

جامعة الإخوة منتوري

قسنطينة 1

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص فرع قانون التعمير والتهيئة العمرانية

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه

بعنوان:

الآليات القانونية لتطهير وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر

إعداد الطالبة:

منى حنيش

تحت إشراف:

د. على بن شعبان

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة صالح بوبندر-قسنطينة 3	د بوبندير عبد الرزاق
مشرفا	جامعة الإخوة منتوري -قسنطينة	د.بن شعبان علي
عضوا	جامعة الإخوة منتوري -قسنطينة	د.عياشي شعبان
عضوة	جامعة الإخوة منتوري -قسنطينة	د.خوادجية سميحة حنان
عضوا	جامعة الإخوة منتوري -قسنطينة	د.بلعابد سامي
عضوة	جامعة الأمير عبد القادر - قسنطينة	د.بن عبد القادر زهرة

السنة الجامعية:

2018/2017

مقدمة:

تكتسي الملكية العقارية أو العقار بمختلف أصنافه دورا أساسيا في تحقيق التنمية المستدامة، بحكم ارتباط الأنشطة التنموية بالأرض ارتباطا أزلما، وعلى هذا الأساس فإن الأمم والحضارات التي ازدهرت على مر التاريخ تميزت بثبات الوضعية القانونية للملكية العقارية، بوجود آليات قانونية تساهم في استقرار العقارات في أيدي ملاكها، وتحكم صيغة استغلال واستعمال هذه الأموال العقارية في إطار مدروس لا يؤدي إلى المساس لا بالمصلحة العامة ولا الخاصة، ومن هنا يمكننا الاستدلال بمعادة الحضارة التي وضعها المفكر الجزائري والعربي "مالك بن نبي" في كتابه "شروط النهضة" من خلال صياغته للمعادلة التالية: إنسان + تراب + وقت = ناتج حضاري، والتي يقصد من خلالها ضرورة توفر العقار لكل فرد كفيل مع الزمن لتحقيق ازدهار اقتصادي.

فالعلاقة التي تلعبها الملكية بصفة عامة وفي الميدان العقاري بصفة خاصة تعكس بصدق علاقة الإنسان مع بيئته، فالملكية لأي شعب من الشعوب هي واقع حضارته، ووثيقة وجوده، وإذا كان موضوع الملكية يبدو في ظاهره موضوعا قانونيا واقتصاديا، إلا أنه في جوهره يعتبر موضوعا سياسيا، وأنه يكفي لمعرفة صفة النظام الاقتصادي السائد في بلد ما، الاطلاع على التنظيم القانوني لهذه الملكية.⁽¹⁾

والجزائر تعد من الدول التي تتميز بشساعة مساحتها مما يضمن تنوع أصناف الملكية العقارية التي تمارس على ترابها بين ملكية عامة، وخاصة، ووقف، إلى جانب اختلاف طبيعة العقارات المستغلة من فلاحية أو سياحية أو صناعية أو حضرية، وكل هذه المميزات من حيث الثروة العقارية جعلت من الجزائر هدفا لأطماع الدول الاستعمارية، والتي كان آخر هذه الحملات الاستعمار الفرنسي، الذي عمدت حكومته منذ أن وطأت أقدامها التراب الجزائري على سن النصوص القانونية العقارية أكثر

(1) فاضلي إدريس: نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.

من التعليمات العسكرية، وذلك لاستهدافها الملكية والعمل على تفتيتها أولاً بتغيير طبيعتها من ملك عرش إلى ملكيات فردية يمكن لها لاحقاً الاستيلاء عليها بطريق بسيطة.

كما أن المرحلة الاستعمارية التي مرت بها الجزائر خلقت جملة من المشاكل التي ظلت تعاني منها الملكية العقارية الخاصة لحد اليوم، نتيجة لتعدد أصناف النظم القانونية التي أحاطت بها تلك الفترة، وهو ما نلاحظه بشكل جلي في صيغ انتقال الملكية أين تنتوع بين التي كانت توضع في شكل رسمي وتشهر بمصلحة الشهر المعتمدة آنذاك، وبين المعاملات غير الرسمية التي بوشرت من طرف الأفراد والتي كان أساسها العرف وأحكام الشريعة الإسلامية.

كل هذه العوامل كان لها كبير الأثر على وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، فالعقار ثروة لا تنتج ثمارها إلا إذا عرفت طريقة استغلالها، والتعمير أحد أدوات الاستثمار في القطاع العقاري، إلا أن تشعب النصوص القانونية التي تحكم الملكية الخاصة ساهمت في ضياع نسبة كبيرة من العقار الموجه للعمران، بسبب تهرب المواطنين من الحصول مسبقاً على تراخيص التعمير والبناء في شكل قانونية لغياب سندات الملكية، أو لانعدام الثقافة القانونية في هذا الشأن، والنتيجة كانت عبارة عن وجود حضيرة عقارية لا يستهان بمساحتها وتتربع في كبريات المدن الوطنية لا تتوفر على أدنى قواعد التهيئة والتعمير.

فميدان التعمير اليوم أصبح أكثر اهتمامات المشرع، باعتباره المرآة العاكسة للحضارة، إلا أن التحكم فيه يستدعي وجود منظومة قانونية تضبط مختلف أنشطة التعمير التي يقوم بها الخواص على ممتلكاتهم، لذلك تعد عقود التعمير آلية أساسية لضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة.

من خلال ما سبق يمكن القول بأن موضوع الدراسة يتمحور حول الآليات القانونية لضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، وهو موضوع يكتسي أهمية بالغة نظرا للوضعية العقارية التي تمر بها بلادنا، والتي نتج عنها تعدد للأنظمة القانونية التي تحكم الملكية العقارية الخاصة، من حيث طريق تداول الملكية والسندات المثبت لها في نفس الوقت، إلى جانب ضبط استغلال العقار الخاص من حيث الجانب العمراني وهذا للوضعية الخطيرة التي يعاني منها العقار الخاص ذو الطبيعة الحضرية من حيث الانتهاكات والتجاوزات التي يقوم بها الخواص.

وبناء على ما سبق لا بد من دراسة للمنظومة القانونية التي تحكم الأملاك العقارية الخاصة في بلادنا، والوقوف على الآليات التي وجد فيها المشرع الجزائري الحل لإحكام وضعية الملكية العقارية الخاصة، سواء من حيث نظام الحفظ العقاري الذي يؤدي دوره في إعطاء الشرعية لمن يظهر على العقار بصفته مالكا أو حائزا سواء كان يمتلك سند ملكية ذو حجية مطلقة كالدفتر العقاري بعد مرور فرق المسح بالمنطقة التي يتواجد بها العقار، أو يحوز سند ملكية بعد إجراء تحقيق عقاري في المناطق غير الممسوحة، وبمقتضى شكل سند الملكية يمكن للفرد الحصول على أي وثيقة تمكنه من تنمية عقاره في إطار قانوني عن طريق عقود التعمير التي تعد هي الأخرى إحدى الآليات القانونية المساهمة في ضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في بلادنا.

وللإحاطة بموضوع الدراسة بشكل متقن دون لبس إرتئينا الانطلاق من الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة؟ ولأي مدى أثبتت هذه الآليات فاعليتها في حماية الملكية العقارية الخاصة بالجزائر؟

- وعن أسباب إختيار موضوع البحث يمكن إجمالها في الأسباب التالية:
- ✓ أهمية القطاع العقاري في التنمية المستدامة خاصة مع الأزمات الاقتصادية التي تمر بها بلادنا خاصة مع تراجع أسعار البترول، ومحاولة الحكومة باستمرار على البحث عن مورد جديد للتنمية، والعقار الخاص يشكل أفضل استثمار في هذه الظروف، مما يحتم على المشرع إيجاد سبل كفيلة بضبط وتسوية وضعية الملكية الخاصة لتمكين الأفراد من الاستئثار بثرواتهم، والوصول على تراخيص التعمير الضرورية من أجل ذلك.
 - ✓ المساعدة في البحث وإيجاد الحلول التي تلفت انتباه جهات القرار إلى الثغرات القانونية التي تعيق ضبط وتسوية وضعية العقار الخاص، والعمل على صياغة نصوص تشريعية وتنظيمية كفيلة بترقية الاستثمار الخاص في الميدان العقاري.
 - ✓ قلة الأبحاث القانونية في هذا المجال، وإن وجدت فهي لا تأتي بالجديد وتنقل النص القانوني دون دراسة أو تحليل.
 - ✓ محاولة التطرق لموضوع الدراسة بطريقة جديدة من خلال دراسة المحاور والآليات الفعالة فقط في ضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية.
 - ✓ التخصص الدراسي يفرض علينا التطرق إلى المواضيع التي تمس بفرعنا وتخصصنا المسجلين به.
 - ✓ حب المادة العقارية كان سببا إلى التطرق للموضوع من أجل العمل على إيجاد حلول للوضعية العقارية القانونية التي تعيشها بلادنا.

مع العلم فإننا اعتمدنا على المنهج التحليلي بالدرجة الأولى في دراسة موضوع البحث، من خلال استقراء النصوص القانونية التي لها علاقة، وتناولها بالتحليل والاستنتاج، هذا إلى جانب الاعتماد على بعض المناهج بشكل متقارب مثل المنهج الوصفي عند الاستناد إلى بعض البحوث والدراسات التي لها علاقة، والمنهج المقارن من خلال إجراء بعض المقارنات للسياسة التشريعية في الجزائر وغيرها من الدول، والمنهج التاريخي عند الرجوع إلى بعض المراحل التاريخية السابقة والتي تساهم في إثراء موضوعنا.

ولإنجاز البحث كان لابد من الاعتماد على مجموعة من المصادر والمراجع والبحوث العلمية من مقالات ودراسات تتنوع ما بين الوطنية والأجنبية، والتي تربطها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع البحث، إلى جانب الاعتماد على النصوص القانونية بشكل كبير، والمتواجدة على مستوى المكتبات الجامعية والخاصة، سواء على المستوى الوطني أو الأجنبي.

هذا دون أن ننسا المناشير والتعليمات الإدارية والوزارية المتحصل عليها من خلال الزيارات البحثية على مستوى المصالح التي تربطها علاقة بالموضوع كالمحافظة العقارية ومديرية الحفظ العقاري ومصالح أملاك الدولة، ومديرية التعمير، وغيرها من المصالح التي ساهمت في زيادة المعرفة بالمادة العلمية للبحث.

رغم كل ذلك لا قينا صعوبات كبيرة في سعينا لإنجاز البحث لقلة المراجع الحديثة والتي تعكس الوضعية الحالية للملكية العقارية، إلى جانب بعض الصعوبات التي وجهناها على مستوى الإدارات التي قمت بزيارتها.

ولصب البحث في قالب أكاديمي علمي قسمناه لبابين بعد المقدمة، كل باب مقسم إلى فصلين، الباب الأول خصص لإبراز علاقة آليات الحفظ العقاري بضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة، من خلال إبراز دور المسح العام للأراضي في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الفصل الأول، والتطرق إلى دور إجراء التحقيق العقاري في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الفصل الثاني.

أما الباب الثاني فخصص لإبراز علاقة آليات التهيئة والتعمير بضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة، بتخصيص الفصل الأول لدور رخصتي البناء والتجزئة في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة، أما الفصل الثاني فخصص لدور تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة.

وأنهينا الدراسة بخاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات المستمدة من الموضوع.

الفصل الأول: دور المسح العام للأراضي في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة

لوضع عقار في ظل نظام الشهر العيني لا بد من إجراء عملية التحديد والتحرير لتعيين العقار بوضعه الطبيعي وشكله الهندسي، ولضبط وضعه القانوني بكل ما يترتب عليه من أعباء، وما يعود له من حقوق، بحيث تنقطع صلته بالماضي، ويولد ولادة جديدة،⁽¹⁾ مما يؤدي إلى ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة، إلا أن حفظ العقارات وتسجيلها في السجل العقاري يجب أن تسبقه عملية مسح فني دقيق و عام للعقارات يتبين من خلالها موقعها، وقوامها، وحدودها، ونوعها، وأسماء مالكيها، وأسباب التملك، والحقوق العينية المترتبة للعقار أو عليه على نحو نهائي وثابت في السجل العقاري، وعملية المسح هذه بكل ما تقتضيه من إجراءات فنية وقانونية هي المقصودة باسم التحديد والتحرير.⁽²⁾

وبالتالي فيمكن القول أن المسح العقاري هو مجموعة من العمليات التي يتم إجرائها في جهة معينة من البلاد، لإحصاء ما يوجد داخلها من العقارات وضبط ما ينزل بها من الأشخاص الحائزين لها حوزا هادئا مستمرا مشاهدا⁽³⁾ بصفة شرعية وقانونية.

وبما أن عمليات المسح العام للأراضي تحتل أهمية بالغة في حفظ الملكية العقارية الخاصة، لا بد أن ترصد لها كافة الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لتحقيق الغاية والتي من ورائها تم الأخذ بنظام الشهر العيني الذي يقوم على المسح العام للأراضي، ولمعرفة دور المسح في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر خصصنا المبحث الأول من هذا الفصل للأعمال التمهيديّة والتحضيرية لافتتاح عمليات المسح العام للأراضي، أما المبحث الثاني فسننتظر فيه إلى التحقيقات

(1) د/ علي عصام غصن: المرجع السابق، ص 81.

(2) حسين عبد اللطيف حمدان: أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، 1986، ص 39.

(3) الهادي سعيد: تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مركز الدراسات القانونية والقضائية، تونس، 2009، ص 442.

اللاحقة لعمليات المسح العام للأراضي التي يتم استكمالها على مستوى المحافظة العقارية.

