الأداء للدولة أو الولاية أو البلدية بصـدد إقامة أشـغال على أملاكها العمومية بموجب تراخيص شبكة الطرق من طرف الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، الخاضـعين للقانون الخاص أو العام كما يأتي...". (الجريدة الرسـمية، 2008، الصـفحات 13 - 14) إلاَّ أن مجمل البلديات موضـوع

الرقابة بإستثناء بلدية بشار لا تُولي أي إهتمام بهذه الحقوق التي من شأنها أن تُساهِم في ميزانية البلدية. (مجلس المحاسبة، 2014، صفحة 210)

وبالنسبة لبلدية بشار فإن الإيرادات المقدرة بقيمة 212.800 دج والمحصل عليها خلال الفترة الممتدة من 2011 إلى 2013 تبقى ضعيفة مقارنة بمجموع الرخص الممنوحة من قبل مديرية الأشغال العمومية إلى المواطنين والمؤسسات بغرض التدخل على مستوى شبكة الطرق والتي بلغ عددها 519، (أي 95 في سنة 2011، 241 في سنة 2012 و183 في سنة 2013).

وعلى أساس السعر الأدنى للرسم المطبق لهذا الحق والمحدد بـ 1.600 دج، تكون البلدية قد تكبدت خسارة بمبلغ 617.600 دج، يُمثِل الفارق بين المبلغ المحصل عليه خلال الثلاث السنوات المعنية بالرقابة والمبلغ الواجب تحصيله على أساس السعر الأدنى للرخصة الواحدة في عدد الرخص الممنوحة من قبل مديرية الأشغال العمومية (519 * 1.600= 830.400 دج). (مجلس المحاسبة، 2014، صفحة 210)

4-6- فيما يخص حقوق الحجز: من بين البلديات التسعة (9) موضوع الرقابة (البلديات التابعة لولايات بشار، أدرار والبيض)، سجل مجلس المحاسبة أنه بإستثناء بلديتي بشار وأولف التي يتضمن حسابهما الإداري وحسابهما للتسيير على إيرادات تخص هذه الحقوق خلال الفترة (2011 - 2013) بمبالغ تُقدَّر على التوالي بقيمة 897.640 دج و371.779 دج.

أما بالنسبة لباقي البلديات فلم يتخذوا أية مبادرة في هذا المجال بالرغم من إنشاء هذه الحقوق بموجب قرارين وزاريين، الأول مؤرخ في 10 أكتوبر 1989 ويُحدِّد شروط إعادة لصالح إدارة الجمارك السيارات المحجوزة أو المتخلي عنها للقيام بإجراءات البيع أو إخراجها من الخدمة، والثاني مؤرخ في 10 أكتوبر 1993 ويُحدِّد أسعار الرفع والإجراءات المسبقة لعملية حجز السيارات وكذا مصاريف الحراسة. (مجلس المحاسبة، 2014، صفحة 210)

5-6- نقص التنسيق بين مصالح الآمر بالصرف والمحاسب العمومي: إضافةً إلى ضآلة إيرادات الأملاك التابعة للبلديات، فإن هاته الأخيرة غير قادرة على تحصيل حقوقها. فالإيرادات المتوقعة للممتلكات المستغلة والتي تمت معاينتها ضمن محاسبة البلديات لم يتم إنجازها بشكل جزئي. حيث يُعبِّر الجدول الآتي عن صعوبات في التحصيل ويُظهِر فوارق بين مبالغ التحديدات وتلك المتعلقة بالتحصيلات المنجزة.

