

العنوان:	دور قوانين التسوية العقارية في إعادة الاعتبار للبيانات الفوضوية حالة مدينة قسنطينة
المصدر:	مجلة منتدى الأستاذ
الناشر:	المدرسة العليا للأساتذة آسيا جبار قسنطينة
المؤلف الرئيسي:	ليفة، آسيا
المجلد/العدد:	ع19
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2017
الشهر:	جانفي
الصفحات:	100 - 117
رقم MD:	925373
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	HumanIndex, AraBase
مواضيع:	الجزائر، القوانين والتشريعات، الملكية العقارية، السكن العشوائي، التخطيط العمراني
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/925373

دور قوانين التسوية العقارية في إعادة الاعتبار للبنىات الفوضوية حالة مدينة قسنطينة

آسيا ليفة: المدرسة العليا للأساتذة آسيا جبار: قسنطينة * الجزائر

Abstract

Most of the countries that suffer from the problem of illegal construction have tried to overcome this by the rehabilitation of the urban area. Among the measures taken to this end was the prohibition of this type of construction and the destruction of buildings erected illegally. Algeria has tried to solve this housing phenomenon that goes back to the colonial period and has experienced a vertiginous expansion after independence through a series of legal measures mainly on land regularization including Law 15.08 and Ordinance 01.85. However, the phenomenon has not stopped spreading inside and outside the urban area. These non-conforming constructions are often carried out on properties acquired under private deeds, with the presence of two witnesses, and without any legal, official or notarial form. This led to a problem of compensation for the owners after the destruction procedure applied in Constantine and which affected the districts of Rahamani Achour, Djnane Tchina, and Bardot where 70% of the owners did not receive compensation thus generating a heavy legal burden on the real estate business chamber.

ملخص

معظم الدول التي تعاني من ظاهرة السكن الفوضوي قامت بمحاولات رد الاعتبار للأنسجة الحضرية نتيجة الانتشار السريع للظاهرة، الذي أدى إلى ظهور أشكال ومناظر غير لائقة في المدن. ومن المحاولات التنظيمية:

- ♦ منع البناء.
- ♦ التهديم في حالة عدم احترام قواعد التعمير.

وقد اعتمدت الجزائر لحل هذه المشكلة على سن تشريعات قانونية مختلفة أهمها:

- ♦ قوانين التسوية العقارية 08/15.
- ♦ مرسوم 85/01.

يعود ظهور الأحياء الفوضوية بقسنطينة إلى الفترة الاستعمارية وما زالت هذه الظاهرة في التفاقم، سواء تعلق الأمر بالأحياء الفوضوية الواقعة داخل محيط التعمير أو خارجه. ويكون تشييد هذه البنىات في الغالب على ملكية متحصل عليها بطريقة عرفية وهذا بتحرير وثيقة موقعة بين الطرفين وبحضور شاهدين دون أي شكل من الأشكال الشرعية، وهذا ما يطلق عليه بالعقود العرفية غير الموثقة والتي تعتبر غير رسمية.

وبرز إشكال العقود العرفية بعد سياسة التهديم التي عرفتها بعض الأحياء الفوضوية بقسنطينة، كحي رحماني عاشور "باردو" وبن

زويد عاشور "جنان التشينة" في إطار التحديث العمراني أين وجدنا أكثر من 70% من أصحاب العقارات المهدمة لم يستفيدوا من التعويضات بسبب عقودهم العرفية، مما أثقل كاهل القضاء والغرفة العقارية في قضايا المنازعات العقارية.

مقدمة:

مازال مشكل العقار الحضري من المشاكل العويصة رغم كل القوانين والمراسيم التي سنتها الدولة في هذا الإطار، فكل مرحلة سياسية تقابلها مرحلة تخطيطية موافقة، من النظام الإشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق. لهذا قامت السلطات الجزائرية بسن سلسلة من القوانين من أجل التحكم في الحركة العقارية (Mouvement foncière)، وأول هذه القوانين هو القانون:

❖ القانون رقم 91-70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، والذي يتضمن تنظيم التوثيق (Organisation du notariat) وتكمن وظيفة هذا المرسوم في عدم اعتماد الوثائق المضمية بين البائع والمشتري تحت شكل عرفي تستلزم استخدام صلاحيات الموثق وهو الوحيد الذي له الحق في ترسيم كل التعاملات العقارية والسكنية.

