

**الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
السنة الجامعية 2024-2025
تسوية البناءات العشوائية وبداية الإصلاح التشريعي**

صدر خلال فترة الثمانينات العديد من النصوص القانونية بحيث تم:

- التنازل عن العقارات التابعة للأمالك الوطنية لفائدة الأشخاص وبالتالي تشجيع الملكية الخاصة
- إشراك الخواص في التسيير العقاري بصدور القانون 86/07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية
- تسوية البناءات الفوضوية

(1) توسيع نطاق الملكية الخاصة:

❖ صدور القانون 81/01 المرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني، المهني، التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية لفائدة الخواص بهدف:

- تجديد وتحسين الإطار المبنى والمجال الحضري
- تنظيم النشاط العقاري الحضري والتهيئة العمرانية
- مساهمة السوق وحرية المعاملات المختلفة

❖ صدور المرسوم رقم: 83/344 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بحرية المعاملات العقارية حيث نصت المادة الأولى منه " تعد كل العمليات التي تتم بين الأحياء يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون من جنسية أجنبية والتي هدفها إنشاء أو إنهاء أو إكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية حرة مع مراعاة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة والجماعات المحلية أو هيئة عمومية طبقا للتشريع المعمول به.

(2) مراقبة التعمير والبناء (رخصة البناء ورخصة التجزئة):

- قانون البلدية 1981 الذي يتضمن:
 - إعداد المخططات التوجيهية للتعمير ولو بصفة مؤقتة للبلديات في إطار مخططات التنمية الخاصة بالبلدية
 - مراقبة وتوجيه وتنسيق في مجال العمران
 - إنشاء المقاولات الذاتية للبلديات
- قانون 82/02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق ب:
 - إلزامية رخصتي التجزئة والبناء، تكليف أعوان الشرطة وأعوان مصالح الدولة والجماعات المحلية بمراقبة المخالفات
 - يتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي بمطابقة البناء للرخص المسلمة أو توقيف الأشغال وحجز مواد البناء.

رغم هاذين القانونين إلا أن المدن بقيت تعاني من إنتشار البناءات العشوائية مما دفع السلطات إلى إعادة النظر في السياسة العقارية.

(3) تسوية وضعية البناءات العشوائية:

قانون 85/08 المؤرخ في 12/11/1985 المتعلق بتسوية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية حيث نص على إجراءات صارمة فيما يخص البناء العشوائي بحيث لا يمكن لأي شخص بناء مسكن دون رخصة سواء مسكن جديد أو توسيع أو زيادة طوابق ولا حتى تغيير الواجهة

(4) النهوض بالترقية العقارية:

قانون 86/07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية وقد أصدر بهدف تطوير الأملاك العقارية الوطنية بحيث تم إنشاء مجمعات لعمارات سكنية تضم محلات مهنية وكذلك بيع الأراضي للأفراد عن طريق:

➤ البلدية والولاية

➤ المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية

➤ الخواص سواء أفراد أو تعاونيات عقارية.

سنة 1988 تم إنشاء الوكالات العقارية ما بين البلديات بموجب قانون التوجيه العقاري 1990 غير إسم الوكالات العقارية إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

وقد نتج عن تسيير البلديات للعقار العديد من السلبيات أهمها:

- التنازل عن عدة أوعية عقارية بأسعار إدارية لاتخضع للتقييم الفعلي لسعر العقار وهو ما شجع عمليات المضاربة
- الإفراط في دمج الأراضي الفلاحية في إطار عمليات حيازة الأراضي الداخلة في حدود مخططات التعمير.

(5) الإصلاح التشريعي العقاري فترة ما بعد 1990:

قانون 90/08 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية منح عدة صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي في:

➤ مجال التعمير والبناء، مراقبة ومتابعة المشاريع المنجزة ضمن إقليم البلدية

➤ إنشاء لجان مهمتها البرمجة الإقتراح ومتابعة المشاريع التنموية العمرانية المحلية والقطاعية

➤ مشاركة ومشاورة السكان بمجالات العمران والبيئة.

قانون 90/31 المؤرخ في 04/12/1990 ينظم عمل الجمعيات

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