تنازل الدولة عن العقار السكني وتداعياته على تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر

The state's relinquishment of residential property and its repercussions on the management of common property in Algeria

شوقي قاسمي

جامعة محمد خيضر – بسكرة، chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

تاريخ الاستلام: 2024/11/30 تاريخ القبول: 2024/12/25 تاريخ النشر: 2024/12/31

ملخص:

شـكل "التنازل عن أملاك الدولة" في قطاع السـكن والذي باشـرته الجزائر مطلع عشـرية ثمانينات القرن الماضي، منعطف جد بارز في أبجديات ومسار السياسة القطاعية المنتهجة، وذلك نظرا لما حملته من توجه جديد في كيفية التعاطي مع ملف حساس مثل السكن، حيث سمحت التدابير القانونية المتخذة، بإمكانية تملك الساكنة للعقارات التي كانوا يستأجرونها من مختلف الهيئات العمومية. إلا أن التداعيات المنجرة عن التوسع في إعمال هذا الخيار فيما بعد، أثرت بشـكل مباشـر وسـلبي على عملية تسـيير الأملاك المشـتركة في الأحياء الجماعية، وهو الإشكال الذي نسعى إلى تسليط الضوء عليه في أوراق هذا العمل.

كلمات مفتاحية: التنازل، أملاك الدولة؛ العقار السكني؛ الأملاك المشتركة؛ التسيير.

Abstract:

The "ceding of state property" in the housing sector, which Algeria began in the early 1980s, was a very prominent turning point in the ABCs and path of the sectoral policy pursued, due to the new direction it brought in how to deal with a sensitive file such as housing, as the legal measures taken allowed residents to own the properties they were renting from various public bodies. However, the repercussions resulting from the expansion of the implementation of this option later on directly and negatively affected the process of managing common property in collective neighborhoods, which is the problem that we seek to shed light on in the papers of this work.

Keywords: Concession; State property; Residential property; Common property; Management.

* **المؤلف المرسل**: شوقي قاسمي، **الإيميل** chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

1. مقدمة:

اتسمت سياسة قطاع السكن في الجزائر خلال العقدين الأولين اللذان تاليا تاريخ استرجاع السيادة الوطنية، بوصاية شديدة واشراف مباشر من قبل السلطات العمومية على جميع شؤون القطاع (تمويلا، تصميما، انتاجا، توزيعا، وصيانة).

هذا الإشراف المباشر والكلي على شؤون القطاع، والعاكس لمنظور وأيديولوجية رسمية تكرس مفهوم الدولة الراعية والأبوة الممارسة في تسيير شؤون المجتمع، أخذ تدريجيا يلقي بظلاله على قدرة الدولة ومؤسساتها المختلفة على الوفاء والالتزام بكل تلك المسؤوليات، لا سيما في ظل التزايد المطرد في حجم الطلب الكبير من ناحية، وحتمية حسن تسيير هذه الثروة العقارية وصيانتها من كل أشكال التردي والتدهور، وذلك من خلال مباشرة عمليات ترميم وتدخل دورية عليها.

إلا أن الأعباء المالية الضخمة والتدابير الإدارية المترتبة، بدأت تجد مصوغا لها مع أولى مراحل التحول السوسيواقتصادي والسياسي الذي أخذت تشهده الجزائر بين نهاية عشرية السبعينات ومطلع عشرية الثمانينات، وذلك بعدما بدأ النقاش يتصاعد في أوساط النخب السياسية على فشل النموذج الاشتراكي المنتهج، تحت حزمة متعددة من المصوغات السياسية والاجتماعية، الأمر الذي سمح ببروز تحول في شكل وفحوى السياسة القطاعية المتبعة، تجلى بوضوح في طرح فكرة نقل ملكية المباني والمساكن الجماعية المؤجرة إلى قاطنيها.

هذا التنازل الذي تم، بقدر ما سمح بتحقيق العديد من المكاسب المرجوة، إلا أنه في المقابل كان أيضا عامل مباشر في تسارع حالة التردي التي أخذ يشهده قطاع واسع من حظيرة المساكن الجماعية التي مستها هذه العملية، بعدما أخلت السلطات العمومية مسؤولياتها كليا من برامج الصيانة التي كانت تباشرها، الأمر الذي جعلها تفقد تدريجيا الكثير من صلاحياتها كبيئات سكنية لائقة مصممة وفق معايير وتقنيات حديثة، في ظل عدم اهتمام المالكين الجدد بمباشرة عمليات صيانة مجمعاتهم السكنية، والقيام بأشغال التحسين والتأهيل الحضريين.