الجدول رقم (03): تطور الأملاك المنتجة للمداخيل لبلديات بجاية، الأخضرية والعزازقة

الوحدة: دج

السنوات / التعيين	2015	2016	2017	2018	2019
بلدية بجاية					
عدد الممتلكات	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309
التحديدات	61.327.103	51.257.731	58.105.641	55.902.951	41.340.744
التحصيلات	42.235.890	47.893.931	53.160.772	38.148.518	41.340.744
نسبة التحصيل	68,87	93,44	91,49	68,24	100
بلدية الأخضرية (ولاية البويرة)					
عدد الممتلكات	218	219	219	219	220
التحديدات	8.460.690	8.917.735	8.946.212	9.809.474	8.917.735
التحصيلات	8.460.690	8.917.735	8.946.212	9.809.474	8.917.735
نسبة التحصيل	100	100	100	100	100
بلدية عزازقة (ولاية تيزي وزو)					
عدد الممتلكات	60	60	62	64	64
التحديدات	11.200.219	18.553.219	11.020.796	10.320.796	9.580.000
التحصيلات	4.940.721	11.281.877	7.281.423	8.530.953	6.626.944
نسبة التحصيل	44,11	60,81	66,07	82,66	69,17
بلدية دلس (ولاية بومرداس)					
عدد الممتلكات	287	284	297	308	308
التحديدات	2.774.403	3.009.846	2.844.918	2.315.547	516.634
التحصيلات	661.903	3.839.846	2.244.918	3.515.546	1.616.634
نسبة التحصيل	23,86	127,58	78,91	151	312,92

المصدر: مجلس المحاسبة، (2020)، **التقرير السنوي 2020**، ص 415.

أحياناً تكون التحصيلات أكبر بكثير من التحديدات، كما هو الحال ببلدية دلس خلال السنوات المالية 2018 و2019، التي سجلت نسبة تحصيل قدرت بـ 151 و312,92 % على التوالي، وفي المقابل فإن التطابق الذي تم تسجيله بين مبالغ التحديدات والإنجازات على مستوى بلدية الأخضرية خلال السنوات (2015 - 2019) وكذلك على مستوى بلدية بجاية خلال سنة 2019، نتج بالأساس عن إصدار البلديات لسندات تحصيل خلال نهاية السنة المالية، وذلك تبعاً للمبالغ المحصلة من طرف أمناء الخزائن البلدية.

وإن هذه الممارسة التي تتعارض مع النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول والمعمول بها، لا تسمح بالحصول على معطيات حقيقية وموثوق بها حول الإيرادات المتوقعة للممتلكات المستغلة. وتعود النقائص المسجلة في مجال التحصيل بالأساس لغياب التنسيق بين الآمر بالصرف والمحاسب العمومي المكلف بالتحصيلات، وهذا الخلل في التنسيق نتج عنه غياب أو ضعف متابعة الوضعية الإيجارية للأملاك، الذي كان السبب وراء المبالغ المعتبرة لبواقي التحصيل. فالعديد من المستأجرين متخلفون عن دفع حقوق الإيجار منذ عدة سنوات، ولم تُتخَّذ ضدهم الإجراءات القانونية اللازمة. كما يتم أحياناً تغيير مستغلي الأملاك المؤجرة دون علم البلدية التي لا تتدخل إلا بشكل متأخر وتكتفي فقط بتسوية مثل هذه الوضعيات. (مجلس المحاسبة، 2020، صفحة 421)

ويُظهِر التقصير في متابعة وضعية الأملاك المنتجة للمداخيل كذلك من خلال بعض عقود الإيجار التي لم تُجدَّد منذ فترة طويلة. و هذا بالرغم من الأهمية التي تُميِّز التجديد الدوري للعقود الذي يمكن من تسيير أحسن ومراقبة أكثر فعالية، وبالتالي الكشف في الوقت المناسب عن أي تَعَدٍ يَمُسُ هذه الممتلكات.