❖ المرسوم رقم 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الذي يتضمن تأسيس الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وتأسيس هذا المرسوم يعتبر من الوسائل التي لها تأثير جدي على التحكم في سيرورة العمران خاصة تجنب التعمير غير المنظم في المدن، ورغم هذه المراسيم فقد بقي توسع التعمير الفوضوي متواصلا عند أطراف المدن.

❖ قانون رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، كان من المفروض أن تشكل هذه القوانين مراقبة قانونية التي من المفترض أن تمنع أي نشاط غير شرعي والملاحظ أن ملاك الأراضي قاموا ببيع أراضيهم بعد تقسيمها إلى قطع صغيرة بعد أن أدمجت في إطار

الاحتياطات العقارية، وبيعت بطريقة عرفية وهذه التشريعات لم تمنع من تفاقم السكن الفوضوي بالرغم من العقوبات المسلطة سواء كانت غرامات مالية أو اتخاذ إجراءات التهديم.

I - تسوية السكن الفوضوي:

أخذت تسوية وضعية البنائيات الفوضوية شكلا رسميا ابتداء من المرسوم رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 و الذي يحدد قواعد شغل الأراضي والذي يهدف إلى وقيتها وحمايتها، وانتهى هذا القانون مع صدور القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير في ظل الإصلاحات العامة التي عرفتها البلاد تطبيقا لمبادئ دستور 1989، وأخيرا صدرت أحكام أخرى عرفت بتحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها كما نص عليها القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008، والذي يعتبر آخر قانون صدر لتسوية وضعية البنائيات الفوضوية لحد الساعة. وقصد التحكم النسبي في الوعاء العقاري صدر قانون 08/85 المؤرخ في 12/11/1985 المتضمن الموافقة على الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، وبالتالي تنظيم قطاع البناء، بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في التشريعات السابقة. وقد تأكد هذا المسعى بصدور قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي اهتم بتصنيف الأراضي وخص الأراضي العامرة و القابلة للتعمير بالفصل الثاني، حيث ركزت المادة 66 منه على أن أدوات التهيئة والتعمير ستكون المرجع في تحديد طبيعة الأراضي ومن ثم التحكم العقلاني في استغلال الوعاء العقاري، وأخيرا وبعد طول انتظار جاء القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير الذي ركز على أن كل تشييد لبنانية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقاً للمواد 49، 52 و 55 منه. في هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها و إلغى بحكم المادة 79 منه كل الأحكام المخالفة بالإجراءات الجديدة.

تعد رخصة البناء وسيلة رقابة البلديات ومديريات التعمير على المجال العمراني، وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أن يتحصل عليها، والغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء.

بالرغم من كل هذه التشريعات لا يزال وضع التعمير الفوضوي والبناء بدون رخص وبدون عقود يهيمن عموماً على كل المباني تقريباً التي تم بناؤها بعد الاستقلال إلى يومنا هذا، فأغلب المباني والمدن والأحياء ومنشآت الدولة ومؤسساتها العمومية والأحياء السكنية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي لا تزال في حقيقتها بناء فوضوي وغير قانوني، كونها منشآت تم بناؤها بدون ملكية عقارية وفوق أملاك الغير، ورغم صدور القانون 08 / 15 في شهر جويلية 2008 الخاص بتسوية كل المباني الفوضوية التي تم إنشاؤها قبل سنة 2008 ودعمها برخص بناء وعقود من أجل تصحيحها عمرانياً وهندسياً، إلا أن عدد الملفات التي تم إيداعها على اللجان المكلفة بالتسوية والمنصبة على مستوى البلديات والدوائر لم تتعد 120.000 ملف فقط من بين 1.2 مليون بناية غير قانونية تم إحصاؤها إلى غاية سنة 2008، وهذا حسب تصريحات رئيس دائرة قسنطينة في مقابلة ليوم 28/06/2011، وإلى غاية نهاية 2011 تم تسوية 70.000 ملف بناية أي ما يعادل 0.5 بالمائة فقط من مجمل العقار الفوضوي في الجزائر.