هذا الوضع الناشئ في واقعنا الاجتماعي، والذي لم يكن مسألة ظرفية أو عملية مفردة، باعتبار تكرار عمليات التنازل عدة مرات أخرى خلال السنوات اللاحقة، أثار اهتمامنا ودفعنا إلى محاولة البحث في خباياه وتفاصيله، وذلك عبر استهداف الاجابة على التساؤل الآتي: **كيف أدت سياسة التنازل عن العقار السكني في الجزائر إلى تكريس حالة تردي الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية؟**

2. التنازل عن العقار السكني: مفهوم مستجد في السياسة القطاعية:

يعتبر التنازل عن أملاك الدولة التي أقرها القانون رقم: 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، أول عملية من هذا النوع يشهدها قطاع السكن في الجزائر بعد الاستقلال.

هذه العملية والتي عدت نقلة نوعية في سياسة القطاعية المنتهجة، يعرفها بعض الدارسين لهذا الموضوع بأنها: **إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث تقوم الدولة بنقل الأملاك العقارية سواء كانت تابعة لها أو كانت مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري أو مؤسسات وأجهزة عمومية أخرى إلى الشاغل الشرعي لها، سواء أكانت محلات ذات استعمال سكني، أو محلات ذات استعمال مهني وتجاري وحرفي، لقاء ثمن لا يقل عن قيمتها التجاري (بركان، 2017، ص 50).**

بمعنى أخر، فإنه بمقتضى هذه العلمية يتم نقل كلي ونهائي لحق ملكية أصول عقارية مبنية سكنية وغير سكنية من القطاع المشرف على تسييرها والممثل للدولة أو أحد هيئتها أو مصالحها إلى الأفراد المستغلين لها تحديدا (وليس خارج هذه الدائرة)، وهي العملية التي تكتسي الطابع للاختياري للراغبين في الاستفادة من ذلك.

3. تطور سياسة التنازل عن العقار السكني في الجزائر:

أدى استصدار السلطات العمومية للأمر رقم 66-102 المؤرخ في: 06 مايو 1966 (**الجريدة الرسمية، 1966، ص 421**)، والمتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة التي تم اخلائها من قبل المعمرين الأوربيون بعد انسحابهم إلى مصالح الدولة (تأميم الأملاك السكنية)، إلى تمكنها من حيازة قسط كبير من العقارات السكنية، حيث باتت مسؤولة عن تسييرها بشكل مباشر من حيث صيانتها وترميمها.

هذه الحظيرة أخذت في التوسع والتنامي شيئا فشيئا بعد ذلك، لا سيما مع توسع الاستثمارات التي كانت يشهدها هذا القطاع، والتي كانت تعتمد في عملية استغلالها على عقود ايجار تسدد لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري (**OPGI**). وخلال هذه الفترة بدأت تظهر العديد من الاختلالات والتجاوزات، وهو ما دعا بعض المختصين إلى اعتبارها مشكل جد حساسة تنخر القطاع من الداخل، وتزيد من أعباء الأجهزة والهيئات الرسمية المكلفة بتسييره. الأمر الذي كان يؤثر على حسن أدائها من ناحية، وعلى المردودية الاقتصادية للقطاع ككل من ناحية أخرى.

الواقع المتأزم هذا، كان مدعاة للتفكير والبحث عن حلول وخيارات تسمح بتجاوز هذا المأزق، حيث بدأ الأمر خلال هذه المرحلة يأخذ منعرجا أخر، وصار الحديث عن السكن يشهد خطابا جديدا، وهو ما تجلى بوضوح في نص القرار الصادر بتاريخ 15 جوان 1980 عن أشغال المؤتمر الاستثنائي للجنة المركزية لحزب جبهة التحرير الوطني، والذي أجاز عرض أصول ممتلكات الدولة للبيع لفائدة الأفراد.

هذا القرار ترجم فعليا خلال السنة الموالية، والتي شهدت إصدار السلطات العمومية لنص قانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، والذي شرعن لعملية غير مسبوقة في تاريخ السياسة القطاعية عرفت اصطلاحا باسم "التنازل عن أملاك الدولة"، والتي تم بموجبها تمكين قاطني المساكن الجماعية التي تعود ملكيتها إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري (**OPGI**) والذين يستغلونها عن طريق عقود ايجارية، إمكانية الحصول على ملكية تلك العقارات عن طريق شرائها.