المبحث الأول: الإجراءات التمهيديّة والأعمال الميدانية المرتبطة بالمسح العقاري

تلجأ الدولة بمبادرة منها وبدون أي طلب من أصحاب الحقوق إلى تقرير إحصاء عام للأموال العقارية، ووضع حدود للعقارات الموجودة على التراب الوطني، بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها بهدف قيدها في السجل العيني،⁽¹⁾ وذلك عن طريق عمليات المسح العام للأراضي، التي تعتبر الانطلاقة الفعلية في حفظ الملكية العقارية الخاصة كما تُعد أول إجراء للشروع في تعريف العقارات، وتحديد كافة البيانات اللازمة لشهر هذه الأملاك على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً تمهيداً لضبط وضعيتها القانونية.

ومن أجل ذلك عمد المشرع الجزائري من خلال تبنيه لعمليات المسح العام للأراضي بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم،⁽²⁾ إلى إخضاع كافة العقارات بشكل إجباري وإلزامي دون طلب أصحابها إلى نظام الشهر العيني، ولا يتم ذلك إلا بعد القيام بجملة من الإجراءات التي تتنوع بين ما هو تحضيرية وميدانية وبين ما هو إداري، وقبل انطلاق عمليات المسح العام للأراضي لا بد أن يتم التحضير لهذه المرحلة بشكل متقن.

(1) د/ جورج ش دراوي: الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2015، ص 28.

(2) الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 لعام 1975، المعدل بالقانون رقم 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76.

المطلب الأول: الإجراءات التمهيديّة لمسح الأملاك العقارية الخاصّة

المسح العام للأراضي جرد منظم للمعلومات العامّة المرتبطة بالملكيات العقارية الواقعة ضمن بلد ما، وهذا الجرد يعتمد على مسح عام لحدود هذه الملكيات العقارية، ويتم عادة تمييز هذه الملكيات باستخدام مسميات خاصّة، كما يتم إظهار إطار هذه الملكيات مع مسمياتها على خرائط ذات مقاييس كبيرة، وتُظهر هذه الخرائط لكل ملكية طبيعتها، وحجمها، وقيمتها، والحقوق القانونيّة المرتبطة بالملكية.

وتعتبر مرحلة المسح من أهم مراحل عمليات الحفظ العقاري لأنها هي المنطلق الذي يثبت حالة العقار ماديا وقانونيا، ويترتب عليها إتمام عملية شهر العقارات الممسوحة في السجل العقاري، وتثبيت الملكية العقارية وتصفية النزاعات المتعلقة بها خلال فترة زمنية قصيرة، إلى جانب ذلك فإن مرحلة المسح العام مرحلة مادية تقنية محضّة وهذا ما يستشف من خلال نص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، بقوله:

(إن مسح الأراضي العام... يُكون أساسا ماديا للسجل العقاري.)

ونص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم،⁽¹⁾ التي أناط المشرع من خلالها للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة إنجاز العمليات التقنية المتعلقة بإعداد المسح العام.

ونظرا لضخامة وأهمية مرحلة انطلاق عمليات المسح وجب أن تسبقها عملية إشهار عام قبل تطبيق إجراءاته على أرض الواقع.

(1) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم 01-110، المؤرخ في 05 مايو 2001، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة عام 2001.

الفرع الأول: افتتاح عمليات المسح العام للأراضي والهيئات المتدخلة في تنفيذها

جعل المشرع الجزائري من المسح العام للأراضي أحد الدعائم الهامة لضبط الوضعية القانونية للأموال العقارية الخاصة، باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري، وذلك من خلال تحديده وتعريفه للنطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني.⁽¹⁾

وسبق للجزائر أن عرفت نظام المسح العقاري إبان الفترة الاستعمارية، من خلال المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 الذي استهدف تحديث الأملاك العقارية وتفعيل المسح العقاري،⁽²⁾ إلا أنه نظرا للطابع الاختياري للإجراء آنذاك بقيت أجزاء عديدة من التراب الوطني بمعزل عن عمليات تطبيق إجراء المسح، مما ساهم في غموض الوضعية العقارية التي تعرفها البلاد إلى حد اليوم، الأمر الذي خلق ازدواجية في الأنظمة القانونية التي تحكم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية بمختلف أنواعها.

ورغبة من المشرع الجزائري في ضبط وضعية العقار الخاص بشكل دائم بما يضمن ديمومته واستقراره، اعتمد على آلية المسح العام للأراضي من أجل وضع حد لازدواجية الأنظمة القانونية التي تحكم العقارات، عن طريق تبني إلزامية عمليات المسح العام للأراضي تمهيدا لتأسيس سجل عيني يحتوي على كافة البيانات الخاصة بالأملاك العقارية المسوَّحة، ويكون الدفتر العقاري السند الوحيد الذي يثبت ملكية العقار.

(1) أنظر المواد 02 و03 و04 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(2) د/ محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010، ص53.

وطبقا لنص المادة 02 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم،⁽¹⁾ يتم افتتاح عمليات المسح العام للأراضي في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره الوالي المختص إقليميا، ويتضمن هذا القرار تحديد تاريخ الانطلاق الميداني لعملية المسح، والذي يجب أن يتم خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية.⁽²⁾

نظرا للصعوبات المترتبة عن محدودية إشهار افتتاح عمليات المسح العقاري بالجريدة الرسمية لعدم بلوغها للعموم، كون القصد من النشر في الجريدة الرسمية هو إضفاء الصبغة القانونية⁽³⁾ على هذا الإجراء من أجل إعلام المالكين والحائزين للحقوق العينية الأخرى بافتتاح عمليات المسح، وللتمكن من الحضور في عين المكان للإدلاء بملاحظاتهم،⁽⁴⁾ لهذا السبب أوجب المشرع الجزائري أن ينشر قرار الوالي المتضمن افتتاح عمليات المسح العام للأراضي إضافة إلى الجريدة الرسمية في مجموع القرارات الإدارية للولاية، ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية، كما يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، وعن طريق اللصق في مقر الدائرة المعنية والبلديات المجاورة، وإعلام الجماهير بالمناداة في الأسواق خلال أجل خمسة عشرة (15) يوما على الأقل قبل الانطلاق في المسح مبدئيا وفقا لما جاء في نص المادة 03 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

(1) المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 08 أبريل 1992.

(2) الدكتور ويس قنحي: الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 224.

(3) د/ محمد بن أحمد بونبات: نظام التحفيظ العقاري في المغرب تونس الجزائر، الطبعة الأولى، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2009، ص 28.

(4) أنظر المادة 10 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ومن الطبيعي القول أن والي الولاية حتى يصدر قرار الإعلان عن افتتاح عمليات المسح العام للأراضي، قد سبق ذلك اقتراح من المدير الولائي لمصلحة مسح الأراضي،⁽¹⁾ وفي حالت ما إذا لم يقيم الوالي بإعلان افتتاح عمليات المسح العام للأراضي بالشكل القانوني المذكور سابقا، فإن إجراءات المسح اللاحقة لذلك تكون لاغية ولا يكون لها أي أثر قانوني لمخالفتها إجراء جوهرية في نظام الشهر العيني الذي يقوم على العلانية.

بحيث يمكن لجميع من يهمهم الأمر الاطلاع بواسطة الإعلانات على حقيقة ما سيجري في المنطقة المعنية، وأخذ الاحتياطات اللازمة من جمع الحجج والوثائق استعدادا لإثبات حقوقهم على العقار.⁽²⁾

كما ينبغي إضافة إلى إجراءات الإشهار العمل على تحسيس المواطنين بأهمية عمليات المسح العام للأراضي قبل انطلاقها فعليا، بشتى السبل كالإذاعات المحلية، ونشر الملصقات في الشوارع العامة، والأسواق والمجمعات السكنية،⁽³⁾ وذلك ضمن الآجال المذكورة في نص المادة 03 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

(1) د/ عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عنابة، دون ذكر سنة النشر، ص47.

(2) الهادي سعيد: المرجع السابق، ص252.

(3) د/ عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، نفس المرجع، ص47.

يكن الهدف من وراء ضبط منطقة المسح إلى إجراء تعداد وإحصاء دقيق لجميع العقارات الموجودة بها والغير مسجلة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً،⁽¹⁾ بالإضافة إلى تحيين مضمون السندات التي سبق وأن تم شهرها قبل إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم، وأصبحت وضعيتها المادية والقانونية غير مطابقة لما هو عليه الحال في الواقع، مما يسهل الأمر أمام لجان المسح للقيام بمهامهم على اكمل وجه وتعويض السندات القديمة التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقارات بدفاتر عقارية بعد قيد نتائج المسح بالسجل العقاري.

فإذا كان المشرع الجزائري قد رفع من شأن حق الملكية إلى مصاف الحقوق الدستورية المكفولة قانوناً، وكرس هذا الحق من خلال نص المادة 674 من القانون المدني وما بعدها⁽²⁾، وأضفى على الملكية الخاصة حماية مدنية وأخرى جزائية، فإن الهدف من هذا التنوع في قواعد الحماية هو جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم، مع عدم الاعتداء على ملكيات الغير،⁽³⁾ ولضمان ذلك أسند المشرع الجزائري تنفيذ عمليات المسح العام للأراضي إلى هيئات وأعاون مؤهلين.

(1) أ/ محمد أحمد محفوظ: بحوث في القانون العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص92.

(2) أنظر الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة عام 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة عام 2007.

(3) د/عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص45.

الفرع الثاني: الجهات المتدخلة في إنجاز عمليات المسح العام

أشرك المشرع الجزائري عدة جهات في إنجاز عملية المسح العام للأراضي من خلال نص الفقرة الأولى للمادة 09 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والتي جاء في نصها: (تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين "الإدارة والمالكون والجيران").

ويقصد المشرع في نص المادة المذكورة أعلاه بمصطلح التحديد المسح العام للأراضي، وهذا إذا ما رجعنا إلى نص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، التي عرف المشرع من خلالها المسح العقاري، ويمكن حصر الجهات المتدخلة في إنجاز المسح العام للأراضي بما يلي:

أولاً: الإدارة

يمثلها الوالي المعني ولجنة المسح والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وبعض هيئات الحفظ العقاري التي تتدخل في عمليات المسح، وسنتطرق إلى كل هيئة بالشرح كما يلي:

1- الوالي

نصت المادة الثانية من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على ما يلي:

(إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.)⁽¹⁾

(1) أنظر الأمر رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

إن تولي الوالي إصدار قرار افتتاح عمليات المسح العام للأراضي يبرز بشكل جلي طغيان الطابع الإداري على نظام الحفظ العقاري في الجزائر بجميع مراحلها ابتداء من انطلاق عمليات المسح العام للأراضي وصولاً إلى تأسيس السجل العقاري بالمحافظة العقارية المختصة، مثلما هو الشأن بالنسبة لنظام الحفظ العقاري بالمملكة المغربية، وعلى العكس من ذلك نجد أن كل من المشرع التونسي واللبناني أضفى الصبغة القضائية على نظام الحفظ العقاري، بتولي كل من وزير العدل والقضات السهر على سير عمليات المسح أو التحديد العقاري إلى غاية تأسيس السجل العيني، وهذا ما يجعل من المسح العام للأراضي ذا طابع إجباري كونه يبدأ بقرار من السلطة الإدارية المختصة، ويسهر على تطبيقه موظفون وأعوان اختصاصيون في المجال القانوني والهندسي التقني، مما يكفل تطبيقه على أسس متينة.

2- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تم استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

فبعد صدور دستور 1989 وما لحقه من إصلاحات سياسية، اقتصادية وسياسية في البلاد، أصبح من الضروري إعادة هيكلة القطاع العقاري أكثر من ضرورة أمام العقبات التي واجهت الهيئات المشرفة على ذلك، فتم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي والتي تم تكليفها بإنجاز وإتمام عمليات المسح العام للأراضي.

وللعلم فإن عمليات مسح الأراضي قبل ذلك كانت من اختصاص الدولة مباشرة تحت وزارة المالية إلا أن سياسة الإصلاحات الاقتصادية لما بعد سنة 1989 أفرزت مستجدات من بينها ضرورة إعادة هيكلة الأجهزة الإدارية المكلفة بالمسح، وخضعت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في بداية إنشائها لوصاية وزير الاقتصاد وذلك إلى غاية سنة 1995.

وتتضمن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أربع مديريات فرعية تتمثل في المديرية الفرعية للوسائل، والمديرية الفرعية للعمال والمالية، وأنشئت مديريات جهوية وملحقات ولائية عبر كامل التراب الوطني تتضمن مكاتب للمسح وفرق خاصة وأعوان مكلفين بالتحديد الميداني للملكيات وقياس المساحة والتحري وتعيين الحدود وتضمينها ضمن وثائق مساحية ومخططات بيانية للإنجاز.⁽¹⁾

هدف المشرع الجزائري من وراء استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى إنجاز العمليات التقنية اللازمة للمسح العام للأراضي، ومن مهام الوكالة التي لها علاقة بضبط وتسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة حددها المشرع في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ما يلي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة بوضع الحدود والطبوغرافيا اللازمة لوضع مسح عام للأراضي.
- تحضير العقود والملفات الخاصة بأشغال لجان مسح الأراضي.
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار.
- تتولى عمليات تطابق نتائج مسح الأراضي العام مع السجل العقاري.
- تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها باستمرار.

(1) د/محمودي عبد العزيز: المرجع السابق، ص76.