I-1: التسوية العقارية قبل التسعينات: قانون 85-01 المؤرخ في 13

أوت 1985م:

يحدد هذا القانون كيفية انسجام القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية وكذلك قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، وينظم هذا القانون ستة عشرة (16) مادة ومرسومين تنظيميين بالإضافة إلى مقررات ومناشير إيضاحية لما سبق، وهي كالتالي:

المادة (01) إلى (04) من القانون 85-01: توضح أن هذا الأمر يخص قواعد شغل

الأراضي وتفرض وجوب الحصول على رخصة البناء من السلطة المخولة لإنجاز المباني.

المادة (05) إلى (16): تحدد كيفية تكوين ملف طلب رخصة البناء ودراسته والأرضية التي لا يمكن إنشاء المباني فوقها وكذا تتناول قضية انتقالية الملكية لقطعة الأرض كما توضح التدابير اللازمة لتنفيذ العقوبات في حالة مخالفة المواد السابقة.

أ- المراسيم:

أ-1/ المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 13 أوت 1985 م:

يحدد كفيات تسليم رخصة البناء تجزئة الأراضي للبناء، يحتوي هذا المرسوم على أربعة فصول، وهي كالتالي:

أ-2/ مرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 م:

يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن في تاريخ نشر الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 م، كما يحدد شروط التكفل بالمباني المشيدة في التاريخ السالف الذكر، التي يمكن جعلها مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء، ويعتبر هذا المرسوم الأول من نوعه في مجال تسوية البنىات الفوضوية والاهتمام بها.

I-2 . نتائج المرسوم على التسوية بقسنطينة:

تنصيب لجان الأحياء: من شروط التسوية كان لابد من تشكيل لجان الأحياء التي تكلف بالعملية وتكون الوسيط بين المواطن والإدارة، وكانت النتائج كالتالي:

جدول رقم 01

توزيع لجان الأحياء على الأحياء الفوضوية بقسنطينة

عدد الملفات المقدمة	تاريخ إنشاء الجمعية	الأحياء	المنطقة الجغرافية	القطاع الحضري
179	27.04.1987	أرض بن فرج (منشار 1)	المنشار	المنظر الجميل
117	11.02.1987	أرض يوشلاغم (منشار 2)		
142	27.04.1987	أرض بن طكوك (منشار 3)		
249	04.11.1985	بيدي لويزة	جنان الزيتون	
/	11.02.1987	الخطابية		بوذراع صالح
626	03.11.1985	بوذراع صالح		
108	15.06.1987	الشهداء		
360	11.02.1987	الجباس		
506	21.04.1987	بن شرقي		
229	26.04.1987	سيدي مسيد		سيدي راشد
376	25.04.1987	المحاريين		
216	8.06.1987	أرض عميروش		
36	04.11.1985	باردو		
156	13.05.1987	شارع رومانيا		التوت
276	26.04.1987	الشالي		
389	13.04.1987	بن تليس		
20	13.05.1987	الأقواس الرومانية		
285	14.05.1985	شعاب الرصاص		
104	25.04.1985	أرض طنوجي	الأمير عبد	القنطرة

		القادر		
63	16.06.1986	بلاد زيادي		القماص
404	04.11.1985	هالبدال		
60	16.06.1987	بن صالحية		
185	25.04.1985	بوفاضل عباس		
285	14.05.1985	الكلم الرابع		
83	21.04.1985	بن محمود		
149	21.04.1987	مشاطي وبوزحزح		
64	04.05.1987	سيساوي		
174	21.09.1987	المنية		