هذه العملية، قادت السلطات العمومية إلى تخليها بحلول منتصف سنة 1982 على أكثر من عشرة ألاف (**10000**) مبنى ذو استخدام سكني من أصل 500.572 مسكنا كانت حينها معروضة للبيع

(El Kadi, 1984, 48). لتشهد لاحقا، وتحديدا خلال الخمس (05) سنوات الموالية، إدراج جملة من التعديلات الضرورية على التدابير المتبعة في إعمالها، وذلك بمقتضى أحكام قانون 86-03 المؤرخ في 04 فبراير 1986 والذي أقر ما يلي:

- إلغاء الشرط الخاص بعدم قابلية النقل لمدة خمس (05) سنوات، حيث بات يمكن إعادة بيع أملاك الدولة العقارية فور حيازتها.
- تمديد نطاق البيع إلى أماكن واسعة النطاق للاستخدام التجاري أو الحرفي أو الصناعي.
- إتاحة إمكانية الوصول إلى أملاك الدولة حتى للأشخاص الاعتباريين (الشركات والمؤسسات الخاصة)، وليس فقط للأشخاص الطبيعيين.
- وأخيراً، تعريف أكثر تقييدًا لمفهوم "الإقامة الرسمية"، مما يساعد على تحرير جزء هام من المخزون العام وتوجيهه لأغراض الاستخدام التجاري **(Safar-Zitoun, 2012, p 96)**.

سياسة التنازل هذه، استمرت إجراءاتها الإدارية وتدابيرها القانونية إلى غاية سنة 2000، والتي كشفت عن تغيير السلطات العمومية لرؤيتها السابقة، وتراجعها عن الاستمرار في خيار التنازل عن أملاكها العقارية، بتالي وقف جميع عمليات بيع المباني والوحدات السكنية لقاطنيها، وذلك بموجب أحكام القانون رقم 2000-86 المؤرخ في 23 سبتمبر 2000، والمتضمن تدابير "قانون المالية" لسنة 2001 **(Boutabba & Mili, 2008, p 304)**

إلا أن هذا التراجع كان ظرفي وليس نهائي، حيث لم تطل مدته أكثر من ثلاث (03) سنوات، ليعود مفهوم "التنازل عن أملاك الدولة" العقارية للحضور في المشهد القطاعي مرة أخرى، وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، والذي أجاز بيع العقارات الموجهة للاستخدامات السكنية أو التجارية، باستثناء المساكن اللازمة لتشغيل الخدمات العامة التي بدأ تشغيلها قبل 01 يناير 2004، ومن بعده المرسوم التنفيذي رقم: 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006، والمحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية المملوكة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستغلة قبل أول جانفي 2004 (**بودريوة، 2008، ص 298**).

4. مشتملات قانون التنازل عن أملاك الدولة:

التنازل الذي باشرته الدولة عن أملاكها العقارية ذات الطابع السكني والذي أقرته أحكام القانون رقم 81-01، استهدف تنفيذ عملية تنازل على صنوف متنوعة من العقارات ذات الطابع السكني أو المهني أو الحرفي والتي تؤول ملكيتها إلى الدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والشركات والمؤسسات والهيئات والتي يمكن حصرها إجمالا في الستة (06) أنواع الأتية:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي ألت إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في ماي 1966، وكذلك البنايات التي أعيد إدماجها في أملاك الدولة بموجب قانون 70-11 المؤرخ في 22 جانفي 1970.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكتب الترقية العقارية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسيرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية والنقابات البلدية والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.
- المحلات المهنية والتجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك الشاغرة.

في مقابل ذلك، امتنعت السلطات العمومية كلية عن التنازل عن خمسة (05) أصناف أخرى من المحلات المبنية، والمتمثلة في: **البنايات الجماعية المهددة بالانهيار، وتلك المعنية بإجراء المراصفة أو بعمليات التجديد، وإلى جانبهما البنايات المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية، وكذلك المحلات ذات الطابع السياحي، وأخيرا مساكن الخدمة والمساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية (الجريدة الرسمية، 1981، 122).**

أما عمليات التنازل اللاحقة، والتي تمت تحديدا في العقد الأولى من الألفية الجديدة، فقد شهدت إدخال عدد من التعديلات القانونية على أحكامها وتدابيرها، وذلك حتى تتناسب أكثر مع خصوصية صنوف المساكن والصيغ التي تم استحداثها فيما بعد، في مقابل حفاظها على المبدأ العام الذي تقوم عليه فلسفة التنازل على أملاك الدولة.