كما تختص بواسطة مهندسين وأعوان فنيين بإعداد الأمثلة الهندسية على اختلاف أنواعها للأراضي والعقارات المطلوب مسحها بعد تحديدها تحديدا دقيقا عن طريق الاستعانة في ذلك بالصور الجوية والخرائط والأنترنيت والأقمار الصناعية وغيرها من الوسائل والتقنيات الحديثة، وإلى جانب كل ذلك يتم حفظ تلك الأمثلة وإدراجها بالخرائط المسحية وحفظ كل التغييرات والتقسيمات التي تطرأ عليها فيما بعد، ثم إحالة تلك الأمثلة المنقحة إلى المحافظة العقارية لإدراجها بالسجل العقاري.⁽¹⁾

3- لجنة المسح

وفقا لنص المادة 07 من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم بموجب أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992 يتم استحداث لجنة للتكفل بجميع عمليات التحديد المتعلقة بالمسح العام للأراضي، وتتكون هذه اللجنة من مجموعة من الأعضاء ذوي الوظائف التي لها صلة بالوضعيات التي قد تصطدم بها عمليات المسح، إذ جاء في نص المادة 07 من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم ما يلي:

(تتشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية وتتشكل هذه اللجنة مما يلي:

-قاضي من المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها البلدية رئيسا، ويعين هذا القاضي من رئيس المجلس القضائي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس،

- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،

- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية،

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني،

(1) جعفر الربعاوي: إشكاليات التحيين والتسجيل العقاري، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص139.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية،
 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله،
- تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم:
- أ/بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية:
- ممثل عن مديرية الثقافة في لولاية،
 - ب/بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:
 - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة،
 - ممثل عن المصالح المحلية للري،
- يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة⁽¹⁾.

4- الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والحفظ العقاري

تتأط مهمة الإشراف على تنفيذ وإعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه بالإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية حسب نص المادة 05 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والمقصود بذلك إشراف وزارة المالية على عملية المسح ممثلة محليا

(1) أنظر المادة 07 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

بمصالح أملاك الدولة تماما كما هو الحال بالنسبة لتسيير المحافظة العقارية التي تخضع هي الأخرى إلى لنفس الوصاية.⁽¹⁾

ثانيا: الملاك

تنص المادة 10 من المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي المعدل والمتمم على:

(يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء.)

حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة المذكورة أعلاه الفئات التي يلزم تدخلها من أجل إتمام عملية المسح بنصه على: مالك العقار المراد مسحه، والحائز مهما كان سند حيازته.

إلى جانب الفئات التي عددها نص المادة 10⁽²⁾ يمكن أن نجد فئة أخرى من الأشخاص الذين تربطهم علاقة بالعقار، والذي يعتبر حضورهم ضروري لصحة إجراءات المسح مثل: الشريك في ملك على العقار المراد مسحه، أصحاب الحقوق العينية على العقار المراد مسحه، أصحاب قوق الارتفاق على العقار المراد مسحه، الدائن المرتهن على العقار المراد مسحه، الولي أو الوصي أو المقدم⁽³⁾ باسم ناقص الأهلية⁽⁴⁾ المتمتع بحق من الحقوق العينية أو الشخصية على العقار المراد مسحه.

(1) أنظر المادة 07 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق. المادة 05 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(2) أنظر المادة 10 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) أنظر المواد من 87 إلى 100 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24، المعدل بالأمر رقم 02-05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية العدد 31.

(4) المادة 05 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ثالثا: الجيران

بما أن عمليات المسح العام للأراضي تهدف أساسا إلى تحديد وتعريف العقار الذي يكون محلا لها بشكل نهائي، الأمر الذي يحتل من الأهمية إشراك وإعلام كل من يمسه ضبط وضعية العقار الممسوح، وهنا نجد أن جيران المالك أقرب من يعينهم ضبط وضعيه العقار خاصة فيما يخص الحدود وسندات الملكية.

من هنا وجب استدعاء الأشخاص المعنيين من ملاك أو حائزين على حقوق عينية مجاورة، أمر ضروري في الميدان لقانونية الإجراء، هذا الاستدعاء يكون بموافات المالك برسالة من نوع T3 لاستدعائه من أجل المشاركة في تثبيت حدود أملاكه، بالاطلاع على المعالم الخفية بالإشارة إلى الحدود الغير معلمة بالاتفاق مع الجيران بواسطة أوتاد عن طريق الحضور شخصيا أو بواسطة ممثل موكل قانونا للعمليات التي ستجري ميدانيا، وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسلة على امتداد 15 يوما، فإن التحديد يكون بصورة أحادية، أي من طرف أعوان المسح دون تدخل باقي المعنيين.

المطلب الثاني: المرحلة التطبيقية لعمليات المسح العام للأراضي على الأملاك الخاصة

تشرع لجنة المسح في عملها الذي يكون في أول الأمر داخل المكاتب وذلك بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط، والمخططات المتحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية، وكذا المحافظة العقارية أو المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية أولاً ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها ثانياً،⁽¹⁾ مما يجعلنا أمام إجراءات فنية تقنية (الفرع الأول)، وأخرى تتطلب القيام بتحقيق عقاري للأملاك المراد مسحها. (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الإجراءات الفنية لعمليات المسح العام للأراضي

يقصد بالإجراءات الفنية المرتبطة بعمليات المسح العام للأراضي والممهدة لتأسيس السجل العقاري، أدوات تثبيت كل الحقوق من تصرف أو تملك أو منفعة في العقارات أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل على خرائط كادسترائية، بدقة وعلى مقياس معين يتفق مع حجم العقارات الناتجة عن عمليات المسح العام للأراضي.⁽²⁾

فالتحديد والتحرير إذن عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي.⁽³⁾

(1) جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص129.

(2) د/تيسير عبد الله المكيد العساف: المرجع السابق، ص73.

(3) حسين عبد اللطيف حمدان: المرجع السابق، ص39.

إذ في النهاية يهدف المسح العام للأراضي إلى ضبط الوضعية القانونية للعقارات من خلال تحديد وتعريف النطاق الطبيعي لها حسب نص المادتين 02 و 03 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم، وبالتالي فإن موضوع المسح يكون منحصرا في العقارات بطبيعتها سواء كانت أراضي أو بنايات، دون العقارات بالتخصيص،⁽¹⁾ وسبب ذلك أن هذه الأخيرة لا يمكن لها أن تكون ذات صبغة عقارية، إلا إذا تحقق عليها شرط الارتباط بالعقار الأصلي، وطالما كانت ذات وجود مستقل فإنها تفقد بالضرورة هذه الصبغة وتخرج بالتالي من سياق العقارات، وبالتالي فهي غير معنية بعمليات المسح العام للأراضي،⁽²⁾ وهذا ما يؤكدته المشرع الجزائري من خلال نص المادة 04 من المرسوم رقم 62-76 عندما أقرت شمولية عمليات المسح العام للأراضي القوام المادي وطبيعة الأراضي وإن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الفلاحية محل المسح العام.

ويتم ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة من خلال وضع حدود مجموعات الملكية التي تتكون من مجموع القطع المجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء، وتكون تابعة لنفس المالك أو مملوكة على الشيعاء، وتشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية.

وطبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد المسح العام للأراضي في جميع أنحاء التراب الوطني، وتحضر العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار وفقا للمستجدات التي يتم الوقوف عليها عند معاينة سندات الملكية، كما تعمل مع لجان

(1) أنظر المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(2) القاضي منير الفرشيشي: الإجراءات في التسجيل العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2014، ص23.

مسح الأراضي وبمساعدة من المالكين⁽¹⁾ على تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاص برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير الضوئي المساحي اللازم لعمليات المسح العام للأراضي.⁽²⁾

ويقع على عاتق لجنة المسح العقاري جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، والبت بالاستناد إلى الوثائق العقارية المدلى بها، لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية الخاصة⁽³⁾ السابقة لانطلاق عمليات المسح العام للأراضي بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم، والتثبت عند الاقتضاء من اتفاق الملاك المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالت عدم وجود اتفاق تلحاً إلى التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.⁽⁴⁾

ويهدف تثبيت حدود العقارات إلى تحديد مكوناته المادية بالنظر إلى سندات الملكية أو شهادات الحيازة، وتتم العملية قسم بقسم وعلى الفرق المكلفة بتحديد الأملاك العقارية الخاصة ألا تنتقل إلى قسم آخر إلا بعد الانتهاء من الأشغال المتعلقة بالقسم الذي هو في طور التحديد.

ولضمان دقة نتائج المسح على فرق المسح القيام بمهامها في حضور الملاك، ويتم استدعاء المعنيين بالإشعارات الشخصية التي تكون بإعلام المالك عن طريق رسالة من نوع T3 لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه والاطلاع على المعالم الخفية، مع الإشارة إلى الحدود غير المعلمة بالاتفاق مع الجيران حول وضع الأوتاد، والحضور يكون شخصياً أو بواسطة ممثل قانوني.

(1) انظر الفقرة الثانية للمادة 06 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(2) انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) انظر المادة 09 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(4) انظر الفقرة الثانية للمادة 09 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، نفس المرجع.

أما استدعاء الملاك الحائزين على حقوق عينية مجاورة باعتبار حضورهم هام لإعطاء الشرعية لمهام فرق المسح في تعيين حدود مجموعات الملكية، يتم بواسطة إشعار شخصي وعن طريق النشر في الصحف الوطنية أي نفس الطرق التي يتم من خلالها الإعلان عن إفتاح عمليات المسح العام للأراضي المحددة في المادة 02 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة (03) استدعاءات متتالية مرسله على امتداد خمسة عشرة (15) يوماً، فان التحديد يتم بدون حضورهم وبإشراف لجنة المسح.

وبعد التأكد من هوية الملاك أو وكلائهم، تشرع فرقة المسح في إجراء استطلاع على كل العقار لمعرفة حدوده من خلال تصريحات الملاك، ويتم التأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود من خلال سحب التصاویر الجوية أو الاسترجاعات الفوتوغراممترية وتعرف الحدود في هذه الحالة سواء بواسطة فواصل مادية أو بواسطة قمم ثابتة سابقا عن طريق نصب أو معالم أو علامات أخرى، وعلى مثبت الحدود أن يستطلع النصب والمعالم والعلامات القديمة مع معاينة اتفاق الأطراف، أما إذا لم تثبت الحدود حسب رأي الملاك أو وكلائهم لعدم حضورهم تثبت القمم المتعاقبة بواسطة من نصب أو حفر، كما يعاين رضا الملاك على وضعية هذه القمم.

بعد الانتهاء من تعيين الحدود تبدأ مرحلة تثبيت القطع الممسوحة، هذه الأخيرة تعد جزء من مجموعة الملكية لقطعة واحدة تمثل نفس طبيعة تخصيص الأرض، ويعد تثبيت حدود القطع الممسوحة المتضمنة في مجموعة ملكية عملية تقنية تنجز بالنظر إلى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض.

ثم تنقل الحدود على المخطط البياني للحدود من نسخ التصاویر الجوية أو بإعداد الخرائط المصححة مؤشرة للحدود المعروفة ومقاطع الأقسام، وذلك بقيام المحدد برسم على المخطط البياني لتحديد حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية كما تحقق منها، بطريقة لا تدع المجال للالتباس، بالنظر إلى طبيعة الحدود والتفاصيل الطبوغرافية التي يجب أن تظهر على المخطط المسحي، فكل قطعة عند تثبيت الحدود ونقلها على المخطط البياني لها رقم مؤقت.⁽¹⁾

وتثبيت الحدود يجرنا إلى إعداد لكل مجموعة ملكية نوعين من البطاقات، إحداها مخصصة لاستقبال كل العناصر المرتبطة بمجموعة الملكية وتسمى بطاقة الحصة، وأخرى تخصص للمعلومات الخاصة بتعيين المالك الحقيقي أو المفترض، وهنا نقصد بطاقة المالك وهذه الوثائق مهمة لإنشاء السجل العام، وعلى أساسها يتم ترقيم العقارات لاحقاً بعد إيداع نتائج عمليات المسح العام للأراضي على مستوى المحافظة العقارية.

إن عملية التحقق من الحدود وتثبيتها في غاية الأهمية وتهدف إلى إعادة تثبيت الحدود المعاينة أو بهدف حل النزاعات على الحدود، أو إزالة التناقض ما بين الحدود الكادستراتية القانونية وما بين الحدود المادية المتفق عليها ما بين الملاك على أرض الواقع، أو رسم حدود جديدة نتيجة لتجزئة قطعة ما.⁽²⁾

(1) انظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
(2) دائرة الأراضي والمساحة: المواصفات الفنية المساحية، الطبعة الثالثة، عمان، 2007، ص 47.

وكل ذلك لا يكون بالأمر السهل بل يحتاج إلى الدقة من جهة، وإلى وسائل علمية دقيقة تحقق فكرة التحري عن الحدود وتثبيتها، مع ما يستلزم ذلك من وضع حدود جديدة للقطع أو إزالة تلك الحدود في حالت الجمع بين القطع، وكل ذلك عماده بطبيعة الحال المسح الميداني.⁽¹⁾

الفرع الثاني: التحقيق القانوني للعقارات محل عمليات المسح العام

يمتاز التحقيق القانوني المرتبط بعمليات المسح العقاري بطابع خاص إذ أن نتائجه حاسمة فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية، ولهذا تم إعفاء المحافظ العقاري من القيام بدراسة السندات والعقود التي تودع عند الإجراء الأول بالسجل العقاري، والمقصود بذلك في حالت ما إذا قامت فرق المسح بإيداع وثائق تتضمن عقود وسندات لحقوق لم يسبق أن تم شهرها قبلا، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بتقييم العقارات على أساس المعلومات التي تحتويها وثائق المسح دون القيام بأي تحريات مهما كانت طبيعتها، ويتم إتباع نفس القواعد في التحقيق القانوني المطبق على المناطق الريفية أو المناطق العمرانية.

يشرع في التحقيق القانوني بواسطة عونين محققين أحدهما من المحافظة العقارية المختصة إقليميا والآخر من إدارة أملاك الدولة مع حضور عون من البلدية التي تسري فيها أعمال المسح العقاري، ويؤدي الجميع أعمال التحقيق تحت إشراف رئيس فرقة المسح.