المصدر: مصلحة ممتلكات البلدية لقسنطينة 2012+ معالجة شخصية

بداية من سنة 1985 لاحظنا إنشاء 28 جمعية للإشراف على عملية التسوية هذه اللجان تشكلت في سنتين على مستوى مدينة قسنطينة والملفت للانتباه هو كون 7 أحياء فوضوية من 28 حي أي 25٪ من الأحياء الفوضوية تتوضع وسط المدينة أما 75٪ المتبقية فتقع على أطراف المدينة من جهة لأنها تعتبر المراتع الأولى للنازحين ومن جهة أخرى لأنها ملكيات خاصة تعاني مشاكل طبوغرافية وقريبة من ضفاف المجاري المائية. إلا أن التسوية لم تمس كل الملفات، والأحياء المعنية يلخصها الجدول رقم.

الجدول رقم 02

الأحياء المعنية بعملية التسوية

المساحة	عدد البنايات	الملكية العقارية	الأحياء المعنية بالتسوية	القطاع الحضري
8.85هـ	244	أرض بن شرقي		بوذراع صالح
2.10هـ	05	أرض خالفة		
4.73هـ	05	أرض صاوي		
1.15هـ	04	أرض سحالي	بوذراع صالح	

	27	أرض بومقورة		
	94	أرض بوشلاغم		
	91	أرض بن جليط		
	57	أرض سيليني		
3.83هـ	289	أرض بن فرج أرض بوشلاغم	حي المنشار	المنظر الجميل
3.31هـ	290	أرض ذيابي+بوزيد	بيدي لويزة	القنطرة
10.73	284	بلاد الرومية هالبدال		
1.75هـ	61	أرض زيادي أرض عباس	الامير عبد القادر	
	17	أرض بن صالحية		
	07	أرض الاخوة عباس	حي الاخوة عباس	سيدي مبروك
	247		الكلم الرابع	القماص
	145	أراضي بن فاضل	شعاب الرصاص	التوت
	08	شعاب الرصاص		
	186	أرض بن تليس	حي الصنوبر	
	252		الثوار Maquisards	سيدي راشد

المصدر: مصلحة ممتلكات البلدية لقسنطينة 2012+ معالجة شخصية

بلغ إجمال البنيات المساواة 2313 بناية بمرسوم 01/85 أي ما نسبته 39.59٪ من الملفات المودعة وهي نسبة معتبرة مقارنة بوضعية البنيات المساواة.

واجهة حي المشار خضع للتسوية بمرسوم 01/0185 الصورة



تمثل حي بوذراع صالح خضع للتسوية بمرسوم 01/0285 الصورة



أما التسوية المتعلقة بالتحصيلات البلدية والخواص فقد تمت وفق الجدول التالي:

الجدول رقم: 03

تسوية التحصيلات وفق مرسوم 01/85.

نوعية	البلدية	اسم التحصيل	المساحة	عدد القطع	الملاكين العقارين
بلدية	بلدية	جبل الوحش	82هـ-32أر-35سد	936	ورثة بن جلول+زيادي
بلدية	بلدية	بوالصوف	70هـ-84أر-88سد-109	616	العديد الملاكين الخواص
بلدية	بلدية	سركينة 1	137هـ-22أر-66سد	1136	ورثة بن شيكو
بلدية	بلدية	سركينة 2	87هـ-62أر-50سد	753	ورثة زيادي
بلدية	بلدية	الجباس	19هـ-30أر	363	ورثة شرقي
بلدية	بلدية	سيدي مسيد	8هـ-26أر-70سد	81	أملاك الدولة
التحصيل	الخواص	المنى	22هـ-30أر-34سد	282	بن شيكو، قاصوري

المصدر: مصلحة ممتلكات البلدية 2011+معالجة شخصية

من خلال الجدول نلاحظ طرق التسوية الخاصة بعمليتي الإدماج والتحويل لصالح الوعاء العقاري البلدي وهذا الإجراء شمل كل التحصيلات البلدية، أما الخواص فقد تم تسوية ملكيات "بن شيكو"، "قاصوري" تحصل أصحاب الملكيات على عقود ملكية رسمية.