5. دواعي تنازل الدولة على عقارها السكني:

لجوء الجزائر إلى خيار التنازل عن الأملاك العقارية التي كانت تحت وصايتها المباشرة، مسألة أملتها جملة من الدوافع المعلنة والتي روج لها أنداك ضمن السياق التبريري لأسباب صدور هذا القانون، وأخرى غير معلنة نستشف تفاصيلها في التحليل اللاحق.

1.5. الدواعي السياسية:

لعب المعطى السياسي الذي طبع المشهد العام في الجزائر نهاية عشرية السبعينات دور جد مهم في انتهاج السلطات العمومية لهذا الخيار. فعلى المستوى العام، مثلت مباشرة سياسة التنازل استجابة عملية للدعاوى المتصاعدة في أوساط النخب السياسية أنداك للتراجع عن الخيار الاشتراكي المنتهج بعد الاستقلال (**دروازي، 2010، ص 24**).

أما على المستوى القطاعي، فهو يعتبر بمثابة الإطار التأسيسي للسياسة الحضرية الجديدة في البلاد (**Taleb & Aknine Suidi, 2012, p 120**)، والتي قامت في شقها المتعلق بقطاع السكن على إعادة تعديل المعالم الكبرى التي كانت تستند إليها طوال الحقبة السابقة، وذلك ما ترجم عمليا في مجموعة النقاط الأتية:

- تراجع الدولة عن وصايتها المطلقة على السياسة السكنية، وتحملها كل أعباء تسيير القطاع بمفردها.
- شرعنة الانتقال من مفهوم الملكية العامة إلى مفهوم الملكية الفردية.

- التوجه إلى تحرير سوق أراضي البناء، وتشجيع الإسكان في الضواحي، وتطوير الملكية الخاصة (**Tahraoui, 2008, p 314**).

2.5. الدواعي الاقتصادية:

وتمثل معطى ثاني جد حاسم في الدفع باتجاه إعمال مسار هذا الخيار، لا سيما مع تحديد السلطات العمومية للخطوط العريضة لتوجه أكثر مرونة ونجاعة للسياسة الاقتصادية للبلاد (**Taleb & Aknine Suidi, 2012, p 120**)، وذلك ما يتجسد في:

- دفع مستأجري المساكن لاستكمال الأقساط المتأخرة، وتسوية وضعيتهم الايجارية تجاه الهيئات العمومية المعنية بذلك، بشكل يسمح بامتصاص جزء من أموال الأفراد من أجل إعادة توظيفها .
- تجنبها التكاليف الباهظة التي تنفقها في حالات تعثر سداد الايجار.
- تخفيف الأعباء المالية الناجمة عن خدمات الصيانة المقدمة لجزء كبير من الأصول العقارية، وتشجيع الساكنين المسؤولين عن الإيجارات لتحديثها (**Safar Zitoun, 2012, p 149**).

3.5. الدواعي الإدارية:

ولعبت هي الأخرى دور مؤثر في تعزيز الاقتناع بضرورة اللجوء إلى الأخذ بهذه السياسة، وذلك جراء الاعتبارات الثلاثة الأتية:

- رغبة المؤسسات العمومية وهيئات قطاع السكن في التخلص من أعباء إدارة وتسيير هذه الثروة العقارية، جراء حالة العجز والتعثر التي تواجهها في صيانة مخزون كبير من المساكن الاجتماعية الحضرية بمفردها، والتي أصبحت عمليات مرهقة للغاية وغير فعالة (**Abdellaoui, 2008, p 336**).
- السعي لإشراك السكان بشكل أكبر في صيانة ممتلكاتهم، في ظل تعثر كل المحاولات السابقة للحفاظ على المساكن وفضاءات الإقامة، وذلك بسبب صعوبة تنفيذ عملية تجديد فعالة من جهة، وارتفاع تكلفة هذا النوع من العمليات من جهة ثانية.
- الرغبة في تطهير الأملاك العقارية من كل أشكال المضاربة العقارية، وعمليات التأجير من الباطن التي كان يعيش على وقعها منذ وقت طويل (**Tahraoui, 2008, p 314**).