(1) تيسير عبد الله المكيد العساف: المرجع السابق، ص76.

ومن أهم المهام الموكلة للمكلفين بالتحقيق القانوني إثبات حق الملكية العقارية بجمع العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والأعباء التي تثقل العقار، ويكون ذلك بطبيعة الحال إما بالاطلاع على الوثائق أو عن طريق التحريات الميدانية بجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين والتأكد من كل الملاحظات والآراء التي تثير وتهم التحقيق، كتقدير وقائع الحيازة المثارة.⁽¹⁾

لذا فإن هذه المرحلة ذات طابع قانوني تقوم أساساً على فحص المستندات المتعلقة بالملكيات العقارية، وأخذ أقوال أصحاب الحقوق العينية، وتدوين كافة الحقوق العينية الواردة عليه أو المترتبة له على بطاقة التحقيق العقاري بحضور المعنيين بالأمر، والإشارة إلى أسماء المالكين أو المنتفعين مع إبراز أسباب التملك أو الحيازة، وبالتالي فإن التحقيقات العقارية المقامة بمناسبة المسح العقاري تتم بالاعتماد على طريقتين وفقاً للأشكال التالية:

أولاً: إثبات حق الملكية العقارية بواسطة سند

يرتكز التحقيق العقاري في إثبات حق الملكية على الفحص الدقيق للوثيقة والاطلاع على المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق، ولا يمكن ذلك من الناحية الواقعية إلا وفق الوسائل التالية:

ومن الناحية القانونية لا يتم الاعتراف في هذا المجال إلا بصنفين من سندات الملكية سواء تعلق الأمر بالعقود الرسمية أو غير الرسمية المعترف بها قانوناً.

⁽¹⁾ انظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المرجع السابق.

1. السندات الرسمية(1)

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم وهذه السندات تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك، وحصص الملاك المشتركين في الشيوع،(2) والأعباء المثقلة للعقارات، وما يجرّد ذكره أن هذه الوثائق رغم ورودها في شكل رسمي إلا أنها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات، الأمر الذي يستدعي ضرورة القيام بالتحقيقات اللازمة لإثبات الوضعية الحالية وللملك العقاري.
- العقود الإدارية المنشأة، الناقلة، المصرحة، المثبتة، المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل أو رؤساء البلديات في السابق.
- العقود المنشأة، الناقلة، المصرحة المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو لحقوق عينية عقارية معدة من طرف الموثقين السابقين، أو كاتب ضبط الموثق، والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري.

(1) عرفها المشرع من خلال نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري، بأنها: "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته".

(2) الشيوع هو الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه، انظر يوسف دلاندة: الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 64.

هذه العقود تحتوي على معلومات دقيقة تخص هوية الأطراف وتعريف كافي للعقارات، إلا ما يتعلق بالتنازلات عن حقوق في الشياخ، مع العلم أن هذه العقود تم إعدادها قبل صدور الأمر رقم 70-91 المتضمن مهنة التوثيق.⁽¹⁾

- العقود المنشأة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من قبل القضاة الموثقين في السابق.

وهذا النوع من العقود يتعلق بعقارات تقع داخل المناطق الريفية أين كانت الملكية تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، ورغم رسميتها لم تخضع لإجراءات الإشهار العقاري إلا إذا طلب الأطراف ذلك، وفي نفس الوقت فإن عدم إشهار هذه الوثائق لا ينقص من قوتها المطلقة لأنها جاءت وفق التشريعات التي كانت سارية في ذلك الوقت أي أنها قانونية، وبالتالي فإن هذه العقود تتمتع بكل الشروط اللازمة في العقد الرسمي ولها حجية قانونية في الإثبات إلا عند إثبات الخطأ، إلا أن طول الفترة الزمنية التي مرت على تحريرها جعلت من هذه العقود لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات الأمر الذي يستدعي ضرورة التحقيق في مدى مطابقة محتواها مع الواقع.

- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.⁽²⁾

(1) انظر الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107، الصادرة عام 1970.

(2) قوة الشيء المقضي فيه: الحكم النهائي الفاصل في موضوع الدعوى ويعتبر عنوانا للحقيقة والعدالة في نفس الوقت، لذلك تكون له حجيته في مواجهة الكافة أي بالنسبة لأطراف الخصومة ولغيرهم من الناس ولهذا يعبر عن الحكم النهائي في الدعوى بأنه حجة قضائية وأن له قوة الشيء المقضي.

بالنسبة لهذه القرارات رغم رسميتها كونها صادرة عن جهة قضائية إلا أنها تخضع للتدقيق للتأكد من أنها نهائية واستوفت كافة طرق الطعن بعد تبليغه إلى الأطراف.

2. السندات غير الرسمية

وهي العقود العرفية⁽¹⁾ التي لها تاريخ ثابت قبل 01 يناير 1971، وقد حدد المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة 328 من القانون المدني الحالات التي يكتسي فيها العقد تاريخا ثابتاً.⁽²⁾

أعطيت العقود العرفية الحجية في شأن إثبات الملكية العقارية الخاصة طبقا لما جاء في للقرار الصادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بتاريخ 19 نوفمبر 1990 تحت رقم 61796 .

ثانيا: إثبات الملكية في غياب السند

يعتمد التحقيق العقاري في هذه الحالة على واقعة الحيازة والتأكد من مدى ممارسة الشخص المعني بالتحقيق الحيازة الفعلية، طبقا لمقتضيات القانون المدني الجزائري أي حيازة مستمرة غير منقطعة هادئة وعلنية، ولهذا يقع على عاتق المطالب بحق الملكية هنا أن يقدم كافة الوثائق المثبتة لحالته المدنية والمساعدة على التحقق من صحة حيازته، كالشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية، بالإضافة إلى كل الوثائق التي يمكن أن تساعد المعني في إثبات حيازته للعقار.

(1) الورقة العرفية: هي المحرر الذي يصدر عن الأفراد دون أن يتدخل الموظف العام في تعريفها، أنظر محمد حجي مطر: وسائل الإثبات في القضايا المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، 1985، ص157.

(2) يكون للعقد العرفي تاريخ ثابت: من يوم تسجيله، من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفات أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

وهنا يعتمد في التحقيق العقاري بطبيعة الحال على مقارنة تصريحات صاحب الحيازة بشهادات الملاك المجاورين، أو كل شخص بإمكانه تقديم معلومات تعرف بمالك العقار محل التحقيق، كما يتم إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية الواقع العقار في دائرة اختصاصها الإقليمي للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر مما يتعارض مع وقائع الحيازة المثارة.

ثالثاً: إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء

وهنا نقصد إثبات الحقوق العينية الأصلية الناتجة عن تجزئة حق الملكية، والأعباء التي تتمثل في الحقوق العينية التبعية التي تثقل العقار المعني بالتحقيق العقاري الذي يتم في إطار عمليات المسح العقاري، ويتم إثبات هذه الحقوق والأعباء عن طريق السند أو بواسطة التحري والبحث.

1. الحقوق العينية الأصلية

وعلى رأس الحقوق العقارية تقوم الحقوق العينية الأصلية التي تقع على عقار، والعقار الذي تقع عليه الحقوق العينية الأصلية قد يكون عقاراً بطبيعته كما هو الغالب وقد يكون عقاراً بالتخصيص، فجميع الحقوق العينية الأصلية التي تقع على عقارات بالتخصيص تعتبر حقوقاً عقارية.

وأول الحقوق العينية الأصلية حق الملكية، وهو أوسع حق عيني يمكن تصوره، ثم تأتي الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، وتكون هذه الحقوق عقارية إذا وقعت على العقار، كحقوق الارتفاق وحق السكنى وحق الحكر⁽¹⁾.

(1) الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون ذكر سنة النشر، ص 194 و195.

2. الحقوق العينية التبعية

وهي كل حق عيني تبعي يقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص، ومن هذه الحقوق ما لا يقع إلا على عقار فيكون حتما حقا عقاريا، وهذان هما حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص، ومنها ما يقع على عقار أو يقع على منقول، فإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا كحق الرهن الرسمي وحقوق الامتياز.⁽¹⁾

أما بالنسبة لتعيين ذوي الحقوق وهم المالك أو المالك المفترض وقد يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعية إذا كان العقار في حالة شياع⁽²⁾ أو ملكية مشتركة، وإما شخص معنوي⁽³⁾ ونفس الأمر ينطبق على الحائز لحقوق عينية أخرى.

عند القيام بالمعاينة الميدانية للهيئات المكلفة بعمليات المسح العام للأراضي في إطار ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة، قد يتم اكتشاف وجود أي تغيير لا يتطابق بين محتوى سندات الملكية المقدمة من الملاك أو الحائزين الحاضرين في عين المكان وبين الوضعية المادية للعقار، على إثر التجميع أو التقسم أو التجزئة للملكيات العقارية، هنا لا بد من القيام بوضع معالم جديدة للحدود من أجل إعطاء أرقام للقطع الأرضية الجديدة ليتم ضبط وثائق الملكية، ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى،⁽⁴⁾ وإذا تم تغيير مكان الحدود بتغيير الإشارات المستعملة من

(1) الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص 195 و196.

(2) أنظر المادة 713 من الأمر رقم 75-85 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) الشخص المعنوي: أو الاعتباري هو كل مجموعة من الأشخاص تستهدف غرضا مشتركا، أو مجموعة من الأموال ترصد لمدة زمنية محددة لتحقيق غرض معين، انظر علي فيلالي: نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص277.

(4) انظر المادة 04 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

قبل موظفي لجنة المسح تطبق عليهم العقوبات الخاصة بذلك والمنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري.(1)

كما قد يتم تحويل ملكية عقارية أثناء عملية مسح الأراضي بعد أن يكون العقار المعني موضوع تثبيت الحدود والتحقيق، هذه الوضعية إن لم تأخذ بعين الاعتبار في الوقت المناسب يمكن أن تفقد وثائق المسح معناها لأنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الصحيحة عند إيداعها بالمحافظة العقارية، لهذا السبب فإن المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم(2) يحث المحافظ العقاري بإبلاغ مصلحة المسح بكل التحويلات العقارية التي تتم أثناء عمليات مسح الأراضي.

كل هذه الإجراءات تساهم في إعداد مخططات مسح الأراضي وجداول للأقسام وسجلات لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات المسسوحة حسب الترتيب الطبوغرافي وفقا لما نصت عليه المادة 08 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1974 المعدل والمتمم، كما ترسل المخططات المساحية المنجزة والمطابقة للوضعية الحالية للأرض صور منها ولكل الوثائق الأخرى إلى البلديات والإدارات المعنية من إدارة أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري المختصة.(3)

(1) أنظر الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 27، المعدل والمتمم بالقانون رقم 15-19 المؤرخ في 19 يونيو 2015، الجريدة الرسمية عدد 37.

(2) المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993، الجريدة الرسمية العدد 38، الصادرة بتاريخ 23 مايو 1993.

(3) انظر المادة 01 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

وفي حالت وجود أي نزاع بشأن الحدود وعدم التطابق بين محتويات الوثائق المسلمة لأعوان المسح، فإن هذا النزاع تتكفل به لجنة المسح من خلال التوفيق بين أطراف النزاع، أو إحالتهم إلى القضاء في حالت عدم الاتفاق،⁽¹⁾ في حالة غياب إتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم، وعند غياب العناصر التقديرية في العقود أو شهادات الملكية أو الحيازة، يخطر مثبت الحدود لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف، وعند إنعدام المصالحة فيتم تأكيد الحدود المطابقة مع الإنتفاع أي الحدود الفعلية، وإذا طالب المالك المجاور أو الغير بجزء كبير من العقار، فإن المساحة المطالب بها تحدد كمجموعة ملكية مفترضة لفائدة الحائز في انتظار فصل المحكمة المختصة في مدة ثلاثة (03) أشهر وخلاف لذلك فإن التثبيت المؤقت يصبح نهائياً.⁽²⁾

يجب على التقني المكلف بإعداد عمليات المسح، أن يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية تدل على تقدم الأشغال، قصد إعلام المصالح والملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها بالميدان، وبعد أن تتأكد وكالة مسح الأراضي حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 من مطابقة نتائج المسح العام للأراضي مع ما هو مشهر مسبقاً يتم تسجيل كل الملاحظات في دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات ويذكر اسم المالك أو الحائز حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء،⁽³⁾ ويتم لاحقاً إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لشهرها في السجل العقاري حسب نص المادة 08 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

(1) د/ عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص49.

(2) أنظر التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المرجع السابق.

(3) المادة 08 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

الفرع الثالث: إيداع وثائق المسح العام للأراضي بمقر البلدية

بعد الانتهاء من الأشغال التقنية لعمليات المسح العام للأراضي يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر (01) واحد على الأقل بمقر البلدية وهذا ما يؤكدته المشرع الجزائري من خلال نص المادة 10 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم، وتسلم وثائق المسح من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم شهادة إيداع تثبت هذا الإجراء، ويتم الإعلان عن هذا الإيداع ليتمكن المعنيين من الاطلاع على نتائج المسح في الأيام والساعات المحددة ضمن حسب المادة 11 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

ولكل من أغفل ذكر اسمه أو أغفل إدراج حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته في وثائق المسح، أو أغفل إدراج حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته بكامله أو جزء منه منح إلى شخص آخر خطأ، أو مس حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته بأي شكل آخر وكان لمن انطبقت عليه هذه الشروط حق تصرف أو تملك أو حق منفعة في العقار أو أية حقوق متعلقة بها،⁽¹⁾ فلهذا الشخص الاعتراض على النتائج الميدانية لفرق المسح في مقر البلدية خلال أجل شهر (01) واحد طبقاً لنص المادة 10 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم.