I-3 التسوية الشاملة للبنائيات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها 08/15:

نظرا للعدد الكبير للبنائيات غير الشرعية في الجزائر والتي أصبحت بفعلها معظم المدن نماذج من الفوضى العمرانية وأنماط غريبة التصميم والانجاز واقتصار قوانين التسوية الجزئية على تصحيح سندات الملكية، أو التدخل في بعض الأحياء بعمليات التأهيل الباهظة التكاليف وطويلة الأمد، بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف بـ (تحقيق مطابقة البنائيات) بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنائيات، وإتمام إنجازها لتسوية وضعية البنائيات غير الشرعية، بعد أن تبين أن تسوية وضعية البنائيات تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها البنائيات.

I-4 أثر قرار تسوية البنائيات الفوضوية وفق القانون (08-15) ببلدية قسنطينة:

في إطار القانون (08-15) مجموعة الملفات التي سجلت لحد الآن و تمت دراستها منذ إطلاق العملية من سنة 2010 إلى 2012،¹ هي كالتالي:
جدول رقم 04:

عدد الملفات المدروسة لكل قطاع حضري

القطاعات الحضرية	الملفات المدروسة منذ سنة 2010	الملفات التي في طور الدراسة	مج	%
التوت	1171	569	1740	25.70
سيدي مبروك + القماص	1415	507	1922	28.40
الزيادية + القنطرة	608	161	769	11.36

24.20	1638	240	1398	بوذراع صالح+05 جويلية
10.34	700	225	475	سيدي راشد+المنظر الجميل
100	6769	1702	5067	المجموع

يلاحظ على الجدول رقم 04 أن هناك تماطل في عملية الدراسة للملفات التسوية إذ سجل 6769 ملف تسوية أي بنسبة 48.4٪ من إجمالي عدد البنائيات الفوضوية المسجلة على مستوى مدينة قسنطينة والذي يقدر ب: 13969 بناية فوضوية- حسب التقديرات المتوفرة لدى المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2012 وهذا راجع لعدة اعتبارات منها:

❖ عدم إقبال أصحاب البنائيات الفوضوية وتهاونهم في مشكلة تسوية وضعيتهم القانونية.

❖ غموض بعض الأحكام والمواد في القانون لدى عامة السكان وبعض أعوان المصالح المختصة في التسوية.

❖ التعقيدات والعراقيل التي يفرضها هذا القانون خلال مراحل دراسة الملفات.

ولتوضيح ذلك قمنا بإدراج الجدول رقم 05 الخاص بعدد الملفات التي تمت تسويتها وكيفية تسوية البنائيات غير القانونية في ظل القانون (08-15).

جدول رقم: 05

مراحل دراسة الملفات المقدمة من أجل التسوية

المقبولة من طرف لجنة الدائرة	المدروسة من طرف لجنة الدائرة	المحولة إلى لجنة الدائرة	المحولة إلى مديرية التهيئة والتعمير	الملفات المودعة لدى البلدية	
286	604	985	985	1356	رخصة إنهاء الأشغال
214	452	745	745	1016	شهادة المطابقة

429	904	1498	1498	2033	رخصة البناء على سبيل التسوية
501	1055	1738	1738	2372	رخصة إنهاء الأشغال على سبيل التسوية
1430	3015	4966	4966	6777	المجموع

المصدر: مديرية التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة 2013 + معالجة الباحثة