كما أن الاختلالات المسجلة في تسيير الممتلكات المنتجة للمداخيل والتي تَحُولُ دون تحقيق أفضل مردودية ترجع أيضاً إلى ضعف الوسائل البشرية والمادية المسخرة لتسييرها، وبالأخص فئة الموظفين المؤهلين. وقد لوحظ هذا النقص على مستوى جميع البلديات المعنية بالرقابة (بجاية، الأخضرية، عزازقة، المسيلة، برج بوعريريج ودلس)، التي لا تتمكن من التطبيق المنتظم للإجراءات القانونية و/أو التعاقدية لمتابعة تسيير الممتلكات (توجيه اعذارات للمستأجرين المتخلفين عن الدفع، الفسخ، المتابعة،...إلخ). هذا النقص في الوسائل البشرية المؤهلة التي بإمكانها ضمان تحصيل فعال لإيرادات الممتلكات والقيام بالمتابعات القانونية تجاه المستأجرين المتخلفين عن الدفع، يُقدِمه أمناء الخزائن البلدية كحجة لتبرير الباقي للتحصيل المعتبر المسجل في نهاية كل سنة مالية. (مجلس المحاسبة، 2020، صفحة 421)

وإن هذه الوضعية لا تسمح بالتثمين الصحيح والفعال للأملاك المنتجة للمداخيل التي من شأنها أن تُساهِم مستقبلاً في التخفيف من تعبئة هاته البلديات للإعانات المالية الخارجية (إعانات ميزانية الدولة، إعانات ميزانية الولاية وإعانات ميزانية صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية).

6-6- عدم تطبيق الرسوم المتعلقة بنشاط الممتلكات المنجزة: بعض الرسوم التي أقرتها مختلف القوانين المالية، تخص نشاط الأملاك المنجزة، ويتعلق الأمر بالرسم الصحي على اللحوم ورسم الإقامة، وإن تطبيق هذه الرسوم مرهون بوجود منشآت خاضعة لها، والمتمثلة في المذابح أو المسالخ والمؤسسات الفندقية.

وبخصوص الرسم الصحي على اللحوم، والمحصل لفائدة كل البلديات وصندوق حماية الثروة الحيوانية، فقد كشفت عملية الرقابة أن البلديات المعنية بالرقابة (بجاية، الأخضرية، عزازقة، المسيلة، برج بوعريريج ودلس) قد غفلت عن تطبيقه بالرغم من امتلاكها لمنشآت خاصة بالذبح. وبذلك فإن إهمال البلديات لهذا المورد المضمون والمستدام يُضيِّع سنوياً إيرادات معتبرة لميزانياتها، تتراوح ما بين 5 إلى 20 مليون دج، وهو المبلغ الذي تم تقديره استناداً للمعلومات الخاصة بالذبح للبلديات المذكورة آنفاً، والتي قدمتها المصالح البيطرية التابعة لمديريات الفلاحة للولايات. (مجلس المحاسبة، 2020، صفحة 222)

أما فيما يخص رسم الإقامة الوارد لفائدة البلديات والمنصوص عليه بموجب المواد من 59 إلى 66 من قانون المالية لسنة 1998، المُعدَّلة والمُتمِّمَة بموجب أحكام المادة 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008 (الجريدة الرسمية، 1997، الصفحات 30 - 31) فإن تطبيقه يكاد يكون منعدماً، بالرغم من أن إنجازه لا يتطلب مجهوداً خاصاً لكون تحصيله يتم من طرف الوسطاء الذين هم بدورهم وتحت مسؤوليتهم مكلفون بدفعه لفائدة أمين الخزينة للبلدية. وهذا ما نصت عليه المادة 65 من قانون المالية لسنة 1998، المُعدَّلة والمُتمِّمَة بموجب أحكام المادة 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008، على أنه: " يُحصَّل الرسم عن طريق مُؤجِر الغرف المفروشة وأصحاب الفنادق ومالكي المقرات المستعملة لإسكان المعالجين بالمياه المعدنية أو السواح المقيمين في البلدية، والمدفوعة من طرفهم وتحت مسؤوليتهم لدى أمين خزينة البلدية". (الجريدة الرسمية، 2008، صفحة 11) فبعض البلديات لا تقوم بتحصيل هذا الرسم بالرغم من تواجد منشآت فندقية في إقليمها، في حين أن البعض الآخر تقوم بتحصيل مبالغ ضئيلة لا تعكس المنشآت الموجودة وحجم نشاطها.