(1) د/تيسير عبد الله المكيد العساف: السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 62 و 63.

وتشمل وثائق المسح على كل نتائج عمليات تحديد وتثبيت الحدود والتحقيقات العقارية التي تتمثل فيما يلي:

1. مخطط المسح مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة.
 2. سجل المساحة وهو السجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهومة تحت حساب المسح.
 3. جداول الأقسام حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي، تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية.
 4. بطاقات العقارات التي تشكل وثائق تلخيصية تحتوي على المعلومات الضرورية لإعداد الترقيم العقاري.
- مع العلم أن هذه المرحلة لا تعد انتهاء لعمليات المسح، ولكن لجزء من عمليات المسح، إذ بعد تلقي الشكاوى وحل النزاعات تعتبر عمليات المسح نهائية.

أولاً: تقديم الشكاوى

قد يكون ثمة أشخاص من أصحاب الحقوق العينية على العقارات التي جرى مسحها لم يتمكنوا من حضور أعمال التحديد والتحرير ليطلبوا قيد حقوقهم، أو ليعترضوا على التحديد الجاري عليها، فرأى المشرع أن يمنحهم مهلة بعد اختتام عمليات المسح العام للأراضي ليتقدموا باعتراضاتهم أو بطلبات تسجيل حقوقهم لدى لجان المسح، والمطالبة بحقوق فات صاحبه المطالبة به أثناء عمليات المسح العام للأراضي تتم عن طريق الاعتراض.⁽¹⁾

(1) حسين عبد اللطيف حمدان: المرجع السابق، ص72.

ويمكن لكل ذي مصلحة أن يقدم شكواه على نتائج عمليات المسح العام للأراضي وذلك ضمن الأجال المحددة لإيداع وثائق المسح بمقر البلدية، أي خلال مدة شهر (01) واحد حسب نص المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، مع العلم أن الشكاوى تقدم إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار الممسوح بدائرة اختصاصه، وإما شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي تم الإيداع على مستواها.

ويعود الحق بالاعتراض في الأصل إلى مدعي الحقوق أنفسهم، أو إلى وكلائهم القانونيين، وإذا وجد بين هؤلاء قصر أو غائبون أو مفقودون، فيمكن تقديم الاعتراضات من الأوصياء أو الممثلين الشرعيين للقصر،⁽¹⁾ أو من القيمين على أموال المفقودين⁽²⁾ والغائبين.⁽³⁾

بمجر انتهاء الأجال المحددة لتمكين الجمهور من الاطلاع على محتوى نتائج عمليات المسح العام للأراض، ألزم المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم أن تعرض الشكاوى على لجنة المسح من أجل دراستها والتكفل بها ومحاولة التوصل إلى توفيق الأطراف المتنازعة عن الحدود مثلا، وهي الحالة الوحيدة التي أشار إليها المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم.

(1) أنظر المادة 43 من الأمر رقم 75-85 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(2) انظر المواد من 109 إلى 115 من الأمر رقم 84-11 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) حسين عبد اللطيف حمدان: المرجع السابق، ص74.

ثانياً: تكفل لجنة المسح بكل النزاعات المثارة عن نتائج المسح العام للأراضي

أثناء قيام لجنة المسح بمهمة دراسة وحل النزاعات المثارة بين الملاك بسبب نتائج المسح العام للأراضي، تحاول اللجنة حل الإشكال بأن توفق بين الأطراف المعنية حول حدود ملكياتهم إذا أمكن ذلك دون اللجوء إلى القضاء، وفي حالت عدم التوصل إلى حل للإشكال بسبب الحدود، تضع اللجنة حدود مؤقتة للعقار في المخطط المسحي، من أجل إعطاء مصداقية لمحتوى الوثائق المساحية التي يأخذ بمحتواها باستثناء الأجزاء المتنازع عنها،⁽¹⁾ أما بالنسبة للملاك المحتجين فيعطى لهم أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر للاتفاق حول حدود ملكياتهم وإبلاغ لجان المسح بالنتيجة ليتم على أساسها ضبط الوثائق المساحية.

غير أنه إذا لم يتوصل الملاك إلى حل ودي فيما بينهم، لا يكون أمامهم سوى اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة إقليمياً ونوعياً خلال الأجل المذكور أعلاه والمحدد بثلاثة (03) أشهر حسب نص المادة 14 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، ويتم إثبات رفع الدعوى عن طريق شهرها بالمحافظة العقارية المختصة، أما إذا مر الأجل المذكور سابقاً دون الوصول إلى حل أو رفع دعوى قضائية، فإن الحدود الموضوعه بصفة مؤقتة تصبح نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به.

والغرض من تكليف المشرع للجان المسح حل النزاعات التي تنشأ نتيجة الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي، هو تصفية أكبر عدد من الإشكالات التي يثرها المسح العام للأراضي، من أجل ضبط الوضعية القانونية للأماكن العقارية الخاصة قبل إيداع الوثائق بشكل نهائي على مستوى المحافظة العقارية التي يقع العقار الممسوح بدائرة اختصاصها الإقليمي، مما يعطي مصداقية للتحقيقات العقارية التي

(1) انظر المواد 12 و 13 من المرسوم رقم 76-62 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

جرت أثناء سير عمليات المسح العام للأراضي ، وبذلك يتضح أن تحسين مردودية المسح يتطلب القيام بمجهودات إضافية من أجل تفعيل عمل لجان المسح.⁽¹⁾

وبالتالي فإن المسح العام للأراضي يؤدي في نهاية المطاف إلى تصفية الملكية العقارية بالمناطق التي مر عليها تصفية تصفية نهائية، بعد التحري الكامل، بحيث لم تترك فرق لجان المسح شاردة ولا واردة إلا وتم إحصائها والنظر فيها.⁽²⁾

المبحث الثاني: استكمال عمليات المسح العام على مستوى المحافظة العقارية

بمجر انقضاء المدة المحددة لتمكين الجمهور من الاطلاع على نتائج المسح العام للأراضي بمقر البلدية المعنية بذلك طبقا لنص المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، والبت في الشكاوى المقدمة من طرف لجان المسح وفقا لمقتضى المادتين 12 و13 من نفس المرسوم، تنتهي بصفة نهائية مرحلة المسح العام للأراضي بإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا حسب نص المادة 10 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، وذلك من أجل استكمال إجراءات الشهر العقاري في السجل العيني، والتي من أجلها انطلقت عمليات المسح العام للأراضي بصفة أساسية.

(1) كمال البقلوطي: المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2007، ص61.

(2) الهادي سعيد المرجع السابق، ص451.

المطلب الأول: إشهار محضر تسليم وثائق المسح والبدئ في الترقيم العقاري

لا يكون لنتائج عمليات المسح العام للأراضي أي أثر قانوني إذا لم تخضع لإجراءات الإشهار اللازمة تمكينا للجمهور من معرفة وضعية أملاكهم بالمحافظة العقارية والتدخل بالشكل القانونية إن لزم الأمر ذلك، قبل الانتقال لترقيم العقارات وتسليم سندات الملكية لمن يطلبها.

الفرع الأول: إشهار محضر تسليم وثائق المسح بالمحافظة العقارية

لضمان نجاح عملية الحفظ العقاري بعد عمليات المسح العام للأراضي لا بد أن يكون هناك توافق تام بين معطيات السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي، ويتحقق هذا التوافق عمليا عن طريق مجموعة من الوثائق المتبادلة بين المحافظة العقارية ومصصلحة مسح الأراضي، حيث تقوم كل منهما في حدود اختصاصها بإعلام الأخرى بأي تغيير قد يطال وضعية العقار من أجل مطابقة الوثائق بين المصلحتين، وحتى يظل السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية الفعلية للعقارات فإن المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي تبلغ المحافظ العقاري بموجب محاضر تسجل في سجل الإيداع وتؤشر في مجموعة البطاقات العقارية على اثر التغييرات التي تطرأ على حدود الملكيات الممسوحة سواء كانت ناتجة عن ظواهر طبيعية، أو عن قرارات إدارية كتغيير الحدود الإدارية، كما تبلغه بالتعديلات الناتجة عن رخص البناء أو التجزئة بناء على معلومات تتلقاها من مصالح البلدية المكلفة بالتعمير. (1)

(1) أوبلهي إيمان: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص120.

وبدوره يقوم المحافظ العقاري بتسليم مجموعة من الوثائق لمصلحة المسح لتحقيق المطابقة بين السجل العقاري والوثائق المحفوظة لديها، إذ أنه بمجرد تنفيذ إجراء الإشهار يقوم بتحويل مستخرج العقد إليها محتويًا على مراجع الإشهار، وإذا تضمن العقد أو القرار تغييرًا في مجموعة الملكية الأصلية فإنه لا بد أن تعلم به مصلح مسح الأراضي بواسطة وثائق القياس، وعلى سبيل المثال فإنها تعلم بكل تجزئة لكل وحدة عقارية من أجل إعطاء أرقام جديدة تسمح بتعيين الوحدات الناتجة عن التجزئة وترفق هذه الوثائق بمستخرج العقد وترسل إلى مصلحة المسح العقاري في ظرف مكتوب عليه "لا يطوى".⁽¹⁾

ولإعطاء نتائج المسح العام للأراضي مزيدًا من الشرعية ألزم المشرع الجزائري إثبات عملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية بتحرير محضر تسليم من قبل المحافظ العقاري وفقًا لنص الفقرة الثانية للمادة 08 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، مع إخضاع محضر التسليم في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لإشهار واسع لمدة أربعة (04) أشهر كاملة، بكل وسيلة إعلامية مناسبة، أي عن طريق اللصق بالمحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقارية ومقر البلدية، وكل ذلك يهدف إلى إبلاغ أكبر عدد من المواطنين المسوَّحة ممتلكاتهم العقارية بإمكانية سحبهم للوثائق التي تشهد على حقوقهم الواردة على العقارات المسوَّحة، ولأجل استكمال إجراءات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، كما أن لتاريخ إشهار محضر التسليم أهمية بالغة كونه التاريخ الذي يبدأ منه حساب آجال الترقيم العقاري بكافة أنواعه.⁽²⁾

(1) أوبلهي إيمان: المرجع السابق، ص 120.

(2) انظر المادة 09 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

وكي يستفيد المالكون وذوي الحقوق الممسوحة من الوثائق التي تثبت حقوقهم، لا بد من التقرب إلى المحافظة العقارية المختصة مرفقين بالسندات والعقود وأي وثيقة تثبت صفة المالك أو الحائز المنتفع الفعلي بالعقار وفقا لما جاء في نص المادة 10 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم مع ملئ جدول تسلمه المحافظة العقارية للمعنيين لاستكمال إجراءات ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة الممسوحة.

الفرع الثاني: الشروع في ترقيم العقارات الممسوحة

مرحلة الترقيم العقاري هي الأخرى من أهم المراحل المكتملة لعمليات المسح العام للأراضي نظرا للتحقيقات التي يقوم بها المحافظ العقاري في سبيل ترقيم العقارات حسب النوع الذي تندرج فيه، وتبعا للمعطيات التي تقدمها نتائج المسح، مما يساهم في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة.

تبدأ مرحلة الترقيم العقاري في السجل العيني للأملاك الممسوحة، من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وتحرير محضر الاستلام من طرف المحافظ العقاري وفقا لنص المادتين 08 و09 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، وحسب نص المادة 11⁽¹⁾ من المرسوم رقم 63-76 المذكور سابقا التي تم تعديلها بموجب قانون المالية لسنة 2015، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق

(1) تنص المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 قبل التعديل على: (يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري).

المسح، وفي حالت وقوع أي خطأ من الموظف المسؤول لا بد أن تتولى الدولة تعويض المالك الحقيقي.⁽¹⁾

وبالنسبة للأملاك العقارية الخاصة التي يحوز مالكوها على كل الوثائق التي تثبت صفة ملكيتهم بشكل جلي، يقوم المحافظ العقاري بترقيمها نهائيا باسم مالكيها وفقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن سند الملكية المقدم قد أشهر فعلا قبل مرور فرق المسح، فإذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل الأول من مارس 1961 في محافظة عقارية أخرى، فإن التحقيق في الوضعية القانونية للعقار محل السند يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم، هذا فيما يخص ضبط سند الملكية.

أما بالنسبة للعقار محل الترقيم فإن تحقيق المحافظ العقاري ينحصر في تحديده على مخطط مسح الأراضي والتأكد من موافقة محتوياته المادية بما هو مذكور في سند الملكية، بعد ذلك يقوم باستخراج مراجع المسح من رقمي القسم والوحدة العقارية، إلى جانب التأكد من أنه ليس ملكا للدولة.⁽²⁾

(1) تنص المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 قبل التعديل على: (يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري).

(2) (MARTY et RAYNOUD. Suretés réelles et publicité foncière. P50.)²

مع العلم أنه أحيانا يكون تحديد العقار على مخطط المسح العام للأراضي سهلا، كأن يتعلق الأمر بعقارات تشكل وحدات عقارية يسهل تمييزها بالرجوع إلى الطريق النظامي (شارع، نهج، ساحة)، مع الموقع والإشارة إلى الرقم، وفي حالات أخرى تعتبر عملية تحديد العقار المذكور في سند الملكية، المعد قبل مرور فرق المسح العام للأراضي صعبة بل حتى مستحيلة على مستوى المحافظة العقارية، مما يحتم التنقل مرة أخرى إلى موقع العقار من قبل مصالح مسح الأراضي لتحديد موقعه في مخطط المسح، لا سيما في الحالات التالية:

- عقار ممسوح حسب سند الملكية يشكل وحدة عقارية مدرجة في مخطط المسح داخل قطعة أرض متعددة الأضلاع ذات مساحة أكبر، الشيء الذي يستنتج منه أن هذا الفضاء ضم في مخطط المسح عدة وحدات عقارية متجاورة.
- وجود فرق في المساحات أو حدود الملكية التي تظهر من خلال مقارنة معطيات سند الملكية مع نتائج المسح العام للأراضي.