الملفات التي تم إيداعها على مستوى بلدية قسنطينة بمختلف أنواعها والتي تقدم بها أصحاب البيانات الفوضوية كل حسب مشكلته في التسوية (رخصة إنهاء الأشغال و/ أو رخصة بناء على سبيل التسوية) والبالغ عددها 6777 ملف تم القبول في المرحلة الأولى من دراسة الملفات نسبة تقدر بـ: 73.27٪، والتي تم تحويلها من طرف مديرية التهيئة والتعمير إلى لجنة الدائرة والتي قامت بدورها بدراسة نسبة تقدر بـ: 44.48٪ من إجمالي الملفات المودعة لدى البلدية، وتم البت برأي "مقبول" من طرف لجنة الدائرة بنسبة تقدر بـ: 21.10٪ من إجمالي عدد الملفات. والملف للانتباه بطى عملية دراسة الملفات، من خلال عدد الملفات التي تمت دراستها على مستوى الدائرة مقارنة بما تم إيداعه على مستوى البلدية لمدة 5 سنوات، كما نلاحظ أن نسبة الملفات التي تم قبولها وتم تسليم الرخص لأصحابها ضعيفة جدا وهذا راجع إلى البيانات المعنية بالتسوية والتي تتوفر فيها الشروط اللازمة والمتمثلة في البيانات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء بالإضافة إلى تلك البيانات غير المطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، البيانات المتممة وغير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء شرط ألا تكون واقعة ضمن المناطق التي يمنعها القانون 08-15. التسوية التي تمت مع بداية تطبيق القانون 01-85 والتي حققت أرقاماً لأبأس بها مقارنة بالقانون 08-15 ومست معظم الأحياء الفوضوية بالمدينة ذلك لأن هذا القانون أتى بتسوية شاملة للحي.

❖ الهدم وهو القرار الذي اتخذته السلطات المحلية لمدينة قسنطينة كحل أخير للبنائيات التي يستحيل أن تخضع للمقاييس التي تفرضها قواعد التعمير ولا يمكن مطابقتها.

ويمكن أن نبدي ملاحظة حول قوانين التعمير في الجزائر التي تتميز بعدم الثبات والاستقرار رغم أنها قوانين يغلب عليها الطابع التقني وردت لتحكم البنائيات ذات الطابع المستقر وهذا يعود إلى:

❖ انعدام الصرامة في التخطيط العمراني قبل 01-12-1990 وعليه نشأت العديد من المدن ومن التجمعات الحضرية بشكل عشوائي.

❖ انعدام المرونة والتوقع إذ سجل أن تدخل المشرع الجزائري في كل مرة لإلغاء قوانين التعمير أو استبدالها أو تعديلها خلال هذه الفترة القصيرة (1975-2008) مرجعه إدراك ظاهرة سلبية تطورت في ظل القانون المعدل أو الملغى الذي فشل في التحكم فيها أو أنه أغفلها.

❖ اختلال الرقابة العمرانية والتي تعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة والإمكانات الضخمة التي يحتاجها جهاز المراقبة، ورغم ذلك تبقى كحاجة ضرورية لضمان إلزامية القانون وتوقيع الجزاء على المخالفين.

وفي الأخير فإن قانون 1985 قام بالتسوية العقارية لأصحاب الملكيات الفوضوية المشوهة لصورة المجال القسنطيني والتي هدم البعض منها في التحديث العمراني 2011 بصفتها سكنات هشة ومثال ذلك شارع رومانيا، بن محمود، طنوجي دون أن يغير هذا القانون في مرفولوجية السكن.

أما قانون 2008 فاسمه قانون التسوية العقارية وإنما الاسم الفعلي له هو قانون إتمام البناء والحصول على شهادة المطابقة فلم يستفد منه أي حي من الأحياء الفوضوية سواء كانت داخل أو خارج محيط التعمير، لا سيساوي ولا حي النخيل ولا حتى بن عبد القادر.

ودائماً ومن خلال الدراسة الميدانية تم عرض 511 ملف على اللجنة الولائية المعنية بالتسوية حتى تاريخ 10-11-2011 من مجموع 1546 ملف أي أن هناك عجز في دراسة الملفات مقدر بـ 60% وفيما يخص اللجنة فتعقد على مستوى دائرة قسنطينة وتشارك بها الجهات التالية:

- ✓ المحافظة العقارية
- ✓ مديرية الأشغال العمومية
- ✓ مديرية أملاك الدولة
- ✓ المصلحة التقنية للبلدية
- ✓ مديرية الفلاحة
- ✓ مديرية التعمير

جدول رقم 06:

نماذج لبعض الملفات المدروسة:

النجاحة %	الأحياء المعنية بالقبول	المرفوضة	المقبولة	عدد الملفات	
35.17	بوالصوف، المنى، سيدي مبروك، الكاليتوس	09	05	14	جوان 2011
49	حي الليف الشرفي بسيدي مبروك العلوي، تخصيص بوالصوف، تخصيص الهضبة، تخصيص لفج	15	14	29	جويلية 2011

المصدر: تحقيق ميداني، دائرة قسنطينة مصلحة التسوية 2011

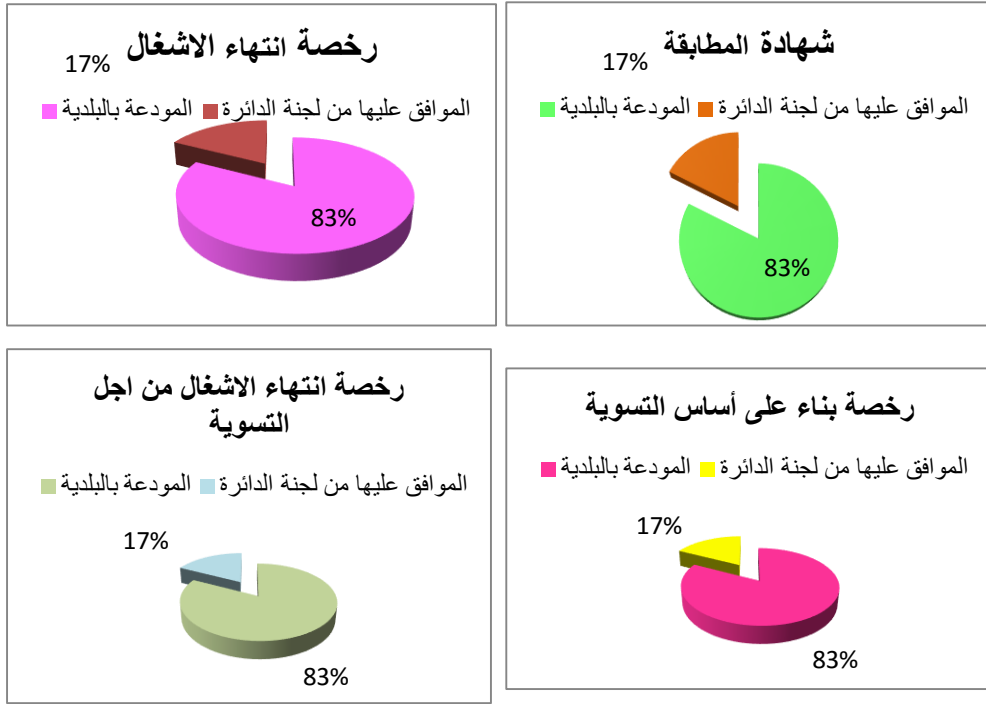
أما الملفات المرفوضة فكتبت عليها العبارات التالية:

- ❖ تسوية الوعاء العقاري أولاً.
- ❖ تسوية العقار مع مديرية أملاك الدولة.
- ❖ تسوية العقار مع صاحب الملكية.

وهذه الحالات تخص كل من: القماص، بوذراع صالح، الكلم الرابع، النعجة الصغيرة وحي النخيل.

ومن خلال ما سبق نستنتج أن قانون 15-08 لا يسوي الوضعية العقارية وإنما يبحث على شهادة المطابقة فقط.

شكل رقم: 07.



الأشكال البيانية الأربعة التابعة للشكل 07 تمثل نسبة الملفات المودعة على مستوى البلدية من أجل التسوية حسب الشروط الأربعة فقط؛ أما الموافق عليها من طرف لجنة الدائرة فتمثل نسب ضعيفة تقدر بـ 21٪ فقط، وبالتالي وما يمكن استنتاجه أن قانون 15/08 لم ينجح في تحقيق التسوية التي جاء من أجلها؛ لأن هذه النسبة تبقى ضعيفة جدا مقارنة بجم السكن الفوضوي المنتشر عبر أحياء المدينة.