7- الخاتمة

بعد التطرق لأهم ظروف تسـيير وتثمين الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية بين ما هو نظري و ما هو معمول به في الواقع العملي، تَبيّن لنا وجود جملة من النقائص في تسـيير وتثمين هذه الممتلكات. كما أن رقابة مجلس المحاسـبة لعينة من البلديات عبر ولايات الوطن كشـفت عن وجود تباين واضـح بين حجم الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل في البلديات المعنية من جهة، وبين حجم الإيرادات التي تُدِّرها تلك الممتلكات من جهة أخرى، ويعود سـبب ذلك على الخصـوص لعدم معرفة أغلب البلديات لممتلكاتها، وكذلك لضـعف حجم الممتلكات التي تتم تعبئتها فعلياً، إلى جانب نقص المبادرات الرامية إلى تثمينها وضـعف المثابرات المتعلقة بتحصـيل الإيرادات التي تُنتجها. ومن خلال هذه الدراسـة توصـلنا إلى جملة من النتائج والإقتراحات، يُمكن أن نُوجزها فيما يأتي:

7-1- النتائج

☞ تتوفر البلديات على إمكانيات معتبرة في مجال الممتلكات العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية، والتي زاد عددها بنسبة كبيرة بفضل تجسيد مختلف برامج التجهيز العمومي للدولة (نفقات الاستثمار العمومي)، ومن أبرزها المشاريع المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب.

☞ إن تثمين الأملاك العقارية المنتجة للمداخيل هو أحد الحلول التي أوصـت بها السـلطات العمومية من أجل تحسين موارد ميزانيات البلديات، والتخفيف من حدة الهشاشة المالية التي تطبعها، الأمر الذي يتطلب من المسؤولين المحليين (رؤساء المجالس الشعبية للبلديات) دوراً أكثر فعالية من أجل ضمان مردوديتها.

☞ تُشـير الملاحظات العامة المسـتخلصـة من خلال التدقيقات المنجزة من طرف مجلس المحاسـبة إلى ضـعف موارد الممتلكات العقارية البلدية وضـآلة مبالغها، مقارنة مع الإمكانيات العقارية المتاحة وتنوعها حيث لا تتعدى مساهمتها في ميزانياتها المحلية للتسيير 5 % في أغلب الحالات.

☞ إن هذه الوضعية السالفة الذكر ناتجة في جزء منها عن عدم معرفة وإلمام البلديات بأملاكها، وهذا لا سيما بسبب عدم التحكم في جرد الأملاك، والمسك السيء لجدول الأملاك، بالإضافة إلى عدم تسجيلها في الجدول العام للأملاك الوطنية.

7-2- الإقتراحات

☞ ضرورة جمع كافة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بتسيير وتثمين الأملاك الخاصة بالبلديات في نص قانوني أو تنظيمي واحد، مثلما هو مُطبَّق على الأملاك الخاصـة التابعة للدولة والتي تسـري عليها أحكام قانونية مجمعة في نص تنظيمي واحد وهو المرسـوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المُحدِّد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

☞ ضرورة إجراء تطهير صارم لوضعية الأملاك العقارية للبلديات، ولا سيما القيام بجرد شامل للأملاك العقارية المنتجة للمداخيل التي تحوزها البلديات مهما كان مصـدر التمويل وطبيعته، وذلك بالموازاة مع تحيين الوثائق والمسـتندات الإجبارية للتسـيير، مثل سـجل الأملاك البلدية، بطاقات تعريف العقارات، المحاسبة الإدارية للإيرادات، وهذا تطبيقاً للأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول والمعمول بها.