4.5. الدواعي الاجتماعية:

التنازل عن الوحدات السكنية التابعة للقطاع العام بأثمان زهيدة قياسا بقيمتها التجارية الحقيقية، عكس الجانب الاجتماعي الذي تأسست عليه هذه العملية، والذي ينسجم مع الفلسفة المنتهجة من طرف السلطات العمومية منذ فجر الاستقلال إلى يومنا هذا، والتي تقوم على مراعاة الفئات الضعيفة ومحدودي الدخل، وتمكينهم من عيش حياة إنسانية كريمة. حيث سمحت التسهيلات الحكومية لإجراءات الاكتساب، من تمكن قطاع واسع من الساكنة من الحصول على ملكية مساكنهم العائلية، وهو ما جعل الجزائر تتحول في ظرف زمني وجيز إلى مجتمع ملاك وليس مستأجرين، حيث تشير البيانات الرسمية المصرح بها في هذا الصدد، إلى تسجيل تراجع محسوس في نسبة المستأجرين، والتي تدنت من 70% في سنة 1966 إلى 22% في سنة 1987، لتصل إلى حد 13.8% سنة 1998 (**Taleb & Aknine Suidi, 2012, p 120**).

6. أثر تنازل الدولة عن عقارها السكني على نظام تسيير الملكية المشتركة:

أفضت عملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية ذات الاستعمال السكني الشخصي، إلى تنازلها بالتبعية عن دور المسير والمنظم والمشرف العام والمتدخل الرئيسي في صيانة الأجزاء المشتركة في الأحياء الجماعية، مثلما نصت على ذلك أحكام مواد القانون 81-01، تاركة المجال للملاك شركاء المجال في الأحياء السكنية لأداء هذه المهمة (**الجريدة الرسمية، 1981، ص 121-128**).

فالدور الذي كانت تمارسه الدولة قبلا في هذا الإطار، كان دور الفاعل الرئيسي في صيانة الثروة العقارية والحفاظ عليها، والذي يقوم على تحمل الأعباء المطلقة والكلية وبرمجة عمليات التدخل والتنفيذ والصيانة والترميم. فقد تتأخر انطلاقة بعض عمليات الترميم والصيانة أو حتى تتأجل لبعض الوقت أحيانا، لكنها لا تنتفي نهائيا.

وبتالي، فإن فكرة المبادرة ومباشرتها لعمليات تدخل بعد تنازلها نهائيا عن الملكية، تصبح من الناحية القانونية غير مبررة، فكيف لهيئات مثل **دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)** القيام بعمليات ترميم

أو صيانة، أو إعادة تأهيل لأملاك عقارية لم يعد لها صلة مباشرة بها، أو وصايا قانونية عليها. إلا أن ما حدث فيما بعد لم يكن متوقعا تماما، أين ظهرت سلوكيات ومظاهر سلبية شوهت الأحياء السكنية والمدن **(بودريوة، 2008، ص 299)**.

1.6. التداعيات المنجرة على عملية تسيير الأملاك المشتركة:

سمح إعلان السلطات العمومية على قانون التنازل على الأملاك العمومية وشروعها في إعمال بنوده على أرض الواقع، ونقل الملكية لصالح الساكنة الذين أبدوا رغبتهم في ذلك وباشروا إجراءاتهم الإدارية، بعملية بيع ضخمة لألاف العقارات السكنية منذ إطلاقها أول مرة إلى يومنا هذا، مما أفضى من جهة إلى انتقال العديد من شاغلي العقار من حالة المستأجر إلى حالة المالك المشترك. ومن جهة أخرى، ببروز عدة ممارسات خطيرة في الواقع المحلي، مثل:

- التنازع بين ساكنة المبنى الجماعي الواحد والحي السكني الواحد، نتيجة لعدم معرفتهم بالحقوق ورفضهم الالتزام بالقواعد التي تحكم الملكية المشتركة **(Mokhtari, 2000, p 29)**. ليتفاقم هذا الوضع أكثر على مر السنين، بسبب ممانعة مجموعات المالكين المشاركين و/ أو المستأجرين الانخراط في أشغال تسيير ممتلكاتهم.
- الاستخدام العشوائي للمساحات السكنية، وبروز جملة من التعديات على الأملاك المشتركة بشقيها الداخلي والخارجي، والتي وصلت في بعض الأحيان إلى حد حذف "المناطق المشتركة" وتحويلها إلى أملاك خاصة **(Abdellaoui, 2008, p 336)**.
- انكشاف المعاملات المتعلقة بالانتقالات غير القانونية، والبيع والتأجير من الباطن.. وخروجها للعلن، وهي التي كانت مستشرية من قبل بشكل مستتر، وذلك كنتاج مباشر لتحرير السوق العقارية من وصاية الدولة، بعدما كانت طيلة الحقبة السابقة تحتكر فيها ملكية المساكن.
- إطلاق العنان لمبادرات غير مدروسة في مجال إعادة التطوير الداخلي والتجديد للمساكن وصولا إلى حد تحويل الواجهات، وهي مسألة يعتبرها الملاك قرارًا يقع ضمن نطاق صلاحياتهم، وذلك من منطلق اعتقادهم أن الشقق بأكملها ملك لهم.

تدهور مقلق وتراجع جودة البيئة المعيشية لفئات المباني السكنية التي جرى نقل ملكيتها عبر مختلف الحواضر الجزائرية، إلى جانب اتساع قائمة المساكن التي يتهددها خطر الانهيار من سنة إلى أخرى (**Tahraoui, 2008, p 314**). هذه الحقيقة تؤكدها لنا بشكل أكثر دقة البيانات الإحصائية الرسمية، والتي تظهر أن الحظيرة الوطنية تسجل تنامي في حجم المساكن المتداعية وغير المستقرة، حيث قفزت هذه النسبة من 17٪ في سنة 1977 إلى 25٪ في سنة 1980 (**El Kadi, 1984, p 48**).

الوقائع السالفة الذكر، وأخرى عديدة غيرها لا يتسع المقام للتطرق إليها جميعا، تظهر لنا بجلاء أن سياسات التنازل عن أملاك الدولة منذ الشروع في تجسيدها سنة 1981 وإلى غاية يومنا هذا، لم تحل مطلقا معضلة تسيير الأملاك المشتركة. بل بخلاف ذلك، كان لها أثر عكسي على سلامة الحالة الفيزيقية للكثير من مباني المجمعات السكنية في الجزائر.

2.6. ما تم إغفاله في عملية التنازل:

التعمق والتتبع السوسيو تاريخي لمسار تنازل السلطات العمومية عن أملاكها العقارية ذات الطابع السكني على وجه التحديد، أظهر لنا بعض جوانب القصور والخلل التي أعترت إعمال هذه السياسة على أرض الواقع والتي لم يجري الاستعداد لها ولا التوصية عليها أثناء عملية التنازل ولا تداركها فيما بعد، والتي يمكن ايجازها في النقاط الثلاث الأتية:

عجز الساكنة عن تحمل تكاليف الصيانة: إن العلل التي تم التسويق لها من أجل تبرير وشرعنة عملية التنازل عن أملاك الدولة كخطوة وإجراء منافي لثقافة الفكر الاشتراكي الذي كان خيار وفلسفة معلنة للدولة الجزائرية، كانت تقوم على التخلص من الأعباء المالية الضخمة التي تقتضيها عمليات صيانة الثروة العقارية الأخاذة في التضخم بما يحفظ التوازنات المالية للقطاع والهيئات المسيرة له.

إلا أن التصديق بسلامة هذه الفكرة والاقتناع بها، يفتح في المقابل باب التساؤل على مصرعيه حول كيف يمكن تحميل الساكنة هذه الأعباء الضخمة التي عجزت الدولة نفسها عن الاضطلاع بها؟، لا سيما ما تعلق منها بأعمال الترميم الكبرى. وهذا ما يجعل من هذه المبادرة نوع من

سياسة "الهروب إلى الأمام"، وهي التي عجزت عن إرساء قواعد نظام لتسيير الملكية المشتركة على مدار أكثر من 15 سنة خلت.

عدم انخراط كلي للساكنة في مسار التنازل عن الأملاك السكنية: إشكال أخر تطرحه فكرة تنازل الدولة عن أملاكها المبنية إلى الساكنة، وهي أن غياب الطابع الاجباري لهذه العملية، جعل الكثير من ساكنة المبنى الجماعي الواحد غير معنيين بها. بل أن البعض كما كشفت لنا عنه عدة دراسات سابقة، قد تخلى عنها قبلا عبر إعادة بيعها عرفيا (بالمفتاح)، ما يجعل ساكنة عمارة واحدة ذو وضع قانوني مختلف، فالبعض ذو طبيعة مؤجر والأخر متملك، **فكيف يكون حينها التعامل مع عملية تسيير الأملاك المشتركة وصيانتها بالنسبة لهاذين الصنفين من الساكنة، والذين يختلفون في وضعهم القانوني إزائها؟**. هذا الواقع، يجعل إمكانية التوافق والتعاون بينهما مسألة متعسرة إلى حد ما.