بعد ذلك يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن العقارات موضوع الترقيم العقاري ليست ملكا للدولة، غير أنه يتعين التمييز في هذا المجال بين السندات المشهورة بعد 25 مارس 1976، وهو التاريخ الذي دخل فيه المرسوم 62-76 حيز التنفيذ، ونظرا لذلك فإنه من المنطقي حصر التحقيق فقط على الحالات التي تكون فيها سندات الملكية مشهورة قبل تاريخ 25 مارس 1976، وخلافا لذلك يكون التحقيق من حيث ملكيتها للدولة غير ضروري عندما تكون عقود الملكية مشهورة بعد هذا التاريخ، علما أن هذه السندات تكون لها حجية مطلقة إذا لم تفقد حدائتها بإشهارات لاحقة.⁽¹⁾

(1) المذكرة رقم 02421 المؤرخة في 03 ماي 2003: المرجع السابق.

وانطلاقاً مما سبق وعندما يتمكن المحافظ العقاري من تحديد العقار استناداً على مخطط المسح أو بعد الفحص التقني الذي قامت به مصالح المسح ووضع الحدود من جديد أن اقتضى الأمر ذلك، يشرع المحافظ العقاري في الترقيم بالسجل العقاري من أجل إعداد دفتر عقاري.

وفيما يخص العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، يرقمها المحافظ العقاري ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر يبدأ حسابها من يوم إتمام هذا الترقيم، الذي يصبح نهائياً إذا لم يعلم المحافظ بأي اعتراض على محتوى الترقيم.⁽¹⁾

أما بالنسبة للأماكن العقارية التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية لحق الملكية، في هذه الحالة على المحافظ العقاري القيام بتحقيقات للتأكد من أن الحائز يماس حيابة حقيقية منذ على الأقل يوم شروع فرق المسح في تحديد مجموعة الملكية موضوع الترقيم العقاري، والتي يطالب المعني بالأمر بحق ملكيتها في مجمل مساحتها، أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة من التي هي محل الترقيم.

مع العلم أن الحيابة المعاينة في الميدان من طرف فرق المسح يجب أن تتوفر على الشروط المنصوص عنها في المادة 808 من القانون المدني الجزائري، وفي حالت ما إذا تبين من خلال التحقيقات التي قامت بها فرق المسح في الميدان أن الحيابة تعود إلى فترة ما قبل انطلاق عمليات المسح العام للأراضي.

(1) انظر المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

تمكن حيازة سندات عقارية في بعض الحالات من أن يأخذ المحافظ العقاري بعين الاعتبار عناصر المعلومات المحتوات فيها، وعند الاقتضاء اعتبارها سندات مؤسسة للترقيم العقاري، وهنا يتعلق الأمر بالعقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو تبادل أو قسمة يتضمن البعض منهم تاريخ ثابت،⁽¹⁾ والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها، ويتعين في هذه الحالة التحقق من أن التاريخ الثابت سابق فعلا لتاريخ مرور فرق المسح أثناء عمليات المسح العام للأراضي، وهنا يستوجب الأمر من المحافظ العقاري القيام بتحقيقات ضمن نوعين من السندات:

- ترقيم عقاري استنادا على عقود عرفية معدة قبل انطلاق مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها الثابت، وهنا يتعلق الأمر بالعقود العرفية التي لها تاريخ ثابت طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري.

- ترقيم عقاري على أساس عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض، وفي مثل هذه العقود العرفية التي لا تتضمن تاريخ ثابت، يمكن للمحافظ العقاري يمكن أن يستنتج يوم تحريرها، على ضوء فحص دقيق، للوحدات العقارية المجاورة أو الواقعة بجانب العقار محل الترقيم، خاصة إذا ثبت أن هذه العقارات المجاورة قد مسحت باسم أشخاص يحوزون عقود عرفية تتضمن أو لم تتضمن تاريخ ثابت.⁽²⁾

(1) انظر القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 348178 المؤرخ في 12 أفريل 2006 الذي يقضي باعتبار العقود المحررة قبل تاريخ صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير المشهورة سندات صحيحة ومنتجة لجميع آثارها.

(2) المذكرة رقم 02421 المؤرخة في 03 ماي 2003: المرجع السابق.

ونتيجة لدراسة الوثائق المسحية المودعة فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيمتها مؤقتا لمدة سنتين (02) يبدأ حسابها من يوم إتمام إجراء الترقيم المؤقت، وبانقضاء المدة المحددة سابقا يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي باسم حائزها الحالي والذي مسحت العقارات باسمه.(1)

تجدر الإشارة إلى أن عملية الترقيم تستلزم وجود سجلين، سجل مخصص للترقيمت النهائية وهو السجل الأصلي، وسجل خاص بالترقيم المؤقت وهو سجل مؤقت، وعندما يصبح الترقيم نهائيا وذلك بعد انقضاء أجل الاعتراض سواء كان أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، يتم تسجيل حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة في السجل الخاص بالترقيم المؤقت ويسجل بالسجل الخاص بالترقيم النهائي.(2)

وفيما يخص الترقيم باسم الدولة مباشرة فهو إجراء مستحدث جاء به المشرع الجزائري من خلال قانون المالية لسنة 2015، ويتم تطبيق هذا النوع من الترقيم في حالت لم يتم التعرف على المالك الحقيقي للعقار الخاص أثناء سير عمليات المسح العام للأراضي، وحماية من المشرع الجزائري للملكية العقارية الخاصة جاء بهذا الحكم الخطير الذي يمس بزمة المالك الخاص لما يمثله حق الملكية من قدسية.

فعوضا عن ترك العقار الذي لم يتم التعرف على حائزه أو مالكه مهملًا أو محلا للتقادم المكسب، يتم ترقيمه باسم الدولة في انتظار ظهور المالك الذي يقدم كافة الأدلة التي تبين ملكيته، وبالتالي يسترجع عقاره بعد أن يسلك كافة الإجراءات القانونية التي حددتها المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم.

(1) انظر المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(2) جمال بوشنافة: مرجع سابق، ص138.

وفي هذه الحالة يقع على عاتق الشخص الذي يدعي ملكية العقار أن يقدم كافة الوثائق القانونية التي تبين حقه في العقار أو جزء منه، وفي المقابل تقوم مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري والمحافظة العقارية ومسح الأراضي ومديريات الشؤون الدينية والأوقاف والفلاحة والبلدية بإجراء تحقيقات في مدى قانونية الوثائق التي يدعى به لملكية العقار، فإذا نتج عن هذه التحقيقات ملكية الشخص للعقار يرقم العقار باسم مالكة.

وعليه يمكن القول أن الحكم الذي جاء به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المتعلق بترقيم العقار الذي يكون مالكة غائبا باسم الدولة، ما هو إلا آلية من الآليات القانونية التي تساهم في ضبط الملكية العقارية الخاصة، فعوض ترقيم العقار مؤقتا مما يسمح بنهبه عن طريق الحيازة والتقدم المكسب أغلق المشرع كل باب يؤدي إلى نهبه بإدراجه ضمن ملكية الدولة في انتظار تسوية وضعيته القانونية بظهور المالك الحقيقي.

مع العلم أن الترقيم باسم الدولة كان يتم سابقا بالنسبة للعقارات الشاغرة، التي لم يتم التعرف على مالكة وذلك دون اللجوء إلى القضاء، وفقا للأحكام المبينة في قانون الأملاك الوطنية.

الفرع الثالث: الاعتراض على الترقيم العقاري اللاحق لإيداع وثائق المسح العام للأراضي

في إطار عملية الترقيم العقاري اللاحقة لإيداع وثائق المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية، والتي تتم طبقاً لنصي المواد 12 و13 و14 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، مكن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 15 من نفس المرسوم الاحتجاج على الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، أو سنتين (02) قبل انقضاء المدة.

يتم تقديم عريضة أو طلب الاحتجاج المتعلق بالترقيم المؤقت المشار إليه في نص المادتين 13 و14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، بموجب رسالة موصى عليها للمحافظ العقاري المختص إقليمياً وإلى الطرف المعارض عليه، كما يمكن أن يسجل الإعراض بسجل خاص معد خصيصاً لهذا الغرض بالمحافظة العقارية مع إبلاغ الطرف المعارض عليه.⁽¹⁾

على المحتج أن يوضح في عريضة الاحتجاج مراجع المسح الخاصة بالعقار (القسم، مجموعة ملكية، المساحة)، إضافة إلى اسم المالك المسجل ضمن وثائق المسح العام للأراضي مع تحديد هويته وعنوانه للتمكن من استدعائه، وعلى المحافظ العقاري أن يقوم بتسجيل الاعتراض في السجل الخاص بذلك، قصد توجيه الاستدعاءات للأطراف من أجل حضور جلسة محاولة الصلح.

⁽¹⁾ انظر المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

حيث يقوم المحافظ العقاري برئاسة جلسة الصلح التي تحدد في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ تقديم الاحتجاج، وفي حالت ما إذا تمت المصالحة يحرر محضر صلح متعلق بذلك، وترقم الأملاك العقارية المسووحة على أساس المصالحة التي تمت، وفي حالت عدم الصلح يعد المحافظ العقاري محضر عدم الصلح مع تبليغه للأطراف، هذا مع تنبيه المعارض أن عليه اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة خلال أجل ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح، وذلك تحت طائلة رفض الدعوى مع وجوب احترام مقتضيات المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم المتعلقة بشهر العرائض الافتتاحية بالمحافظات العقارية المعنية.

وفي حالت ما إذا غاب المحتج أو لم يتمكن من حضور جلسة الصلح، وحضر المحتج ضده أي المستفيد من الترقيم المؤقت، يتعين على المحافظ العقاري إرسال الاستدعاءات للأطراف لعقد جلسة صلح ثانية في أجل لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر (01) واحد على تاريخ انعقاد الجلسة الأولى، وإذا تواصل غياب المحتج للمرة الثانية لا يكون أمام المحافظ العقاري حل سوى إعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح أي أن الاحتجاج لم يكن له أثر على الترقيم المؤقت، مع ضرورة إبلاغ المحتج بذلك.

أما إذا لاحظ المحافظ العقاري غياب المحتج ضده وحضور المحتج جلسة الصلح، يلجأ إلى تحديد تاريخ ثاني لا يتعدى أجل شهر (01) واحد لعقد جلسة صلح ثانية، وإذا تواصل غياب المحتج ضده المستفيد من الترقيم المؤقت عن حضور جلسة الصلح على التوالي، يتعين على المحافظ العقاري إعداد محضر عدم الصلح، وإبلاغ الأطراف بالنتائج.⁽¹⁾

(1) المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15 جويلية 2014، المتعلقة بكيفية معالجة حالت غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

كل هذه الإجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري من خلال التقيد بالآجال القانونية للترقيم العقاري واستقبال الاحتجاجات ومعالجتها ضمن أطر قانونية، يسعى المشرع الجزائري من ورائها إلى ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة الممسوحة والمرقمة بصفة نهائية عن طريق تسليم الدفتر العقاري الخاص بكل عقار، مما يساهم في تسهيل تداول الملكية العقارية في الجزائر في إطار قانوني آمن.

أما إذا لم يتم إيداع أي اعتراضات وتم استيفاء الآجال المحددة بالمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، يكون على المحافظ العقاري استكمال الإجراءات القانونية لضبط وضعية الأملاك العقارية الممسوحة بترقيمها بصفة نهائية، مع العلم أن تحول الترقيمات المؤقتة إلى ترقيمات نهائية لا يمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء، حيث جاء في القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 704846 المؤرخ في أبريل 2012، أنه يمكن لأي شخص لم يقدم أي اعتراض أمام لجان المسح العام للأراضي أو على مستوى المحافظة العقارية أثناء فترة الترقيم المؤقت أن يرفع دعوى لإعادة النظر في الترقيم المؤقت، وجاء في نص القرار:

(حيث أنه بالفعل وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه نجد أن الطاعن قد أقام دعوى ضد المطعون عليهم في الطعن من أجل تعديل الترقيم المؤقت وذلك لإضافة اسمه باعتباره أحد الورثة المالكين للقطعة الأرضية المتنازع عليها والمسمات "ل" والمسجلة تحت رقم 116 قسم 08، بعدما تم شطبه بدون وجه حق.

حيث أن قضاة المجلس قضوا بعدم قبول دعواه شكلا لكونه لم يحترم الإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 63-76 المتضمن إعداد السجل العقاري، وذلك كونه لم يقيم بالاعتراض أمام لجنة المسح التي يرأسها قاض.

حيث أنه بالرجوع إلى المرسوم رقم 63-76 وخاصة المواد 12 و 16 منه، والتي تنظم الترقيم المؤقت وكيفية الاعتراض عليه أمام الجهات القضائية لا تلزم المدعي بالاعتراض المسبق أمام لجنة المسح التي يرأسها القاضي، وبالتالي فإن

قضات المجلس بعدم قبولهم لدعوى الطاعن بحجة أنه لم يتم بالاعتراض المسبق أمام اللجنة يكون قضاؤهم منعدم الأساس القانوني مما يجعل الوجه المثار مؤسس ويستوجب معه نقض وإبطال القرار المطعون فيه).