☞ ضـرورة التقيد الصـارم للبلديات بالإطار التنظيمي المتعلق بتثمين عائدات الأملاك المنتجة للمداخيل الجبائية، إعداد عقود الإيجار، تحيين مبالغ الإيجار، إصـدار سـندات الإيرادات، ومتابعة التحصـيلات في الآجال المحددة.

☞ ضرورة وضع تسيير يرتكز على تثمين وتحسين مردودية الأملاك العقارية المنتجة للمداخيل الجبائية، وتفعيل كل إجراء يهدف إلى الزيادة في إيراداتها.

☞ ضرورة وضع آليات لتعزيز التنسيق ما بين أمناء خزائن البلديات وأمين خزينة الولاية والآمرين بالصرف للبلديات فيما يخص التكفل بسندات الإيرادات.

☞ ترقية العلاقة بين الآمر بالصرف والمحاسب العمومي، والتي تكون قائمة على التنسيق وتبادل المعلومات، بهدف ضمان المتابعة الصارمة للمستأجرين وتفعيل إجراءات تحصيل الإيجارات.

☞ ضرورة حث البلديات على وضع برامج تنموية سنوية ومتعددة السنوات بصيغ متنوعة، والسهر على إنشاء أو إعادة تأهيل وتثمين الممتلكات المنتجة للمداخيل الجبائية.

☞ ضرورة لجوء البلديات لنمط المزايدة التي تخضع لقواعد محددة تسمح بمضاعفة العروض، وتُحدِّد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً سِعرَها الإفتتاحي.

☞ تحيين إيجار الممتلكات البلدية مع الأخذ بعين الاعتبار أسعار السوق، مع تفضيل إجراءات المزايدة كلما دعت الضرورة لذلك.

☞ اتخاذ التدابير اللازمة والضرورية لتسوية وضعية المباني التي تم التنازل عنها لفائدة الغير أو التي يستغلها شاغلون غير شرعيون، مع إعادة تفعيل الإجراءات المتخذة ضد المستأجرين المخلين بالتزاماتهم.

☞ اتخاذ تدابير عاجلة تهدف إلى تسوية الوضع القانوني والمالي للممتلكات المنتجة للمداخيل الجبائية، مع السهر على وضع آليات التسيير الضرورية.

☞ تدعيم مصالح الميزانية والمالية للبلدية بموظفين مؤهلين للتحكم الجيد في الوعاء الضريبي وتحسين مستوى تحصيل الموارد المحلية.

☞ تحديد إجراءات فعلية تُلزِّم مصالح الضرائب للقيام بالإحصاء السنوي للمكلفين بالضريبة وفقاً لما تضمنته أحكام المادة 10 من القانون رقم 05 - 16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006.

8- قائمة المراجع

8-1- القوانين والأوامر:.....

☞ الجريدة الرسمية، (1990)، قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، معدَّل ومتمَّم، **يتضمن قانون الأملاك الوطنية**، العدد 52، تاريخ الصدور: 2 ديسمبر 1990.

☞ الجريدة الرسمية، (1997)، قانون رقم 97 - 02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، **يتضمن قانون المالية لسنة 1998**، العدد 89، تاريخ الصدور: 31 ديسمبر 1997.

☞ الجريدة الرسمية، (2002)، قانون رقم 02 - 11 مؤرخ في 24 ديسمبر 2002، **يتضمن قانون المالية لسنة 2003**، العدد 86، تاريخ الصدور: 25 ديسمبر 2002.

☞ الجريدة الرسمية، (2005)، أمر رقم 05 - 05 مؤرخ في 25 جويلية 2005، **يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005**، العدد 52، تاريخ الصدور: 26 جويلية 2005.

☞ الجريدة الرسمية، (2005)، قانون رقم 05 - 16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2005، **يتضمن قانون المالية لسنة 2006**، العدد 85، تاريخ الصدور: 31 ديسمبر 2005.

☞ الجريدة الرسمية، (2008)، أمر رقم 08 - 02 مؤرخ في 24 جويلية 2008، **يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008**، العدد 42، تاريخ الصدور: 27 جويلية 2008.