تشير الأرقام إلى حوالي 70 ٪ من مؤسسات الدولة العمومية والمنشآت التابعة للوزارات كلها في وضعية غير قانونية من ناحية الإنشاء فالمستشفيات والجامعات والمدارس وسكنات (CNEP.IMMO) وترقية السكن العائلي (EPLF) تقريبا كلها في وضع غير قانوني، مما حال دون حصول المواطنين على عقود الملكية إلى غاية اليوم، فقانون التسوية 08/15 الذي يعالج التشوه العمراني وغير المكتمل والبناء الفوضوي بدون رخص بناء تأخر تطبيقه لمدة حوالي ثلاث سنوات؛ حيث إنَّ لجان التسوية لم تنصب إلا سنة 2010، وبقي أمامها سنة واحدة قبل انقضاء الآجال المحددة لسير القانون لمعالجة كل الملفات الخاصة بتصحيح البناء الفوضوي في الجزائر، بعدها تم تمديده، ويؤكد رئيس مجمع الخبراء المعماريين بأن الوزارات تعد "مثالا سيئا" أمام المواطن، كونها لم تقدم كل الملفات الخاصة بهياكلها ومنشآتها العمرانية المشوهة وبدون رخصة أمام لجان التسوية، مما دفع بكل من وزارة السكن ووزارة المالية ووزارة الداخلية إلى إصدار قرار ما بين الوزارات في 3 جانفي من سنة 2012، يدعو كل الوزارات والمؤسسات ودواوين الترقية لوضع ملفات تسوية مبانيهم وعقاراتهم قبل يوم 3 جوان من نفس السنة، لكن هذه المؤسسات لم تسو وضعياتها العمرانية لحد الآن حسب رئيس مجمع الخبراء المعماريين، الذي أكد أن عدد الملفات الخاص بالمباني العمومية التابعة للوزارات لم تتعد 200 ملف فقط، تم إيداعها على مستوى مديرية العمران لولاية الجزائر العاصمة.² فإذا كانت القوانين والتشريعات لا تعيد الاعتبار للمحيط الحضري فهل التحديث العمراني يمكنه ذلك؟

الخلاصة:

بسبب المنازعات الناتجة عن إزالة الأحياء الهشة بقسنطينة والتحديث العمراني. وتزايد نسبة المنازعات العقارية بين الأفراد و الإدارة التي تثار مع المحافظة العقارية لأن تحديد التنظيمات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية معقدة بسبب نظام الشهر العقاري والكتابة العرفية والحيازة إن زيادة المنازعات العقارية يقتضي منا الوقوف على أسبابها والتي يمكن تلخيصها في:

♦ التعدي على العقار، الأمر الذي نتج عنه انتشار السكن الفوضوي، ومن ثم كثرة المنازعات على مستوى المحاكم.

- ♦ التعدي على ملكيات الغير، أو تقديم ملفات للبناء على أراضي مشاعة ملكيتها.
- ♦ مشاريع التحديث العمراني وعد تعويض أصحاب العقود العرفية غير المسجلة.
- ♦ التباين بين تقييم العقار من طرف الدولة والسوق الموازية مما أدى إلى تفاقم المنازعات العقارية.

لكن قانون 08 / 15 لم يأت لحل إشكالية العقار والعقود العرفية وإنما لاتمام شهادة المطابقة والقضاء على الورشات غير المنتهية التي تميز المدن الجزائرية .

♦ - حيث يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها وخصوصا مالي.

- ♦ - وضع حد لحالات عدم إنهاء البنائيات.
- ♦ - تحقيق مطابقة البنائيات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- ♦ - تحديد شروط شغل أو إستغلال البنائيات .
- ♦ - ترقية اطار مبني ذي مظهر جمالي و مهياً بإنسجام .
- ♦ - تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير .

الإحالات:

¹ تقرير حول عملية تسوية البنائيات الصادر عن المجلس الشعبي البلدي (A.P.C) بقسنطينة يوم: 02 ديسمبر 2013.

² السيد بوداود عبد الحميد: رئيس مجمع خبراء المهندسين المعماريين في الجزائر، تصريح للشروق اليومي بتاريخ 26-07-2012

تاريخ الإيداع / 21 / 12 / 2016