عدم تأسيس نظام حقيقي لتسيير الأملاك المشتركة: كما أن الدولة والهيئات المسيرة لقطاع السكن والممثلة لها في صورة **دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)** وغيرها، عجزت عن إرساء أسس نظام حقيقي لتسيير الأملاك المشتركة كما نصت على ذلك العديد من النصوص قانونية التي تم استصدارها، على غرار المرسوم رقم: 68-88 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، والمرسوم رقم 76-146 والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء.

فالرهان الذي انبنت عليه رؤية السلطات العمومية ومقاربتها لما بعد سياسة التنازل، والقائمة على إنشاء أمناء للأملاك المشتركة في المباني السكنية، ومؤسسات لإدارة الممتلكات لم ينجز على أرض الواقع فعليا، حيث بقيت تفاصيله مجرد مواد قانونية، لا سيما وأن جميع المالكين المشتركين الجدد تقريبًا، مع استثناءات قليلة، توافقوا على عدم تنظيم أنفسهم في هذا الاتجاه، تاركين للدولة دور المسؤول عن إدارة وصيانة المناطق المشتركة **(Safar Zitoun, 2012, p 149)**.

3.6. التدابير المتبعة لتدارك الوضع:

عدم قدرة الدولة على الوفاء بالتزاماتها، وعجز الهيئات الحكومية على إدارة مخزون كبير من المساكن الاجتماعية بمفردها، والذي جعلها تحاول تحميل السكان جانب من مسؤولية تسيير هذه الحظيرة وصيانتها، قابله تعثر هذا المسار وعزوف الساكنة عن الانخراط في مساعي تسيير الأملاك المشتركة، حيث لم يندمج الملاك الجدد في فكرة تقاسم المسؤوليات المشتركة. الأمر الذي جعل قطاع واسع من الحظيرة الوطنية للسكن التي جرى التنازل عليها يعيش على وقع التداعي، وجعل ملايين الاستثمارات التي تمت في مجال السكني مهددة بخطر الفقد.

التصدي لهذا الوضع باتت حتمية، والتعاطي معه ومواجهته جاء من خلال مسارعة السلطات العمومية إلى تعزيز ترسانتها القانونية وإثراء تشريعاتها في هذا المجال، فبعد استصدار المرسوم رقم 83-666 المؤرخ 12 نوفمبر 1983 والمحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وإدارة المباني السكنية، تلاه المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم السابق، ومن بعدهما المرسوم 97-154 المتعلق بإدارة العقارات **(Boutabba & Mili, 2008, p 304)**.

هذا الخيار في التصدي لم يجدي نفعا على أرض الواقع، ولم يدفع الساكنة إلى تغيير ذهنياتهم وتحمل أعباء المسؤولية، الأمر الذي لم يسمح بتفعيل نظام تشغيل الملكية المشتركة الذي أقرته النصوص القانونية سالفة الذكر، وجعل الوضع المعاش داخل التجمعات السكنية يزداد صعوبة وتعقيدا من يوم لأخر، وهو ما أجبر السلطات العمومية على عدم البقاء واقفة على الحياد، والعودة مجددا للاضطلاع بدورها في هذا المجال، وذلك عبر القيام بعمليات صيانة بين الحين والأخر، ويتضح ذلك من خلال الجهد الكبير الذي بذلته الحكومات المتعاقبة منذ عام 2009، والتي أشرفت على تنفيذ عدة برامج وعمليات تدخل ضخمة، لإعادة تأهيل عشرات المجمعات والمقاطعات السكنية الكبرى على مستوى مناطق مختلفة من المدن الجزائرية، رغم أن جزء كبير منها لم يعد تحت وصايتها المباشرة بعدما انتقل إلى مصاف الملكيات الخاصة **(Safar Zitoun, 2012, p 149)**، على غرار ما شهدته مدينتي: **المسيلة وقسنطينة** وغيرهما من باقي الأقاليم الحضرية، وفق ما أكدته نتائج العديد من الدراسات الميدانية التي

تمت في هذا الإطار (**Boutabba & Mili, 2008, p 304**). ما يعني أن تكاليف تسيير هذه العقارات التي أخذت كذريعة للتنازل يكذبها الواقع الميداني المعاش، كونها بقيت حتى بعد هذه العملية وفي معظم مناطق الوطن تقع على عاتق **دواوين الترقية والتسيير العقاري**، والتي مازالت تقوم بعمليات صيانة الأجزاء المشتركة وترميم الأحياء السكنية الجماعية بمفردها (**دروازي، 2010، ص 24**).