☞ الجريدة الرسمية، (2010)، قانون رقم 10 - 13 مؤرخ في 29 ديسمبر 2010، **يتضمن قانون المالية لسنة 2011**، العدد 80، تاريخ الصدور: 30 ديسمبر 2010.

☞ الجريدة الرسـمية، (2011)، قانون رقم 11 - 10 مؤرخ في 22 جوان 2011، معدَّل ومتمَّم، **يتعلق بالبلدية**، العدد 37، تاريخ الصدور: 3 جويلية 2011.
☞ الجريدة الرسـمية، (2015)، قانون رقم 15 - 18 مؤرخ في 30 ديسـمبر 2015، **يتضـمن قانون المالية لسنة 2016**، العدد 72، تاريخ الصدور: 31 ديسمبر 2015.

8-2- المراسيم التنفيذية:.....

☞ الجريدة الرسمية، (1989)، مرسوم تنفيذي رقم 89 - 10 مؤرخ في 7 فيفري 1989، **يُحدِّد كيفيات شَـغل المسـاكن الممنوحة بسـبب ضـرورة الخدمة الملحة أو لصـالح الخدمة وشـروط قابلية منح هذه المساكن**، العدد 06، تاريخ الصدور: 8 فيفري 1989.
☞ الجريدة الرسـمية، (1989)، مرسـوم تنفيذي رقم 89 - 98 مؤرخ في 20 جوان 1989، **يُحدِّد القواعد التي تضـبط الإيجار المطبق على المسـاكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات الهيآت التابعة لها**، العدد 26، تاريخ الصدور: 28 جوان 1989.
☞ الجريدة الرسـمية، (1991)، مرسـوم تنفيذي رقم 91 - 313 مؤرخ في 7 سـبتمبر 1991، **يُحدِّد إجراءات المحاسبة التي يُمسكها الآمرون بالصرف والمحاسبون العموميون وكيفياتها ومحتواها**، العدد 43، تاريخ الصدور: 18 سبتمبر 1991.
☞ الجريدة الرسـمية، (1991)، مرسـوم تنفيذي رقم 91 - 455 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، معدَّل ومتمَّم، **يتعلق بجرد الأملاك الوطنية**، العدد 60، تاريخ الصدور: 24 نوفمبر 1991.
☞ الجريدة الرسـمية، (1993)، مرسـوم تنفيذي رقم 93 - 46 مؤرخ في 6 فيفري 1993، **يُحدِّد آجال دفع النفقات وتحصـيل الأوامر بالإيرادات والبيانات التنفيذية وإجراءات قبول القيم المنعدمة**، العدد 09، تاريخ الصدور: 10 فيفري 1993.
☞ الجريدة الرسمية، (1993)، مرسوم تنفيذي رقم 93 - 108 مؤرخ في 5 ماي 1993، **يُحدِّد كيفيات إحداث وكالات الإيرادات والنفقات وتنظيمها وسيرها**، العدد 30، تاريخ الصدور: 9 ماي 1993.
☞ الجريدة الرسـمية، (1996)، مرسـوم تنفيذي رقم 96 - 35 مؤرخ في 15 جانفي 1996، **يتضـمن تحيين نسـب الإيجار التي تُطبَّق على المحلات ذات الإسـتعمال الرئيسـي في السـكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيآت التابعة لها**، العدد 04، تاريخ الصدور: 17 جانفي 1996.
☞ الجريدة الرسمية، (2003)، مرسوم تنفيذي رقم 03 - 269 مؤرخ في 7 أوت 2003، **يُحدِّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004**، العدد 48، تاريخ الصدور 13 أوت 2003.
☞ الجريدة الرسـمية، (2004)، مرسـوم تنفيذي رقم 04 - 392 مؤرخ في أول ديسـمبر 2004، **يتعلق برخصة شبكة الطرق**، العدد 78، تاريخ الصدور: 5 ديسمبر 2004.
☞ الجريدة الرسـمية، (2009)، مرسـوم تنفيذي رقم 09 - 374 مؤرخ في 16 نوفمبر 2009 يُعدِّل ويُتمِّم المرسوم التنفيذي رقم 92 - 414 المؤرخ في 14 نوفمبر 1992، **يتعلق بالرقابة السابقة للنفقات التي يُلتزَم بها**، العدد 67، تاريخ الصدور: 19 نوفمبر 2009.