المطلب الثاني: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري

من المعلوم أنه يلزم أن تفيد في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تغيير أو إزالة حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية، وكذا الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويدخل في هذه التصرفات: القسمة العقارية، والوصية، والوقف،⁽¹⁾ والميراث، والرهن، ولا يسري أثرها على الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري.⁽²⁾

لا يكون السجل العقاري من سجل واحد كما يوحي ظاهر اسمه، بل هو مجموعة من الوثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل، أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار، من حيث موقعه، ومشمولاته، وكذلك من حيث الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، وجميع الإتفاقات والانتقالات والتعديلات الطارئة عليه.⁽³⁾

(1) أنظر حمدي باشا عمر: عقود التبرعات (الهيئة، الوصية، الوقف)، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2004.

(2) د/ أحمد بن عبد العزيز العميرة: نوازل العقار، دراسة تأصيلية فقهية لأهم قضايا العقار المعاصرة، دار الميمام، الرياض، 2011، ص 280.

(3) د/ على عصام غصن: المرجع السابق، ص 80.

الفرع الأول: وضع مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العيني

البطاقة العقارية ما هي في الحقيقة إلا وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية، وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، فهي تكشف النطاق الطبيعي للعقارات حيث أنه يمكن لأي كان بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية معرفة موقع العقار وحدوده وأسماء الملاك المجاورين له، والاستثناءات المقامة عليه، وتاريخ إقامتها ورقم العقار، وتاريخ إنشائه، ووصفه التفصيلي، ورقم مخطط مسح الأراضي المتعلق به.

كما تظهر الوضعية القانونية للعقار من خلال تاريخ ملكية العقار، واسم المالك أثناء إنشاء السجل العقاري، بالإضافة إلى أسماء الملاك الذين تعاقبوا عليه منذ إنشائه، والتصرفات التي صدرت من كل منهم مع الإشارة إلى المالك الأخير إن وجد، والأعباء التي تنقل هذا العقار، ويتعين على المعنيين من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية أن يودعوا لزوما لدى المحافظة العقارية جدولا محررا على نسختين من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، ويرفق هذا الجدول بالسندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار.⁽¹⁾

إن اتباع نظام الشهر العيني يستوجب تعيين العقارات تعيينا دقيقا، حتى يتم تسجيل البيانات في السجل العقاري تسجيلا صحيحا بغية إعداد فهرس عقاري محكم يسمح للجمهور بالتعرف على الوضعية القانونية والمادية للعقارات بصفة أسرع وأدق، ومن أجل ذلك أوجب المشرع الجزائري تحديد عناصر أساسية عند تعيين العقارات المتواجدة في منطقة ممسوحة، كتحديد طبيعة العقار، البلدية التي يقع بها العقار، المخطط المسحي، المكان المسمى، ومحتوى وثائق المسح.

(1) جديلي نوال: السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1، 2017، ص123.

أولاً: تحديد طبيعة العقار

أي نوع العقار إذا ما كان أرض عارية، مبنية، فلاحية، أو غابية، والغاية من تحديد طبيعة العقار، البلدية التي يقع بها العقار، المخطط المسحي، المكان المسمى، ومحتوى وثائق المسح.

ثانياً: البلدية التي يقع بها العقار

ذكر اسم البلدية بغية تحديد المحافظة العقارية المختصة، وكذا الجهة القضائية المختصة في حالة النزاع الذي يكون محله العقار.

ثالثاً: المخطط المسحي

يجب تعيين قسم المخطط المسحي الذي هو جزء من الإقليم البلدي، ونقله على ورق من مخطط مسح الأراضي وتعيين حدوده، التي يفضل أن تكون طبيعية أو لها من الثبات ما يمكن تعيينها بسهولة، ولقد تم تخصيص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي في حدود ستة (06) أشهر بين إعداده وتحرير العقد، حتى يكون تعيين تلك العقارات دقيقاً ومطابقاً للوضع الفعلي والحالي، مع ذكر رقم مخطط مسح الأراضي لكل وحدة عقارية أو مجموعة ملكية لها رقم ترتيبى خاص بها.

رابعاً: المكان المسمى

ويطلق عليه أيضاً المكان المعلوم، فهو تجميع لمجموعات الملكية لإقليم بلدية يطلق عليه السكان تسمية خاصة في المناطق الريفية، وفي المناطق الحضرية اسم الشارع ورقمه، اسم المنطقة العمرانية أو الحي.

خامسا: محتوى وثائق المسح

يقصد به سعة المسح، أو القوام المسحي، وهو من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات إذ بموجبه يتم ضبط جميع بيانات العقارات المسوحة. أما بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة يتم تعيينها عن طريق ذكر المعلومات المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة مضافة لها معلومات خاصة واردة ضمن الجدول الوصفي للتقسيم في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به، ويعد الجدول الوصفي للتقسيم في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض، أو في دفتر الشروط الخاص بالعقود والقرارات القضائية المتعلقة بالتصرف في الملكية المشتركة.⁽¹⁾

وبذلك يتأتى تحقيق المبدأ الهام الذي جاء به نظام السجل العقاري وهو الإشهار، فالإشهار على عكس نظام الشهر الشخصي لا يستند إلى أسماء مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية الواردة عليها، وإنما ينظر إلى العقار كمركز ومنطلق للإشهار ولذلك سمي بالنظامي العيني.⁽²⁾

(1) أ/ رحمانى الصديق: تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الرابع عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون ذكر سنة النشر، ص 404 و 406.

(2) جعفر الربعاوي: المرجع السابق، ص 140.

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يسلم لصاحب العقار إلا بعد تحقيق ميداني، ومن هنا يلعب الدفتر العقاري دوراً مهماً في ضبط الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة، كونه وثيقة رسمية قانونية وإدارية في نفس الوقت تسلّم من المحافظ العقاري لتكشف عن جميع الحقوق والأعباء المتعلقة بالعقار المحض مما يجعل وضعية العقار الممسوح معلومة للإدارة والمالك والغير ممن يعنيه الأمر.

وهكذا فعندما يصبح للعقار دفتر عقاري خاص به معين فيه اسم مالكة الحقيقي، مسجلة فيه كل الحقوق المترتبة عليه، يصير بذلك للعقار الممسوح حالة مدنية كاملة، لا عبرة للدعاء بأي حقوق عليه أو حوله غير المسجلة بالطريقة القانونية في السجل والدفتر العقاري، كما يصير متمتعاً بالحماية الكافية إدارياً، وقضائياً، بعيداً عن إمكانية حدوث أي تعد عليه يؤثر سلباً على قيمته أو خلل في وضعيته.⁽¹⁾

الدفتر العقاري الواحد لا يمكن أن يخص إلا عقاراً واحداً فقط، سواء كان عبارة عن قطعة واحدة أو عدة قطع ما دامت تشكل في مجموعها وحدة عقارية، وسواء كان يملكها شخص واحد أو عدة أشخاص على الشيوع، وكأصل عام يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية خاصة بالعقار الممسوح.⁽²⁾

(1) عبد العلي بن محمد العبودي: نظام التحفيظ العقاري، الطبعة الأولى، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، 2003، ص15.

(2) الفقرة الأولى من المادة 46 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

بعد إتمام عمليات التقييم العقاري يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية ما يسمى بالدفتر العقاري الذي يحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار وتسجل عليه كل المعلومات اللاحقة المنصبة على العقار، بما فيها من حقوق وأعباء تثقل العقار، وعليه فإن الدفتر العقاري يرسم كل ما يرد على العقار مما يسهل التعامل فيه.⁽¹⁾

وبذلك يصبح الدفتر العقاري عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية⁽²⁾، وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 26 جون 2000، حين جعلت الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ولضبط وضعية العقار عن طريق الدفتر العقاري يمكن منحه حسب ممارسة الملكية على العقار الممسوح.

أولاً: الدفتر العقاري الخاص بالملكيات العقارية الخاصة المشاعة

يتعين على المحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري الخاص بملكية عقارية مشاعة لأحد الملاك المشتركين بناء على وكالة من الملاك المشتركين في الشيوخ، وهذا الأمر استثناء عن القاعدة التي تقضي بإبقاء الدفتر العقاري في هذه الحالة لدى المحافظة العقارية، ويحرص المحافظ العقاري على تحيين البيانات الواردة عليه بمناسبة كل إيداع يخص الملكية العقارية المشاعة، ومن الإشكاليات التي يمكن أن تنجم في هذه الحالة هو أن يرفض المالك الذي يحوز الدفتر العقاري لسبب أو بدونه تسليمه للمالكين معه في الشيوخ أو لورثتهم عندما يرغب احدهم التصرف في حصته.

(1) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015. ص 57.

(2) الدكتور ويس فتحي، المرجع السابق، ص 261 و 262.

وذلك لضرورة تحيين محتوى الدفتر العقاري والبطاقة العقارية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة في السجل العقاري مع المستجدات المادية والقانونية التي يمكن أن تطرأ على العقار، فإذا لم يرفق الإيداع الحاصل على مستوى المحافظة العقارية بمناسبة الإجراء الأول لإشهار عقد يتضمن تصرف في عقار مشاع بالدفتر العقاري بسبب امتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوخ أو لخلفهم العام.

غير أن هذه الحالة تعد استثناء لأن الأصل حسب نص المادة 47 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، أن يحتفظ المحافظ العقاري بالدفتر العقاري الخاص بالأمالك العقارية الخاصة الشائعة، ويقوم بضبطه كلما اقتضى الأمر ذلك، وهنا لا يمكن الإبقاء على الدفتر العقاري لدى الحائز إذ أصبح يشكل عقبة في استمرار انتقال الملكية العقارية الخاصة.⁽¹⁾

ومن الإجراءات التي يجب على المحافظ العقاري القيام بها عند إعلامه بمثل هذه الحالة، أن يقوم بقبول الإيداع وإشهار التصرف على حصة من العقار المشاع من دون طلب الدفتر العقاري، والتأكد من وجود فقرة واضحة في السند المراد شهره تدل على أن المتصرف قد صرح أمام الموثق أنه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير، على أن يبلغ حائزه بهذا الإجراء عن طريق رسالة موصى عليها وإنذاره بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية للتأشير عليه، في أجل خمسة عشرة (15) يوم من تاريخ إشعار استلام الرسالة المتضمنة البلاغ.

(1) انظر المادة 47 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

فإذا خضع حائز الدفتر العقاري لإنذار المحافظ العقاري وأعادته في المدة المحددة (15) يوم، على المحافظ أن يقوم بضبطه وإرجاعه إلى محرر العقد، أما في حالت ما إذا انتهى الأجل القانوني دون أي رد من حائز الدفتر العقاري، يعد المحافظ دفترا عقاريا جديد ويحتفظ به على مستوى المحافظة العقارية مع احترام نص المادة 47 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، بالإضافة إلى تضمينه جميع البيانات والتأثيرات والملاحظات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بالملكية الشائعة.

مع ضرورة إبلاغ الحائز بأن الدفتر العقاري الذي بحوزته لم يعد يمثل السند القانوني للعقار المعني، ويعلم المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري بعدم مثول الحائز للإنذار الموجه إليه من أجل تسليم الدفتر العقاري في الأجل القانوني المذكور سابقا، مما يستدعي ضرورة متابعته قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة.

ثانيا: الدفتر العقاري الخاص بالملكية المشتركة

فيما يخص الأملاك العقارية الخاصة الخاضعة لنظام الملكية المشتركة بمجرد أن يتم مسحها، يقوم المحافظ العقاري بتقييم نهائي لمثل هذه الأملاك، وتسليم الدفاتر العقاري للملاك فور طلبهم لها.

إلا أن الدفتر العقاري في هذه الأملاك العقارية الخاصة الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تقوم الجهة المكلفة بتشبيدها وبنائها سواء كانت مؤسسات عمومية أو مرقين عقاريين خواص بإشهار عقد الجدول الوصفي للتقسيم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وبالتالي من المفروض على المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح أن يقوم بتقييمها نهائيا وتسليم الدفاتر العقارية للمستفيدين.

غير أن المحافظ العقاري في بعض الأحيان يرفض طلبات إعداد الدفتر العقاري المتعلقة بملكيات عقارية مشتركة، بحجة أن وثائق المسح المودعة لم تتضمن المعلومات الخاصة بالجدول الوصفي للتقسيم، رغم أن هذه الأملاك المشتركة حرر وأشهر في شأنها جداول وصفية للتقسيم، ولكن نظرا لإهمال فرق المسح للاستماع إلى تصريحات الملاك أو عدم الاطلاع على نسخ العقود المشهورة بالمحافظة العقارية قبل افتتاح عمليات المسح العام للأراضي بالمنطقة التي يقع فيها العقار تم إغفال ذكر مراجع الجداول الوصفية للتقسيم.

وللتكفل بمثل هذا الإشكال الذي يحرم العديد من المواطنين من التصرف في ممتلكاتهم التي يحوزونها بسندات قانونية بدون وجه حق، تتدخل مديرية الحفظ العقاري عن طريق مديرها وذلك بإرسال نسخ من الجداول الوصفية للتقسيم المشهورة في المحافظة العقارية الداخلة في دائرة اختصاصه الإقليمي إلى المديرية الولائية لوكالة مسح الأراضي، قصد استغلالها في إعادة تسجيل الملكيات العقارية المشهورة وفق مضمون الجداول الوصفية للتقسيم، وإذا ما وجد أن عملية الإشهار تمت على مستوى محافظات عقارية لا تدخل في الاختصاص الإقليمي لمدير الحفظ العقاري، هنا يتعين عليه الاتصال بمدير الحفظ العقاري المسؤول عنها لموافاته بنسخ من عقود الجداول الوصفية للتقسيم، وبمجرد استلام مصفوفات المسح المعدلة يباشر المحافظ العقاري المختص بإعداد الدفاتر العقارية وتسليمها إلى من يطلبها من الملاك.