7. خاتمة:

شكلت عملية التنازل عن العقار السكني عبر مراحلها المختلفة فرصة ثمينة للكثير من الأسر الجزائرية للتوصل إلى ملكية المساكن التي كانت تستأجرها من **دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)** أو سواها من الهيئات العمومية، بما يعنيه ذلك من تحول في دلالات ومعاني التملك الذي ينتقل من وضع الاستغلال إلى وضع قار ونهائي. لكنها فتحت في المقابل باب إشكال أخر أشد وأعمق دفع ولا يزال يدفع ثمنه جزء واسع من ثروتنا العقارية.

هذا الوضع الناتج، يقودنا إلى التسليم بحقيقة أن عمليتي التنازل وتسيير الأملاك المشتركة ليستا منفصلتان، بل هما عمليتان مقترنتين ببعضهما، وهذا ما يستوجب حسب تقديرنا الشخصي ضرورة إعادة النظر في فلسفة سياسات التنازل المتبعة، عبر إخضاعها إلى مراجعة جادة ورؤية جديدة تراعي في تجسيدها واقعا، الزامية التكفل بحماية هذه الثروة وصيانتها عبر تفعيل حقيقي لنظام تسيير الأملاك المشتركة.

8. قائمة المراجع:

1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، **أمر رقم 66-102 المؤرخ في: 06 مايو 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة**، الجريدة الرسمية، العدد 36.

2- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، **قانون 81-01 المؤرخ في: 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية**، الجريدة الرسمية، العدد 06.

3- بركان فضيلة، (2017)، "دور إدارة أملاك الدولة في عمليات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة"، **مجلة الدراسات القانونية**، المجلد 03 (02)، صص. 48-69.

4- بودريوة عبد الكريم، (2008)، "أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة"، ورقة بحثية مقدمة ضمن أشغال الملتقى الدولي حول : **التسيير العقاري**، الجزائر.

5- دروازي عمار، (2010)، **أليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري: مذكرة ماجستير في تخصص: قانون عقاري**، قسم القانون، جامعة باتنة.

6- Abdellaoui Abdelkader, (2008), "Le concept de copropriété: réalité future ou utopie en Algérie", la communication a été présenté dans les actes du colloque international sur: **gestion de la ville**, Alger.

7- Boutabba Hynda & Mili Mohamed, (2008), "La Gestion De La Copropriété**:** Entre Stratégie, Reglementation Et Pratiques Sociales", la communication a été présenté dans les actes du colloque international sur: **gestion de la ville**, Alger.

8- Galila El Kadi**, (1984),** "La Démocratisation du Logement En Algérie: Discours et Pratiques", In: **Villes en Parallèle**, N° 8, pp. 37-58.

9- Mokhtari Tayeb, (2000), "La Copropriete", In **Revue Algérienne des Sciences Juridiques et Politiques,** Vol 37 (02, pp. 29-33.

10- Safar Zitoun Madani, (2012), "Le Logement en Algérie: Programmes, Enjeux et Tensions", In: **Revue Confluences Méditerranée**, N°81, pp.133-152.

11- Safar-Zitoun Madani, (2012), "État Providence et politique du logement en Algérie**:** Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines ", In**: Revue Tiers Monde**, N° 210, pp. 89-106.

12- Tahraoui Fatima**, (2008),** "La Pluralite Des Statuts Juridiques Du Parc Logements, Un Frein A L'Amélioration Du Cadre Bati Urbain: Le Cas Des Cite D'Habitat Collectifs A Oran", la communication a été présenté dans les actes du colloque international sur: **gestion de la ville**, Alger

13- Taleb Kamir & Aknine Suidi Roza, (2012) La Politique Sociale de l'Habitat en Algérie: Impacts sur le Développement Economique et Social, In **Revue Tiers Monde**, N° 210, pp. 119-127.