☞ الجريدة الرسمية، (2011)، مرسوم تنفيذي رقم 11 - 119 مؤرخ في 20 مارس 2011، **يُحدِّد شروط وكيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج "تشغيل الشباب" تحت التصرف**، العدد 17، تاريخ الصدور: 20 مارس 2011.
☞ الجريدة الرسمية، (2012)، مرسوم تنفيذي رقم 12 - 427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، **يُحدِّد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، العدد 69، تاريخ الصدور: 19 ديسمبر 2012.

3-8- القرارات، التعليمات والمذكرات الوزارية:.....

☞ الجريدة الرسمية، (1989)، قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1989، **يُحدِّد قائمة الوظائف والمناصب التي تُخوِّل حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن**، العدد 21، تاريخ الصدور: 24 ماي 1989.
☞ الجريدة الرسمية، (1992)، قرار مؤرخ في 4 فيفري 1992، **يُحدِّد نموذج بطاقة التعريف لعقارات الأملاك الوطنية، ويضبط كيفيات إعدادها**، العدد 26، تاريخ الصدور: 8 أفريل 1992.
☞ الجريدة الرسمية، (1994)، قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 أكتوبر 1993، **يُحدِّد تعريفات رفع السيارات والعمليات التي تسبق وضعها في حظيرة الحجز ومصاريف حراستها**، العدد 04، تاريخ الصدور: 19 جانفي 1994.
☞ الجريدة الرسمية، (2010)، قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 ماي 2010، **يُحدِّد رزنامة تنفيذ الرقابة السابقة للنفقات التي يُلتزَم بها والمطبقة على ميزانيات البلديات**، العدد 37، تاريخ الصدور: 9 جوان 2010.
☞ الجريدة الرسمية، (2017)، قرار وزاري مشترك مؤرخ في 8 جانفي 2017، **يُحدِّد كيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج "تشغيل الشباب"، مجاناً، من الأملاك الخاصة للدولة إلى الأملاك الخاصة للبلديات**، العدد 22، تاريخ الصدور: 9 أفريل 2017.
☞ ministère de l'intérieur, ministère des finances, (1971), Instruction interministérielle (C1), **sur les opérations financières des communes**, mise à jour au 1er juillet 1971.
☞ وزارة الداخلية والجماعات المحلية، (2016)، مذكرة رقم 00096 مؤرخة في 10 مارس 2016، **تتعلق بتثمين أملاك الجماعات المحلية**.

4-8- التقارير:.....

☞ مجلس المحاسبة، (2014)، **التقرير السنوي 2014**، متاح على الموقع: www.ccomptes.dz.
☞ مجلس المحاسبة، (2015)، **التقرير السنوي 2015**، متاح على الموقع: www.ccomptes.dz.
☞ مجلس المحاسبة، (2018)، **التقرير السنوي 2018**، متاح على الموقع: www.ccomptes.dz.
☞ مجلس المحاسبة، (2019)، **التقرير السنوي 2019**، متاح على الموقع: www.ccomptes.dz.
☞ مجلس المحاسبة، (2020)، **التقرير السنوي 2020**، متاح على الموقع: www.ccomptes.dz.
☞ مجلس المحاسبة، (2022)، **التقرير السنوي 2022**، متاح على الموقع: www.ccomptes.dz.
☞ مجلس المحاسبة، (2023)، **التقرير السنوي 2023**، متاح على الموقع: www.ccomptes.dz.