أما بالنسبة إلى وضعية العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة التي لم يسبق أن تم شهر الجداول الوصفية للتقسيم الخاصة بها رغم مرور فرق المسح العام للأراضي، نظرا لإهمالها والتي كان من الواجب أن تتولى معاينتها ميدانيا وإيداع الجداول الوصفية للتقسيم بالمحافظة العقارية المختصة قصد ترقيمها وإعداد الدفاتر العقارية.

ولتدارك هذه الأخطاء يقوم مدير الحفظ العقاري بحصر جميع هذه الحالات وإبلاغ إدارة مسح الأراضي بها، على أن تعطى الأولوية للعقارات التي كانت موضوع مكثف للدقتر العقاري، للقيام بخروج جديد لفرق المسح من أجل المعاينة الميدانية للأمكنة تنتهي بإعداد جدول وصفي للتقسيم، ومن ثمة إرسال وثائق المسح الجديدة إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

هذا فيما يخص ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة الواقعة في المناطق الممسوحة عن طريق حفظ الملكية بعد مسح العقارات وتخصيص دفتر عقاري خاص لكل ملكية، لكن عمليات المسح العام للأراضي لم تعمم إلى اليوم على كامل التراب الوطني، مما يحتم وضع آليات قانونية لتسوية وضعية العقارات إلى غاية استكمال عمليات المسح وهذا ما سنبينه من خلال الفصل الثاني من هذا الباب.

وعلى الرغم من اعتماد نظام الشهر العيني كنظام للشهر العقاري إلا أن تطبيقه على أرض الواقع يتأخر كثيراً، وربما يتوقف كما حصل في مصر حيث لم يبق النظام إلا بعد فترة تطبيقاً جزئياً، وكذلك الأمر في الأردن والمملكة العربية السعودية، ولعل سبب ذلك التكلفة المالية المرتفعة وتعدد الإجراءات الإدارية للنظام،⁽¹⁾ مما يحتم انتهاج آليات لتسوية وضعية العقارات التي لم تصلها عد عمليات المسح العام في إطار نظام الحفظ العقاري.

(1) د/ أحمد بن عبد العزيز العميرة: المرجع السابق، ص281.

الفصل الثاني: دور إجراء التحقيق العقاري في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة

بغرض تسوية مسألة سندات الملكية في إطار استقرار وضعية الأملاك العقارية الخاصة، أقر المشرع الجزائري عدة إجراءات تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته، ولهذا السبب استحدث المشرع الجزائري إجراء التحقيق العقاري كآلية من الآليات القانونية التي تم تكريسها بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وتعمل هذه الآلية بالموازاة مع عمليات المسح العام للأراضي والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما، وباعتبار أن آلية التحقيق العقاري تخضع للمعايير المعمول بها في مسح الأراضي، فإنها تشكل تمهيد له مما يسمح لاحقاً بربح معتبر للوقت عند تقديم عمليات المسح.

وانطلاقاً من كون المسح العام للأراضي آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد لقلّة الإمكانيات المادية والبشرية المتطلبة لإنجاح هذه العملية، فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل بصفة مؤقتة بنظام الشهر الشخصي الموروث عن العهد الفرنسي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني، لذا استحدث المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 02-07⁽¹⁾ إجراء التحقيق لتسوية وضعية العقارات غير الممسوحة عن طريق معاينة الملكية ميدانياً وقانونياً بغية تحيين سندات الملكية ومنحها الصفة القانونية لحائزها.

(1) القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 2007.

المبحث الأول: ماهية إجراء التحقيق العقاري

تتطلب إجراءات التحقيق العقاري بإيداع طلب على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، طبقاً للأحكام الواردة في القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، وبهذا الطلب يعلن المعني بالأمر عن رغبته في تسوية الوضعية الواقعية والقانونية لعقاره مهما كان نوعه سواء كان أرضاً فلاحية، أو بناية سكنية، أو غير ذلك، وتقوم مصالح الحفظ العقاري على إثر وضع يدها على الطلب، بدراسة موضوعه مع كافة الوثائق المرفقة به من الناحية التقنية والقانونية والإدارية، تمهيداً لنشر مقرر فتح التحقيق العقاري على الجمهور طبقاً لما هو محدد في كل من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 147-08⁽¹⁾، إلى جانب اتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة بتحديد موقع العقار وحدوده وطبيعته مع ذكر الحقوق والأعباء المترتبة له أو عليه، مما يتيح إعداد سند ملكية العقار في الأخير.

وللوقوف على دور التحقيق العقاري في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، لا بد من التعريف بإجراء التحقيق العقاري، والهدف من تطبيقه على الأملاك العقارية الخاصة.

(1) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، لسنة 2008.

المطلب الأول: المقصود بإجراء التحقيق العقاري والهدف من تبنيه في القانون الجزائري

مسايرة من المشرع الجزائري للأوضاع القانونية والتطورات الاجتماعية والاقتصادية التي تمر بها البلاد، فإنه يحاول دائما مواكبة كل التطورات من خلال تحيين النصوص القانونية وتعديلها أو إلغائها جزئيا كاملا، من أجل منح الخواص الحرية للتعامل في ممتلكاتهم واستثمارها على الوجه القانوني، ولأجل ذلك أصدر القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، والذي يعد قفزة نوعية في التشريع لما جاء به من حلول قانونية تتكفل باحتياجات الملاك الذين لا يمتلكون سندات تثبت ملكيتهم أو لهم عقود لم تعد تعكس الحالة القانونية والواقعية للعقار، ولمعرفة المقصود بإجراء التحقيق العقاري خصصنا هذا المطلب للتطرق إلى تعريفه ومن ثمة الوقوف على أهدافه.

الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري

خلفت الفترة الاستعمارية نتائج جد سلبية على مستوى الحفظ العقاري مما ولد غموض بالنسبة لسندات الملكية العقارية الخاصة، بحيث تركزت أعمال المسح على السهول الشمالية والأراضي الفلاحية من الجزائر فقط، بالاعتماد على مخططات مسحية غير دقيقة جراء المسح الانتقالي ونظام إشهار عقاري معيب، فضلا عن غياب توثيق وشهر للمعاملات العقارية بين الجزائريين نظرا لتطبيق الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية آنذاك.⁽¹⁾

(1) د/ محمودي عبد العزيز: المرجع السابق، ص52.

وإجراء التحقيق العقاري من آليات التسوية القانونية والذي بموجبه يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقاً لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لعمليات المسح بعد وبدون سند، أو للمالك الذي له سند محرر قبل 01 مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار، أن يبادر بطلب فتح تحقيق يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً من أجل المعاينة الميدانية والقانونية للأماكن العقارية محل الحيازة، والتي بواسطتها يستطيع هذا الأخير تقديم سند يسمى بسند الملكية بعد استفتاء الشروط والمواعيد.

وباختصار فإن التحقيق العقاري يتمثل في البحث عن المعلومات والوقوف على كافة التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية، ومن ثمة جمعها ودراستها في عين المكان وعلى مستوى مصلحة الحفظ العقاري، مع استشارة مصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية ومصالح المسح العام للأراضي ومصلحة الضرائب، وأي مصلحة أو إدارة ينبغي استشارتها. (1)

ومن خلال نص المادة 05 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يتطلب إجراء التحقيق العقاري وجود البيانات التالية:

1. معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها العقار إن وجدت.
2. تحديد المساحة ووضع معالم الحدود.
3. تعيين المحتوى المادي للعقار.
4. تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.

(1) أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

وطبقا لنص المادة 06 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 فإنه يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، حيث يتم طلب فتح التحقيق العقاري الفردي من أي شخص يحوز العقار طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري، أو أي شخص له سند محرر قبل 1961/03/01 ولم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار، أو طلب فتح التحقيق في إطار عملية جماعية لإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، فإنه يفتح التحقيق بقرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك بعد أخذ رأي مصالح الحفظ العقاري وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية طبقا للمادة 10 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007.

ويعد القانون رقم 02-07 المرجع الأساسي لإجراء التحقيق العقاري بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 08-147، هذا مع التعليمات والمذكرات التنظيمية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي توضع كإجراءات سير عمليات التحقيق العقاري وطرق التكفل ببعض الوضعيات التي لم يتطرق لها المشرع في القانون رقم 02-07، ومن نماذج هذه النصوص التنظيمية نجد التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية، والمذكرة رقم 03278 المؤرخة في 15 أفريل 2010 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 02-07 والتكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة.⁽¹⁾

(1) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 36، الصادرة عام 1991.

بهذا يتضح أن التحقيق العقاري هو مجموعة من الإجراءات القانونية والتقنية والإدارية تقوم بها مصالح الحفظ العقاري بناء على طلب المالك أو بأمر من الوالي المختص إقليمياً، للقيام بإجراء التحقيق العقاري لمعينة حق الملكية العقارية الخاصة من أجل منح سند يسوي وضعية الملكية، من خلال إجراء ترقيم عقاري بانتهاء عمليات التحقيق العقاري وشهره بالمحافظة العقارية التي يقع بها العقار محل الإجراء، مما يظهر وضعية العقار في الأخير.

الفرع الثاني: الهدف من إقرار إجراء التحقيق العقاري

جاء في محتوى نص المادة الأولى من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، أن الهدف العام من وراء سن المشروع لهذا القانون هو تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وإلى جانب هذا الهدف الرئيسي توجد أهداف أخرى ارتأت من ورائها المشروع أن يسن هذا القانوني ويمكن إحصائها فيما يلي:

أولاً: دعم الانتماء العقاري الخاص

لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر مؤخراً بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه المبادرات بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لا سيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول عن طريق اللجوء إلى القرض الرهنوي.⁽¹⁾

(1) أنظر التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص02.

غير أنه لا مجال للحديث عن الاستثمار والدور الذي يقوم به العقار في نهضة الاقتصاد الوطني عند غياب حق الملكية الذي يخول لصاحبه وحده حق الاستغلال وحق الاستعمال وحق التصرف، فضلا عن وجود عنصر معنوي وبسيكولوجي مرده الاستقرار وعدم وجود هاجس الخوف من المس بحق الملكية الذي هو حق دستوري، فيكون من نتائج هذا العنصر المعنوي تشجيع صاحب الملكية على التفكير في استثمار ذلك العقار بإدخاله في الدورة الاقتصادية.⁽¹⁾

ثانيا: التمهيد لاستكمال عمليات المسح العام للأراضي

نظرا للطبيعة المعقدة لعمليات المسح العام للأراضي بالإضافة إلى إلزامية إجراءاته أقر المشرع الجزائري إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم العقاري وبصفة مستقلة عنهما، عن طريق تحديد قواعد الملكية ووضع المعالم والإخضاع لمعايير مسح الأراضي مما يسمح لاحقا بربح معتبر للوقت عند انطلاق عمليات المسح العام لسهولة التكفل بإثبات حق الملكية العقارية عند تقديم سندات الملكية المنجزة في إطار التحقيق العقاري،⁽²⁾ وبالتالي اختصار أكبر قدر من الوقت لاستكمال عمليات المسح العام.

(1) القاضي جعفر الربعاوي: إشكاليات التحيين والتسجيل العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص22
(2) أنظر التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المرجع السابق، ص02.

والغرض الأساسي لاستحداث إجراء لمعاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، ما هو في الأساس إلا بغية التمهيد لاستقبال عمليات المسح العام للأراضي، كون الأملاك العقارية الخاصة المعنية بالقانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 توجد في حالة فوضى، فيما يتعلق بأصل الملكية كونها لا تحتوي على أي وثائق تبرز حالتها القانونية، وإن وجدت فهي لا تعكس الطبيعة القانونية للعقار والمالك على حد سواء كونها غير خاضعة لإجراءات الرسمية والتسجيل والشهر العقاري.

ومن خلال معاينة الأملاك العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري وما ينشأ عنه من ترقيم للعقارات المعنية، تثبت الملكية للمالك أو لغيره كالحائز مثلا إذا ما توافرت شروط الحيابة المحددة بموجب القانون المدني الجزائري وقد أشارت المادة 15 من نفس القانون⁽¹⁾ على ذلك: (في حالت ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري. يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا، قصد التنفيذ.)

هكذا عندما يصير للعقار شهادة ترقيم عقاري، يعين فيها ماله الحقيقي ويسجل فيها كل الحقوق المترتبة عليه، لصاحبه أصلا أو لغيره أحيانا، المرفق بالخريطة المبينة لموقعه، وحدوده، ومنشأته، يصير بذلك للعقار حالة مدنية كاملة لا عبرة للدعاء بأي حقوق عليه أو حوله غير المسجلة بطريقة قانونية في شهادة الترقيم العقاري الخاصة به، كما يصبح متمتعا بالحماية الكافية إداريا وقانونيا، بعيدا عن إمكانية حدوث أي تعد عليه يؤثر سلبا على قيمته أو خلل في وضعيته.

(1) الفقرة الأولى للمادة 15 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

وإذا ما وصل لجان المسح العام للأراضي إلى المنطقة التي خضعت لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري يكون لأصحابها كل ما يثبت ادعاءاتهم في الملكية عن طريق السند الذي سلم لهم بمناسبة عملية الترقيم العقاري التي تمت في إطار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، مما يساعد لجان المسح العقاري على القيام بمهمتهم دون أي مشاكل قانونية أو إدارية، وبالتالي تضبط وضعية الأملاك العقارية بإصدار الدفتر العقاري الذي هو آخر إجراء في تطبيق نظام الحفظ العقاري.

ثالثاً: تحيين المحتوى المادي والقانوني لسندات ملكية العقارات الخاصة

رغم إصدار المشرع للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم، إلا أن ذلك لم يكن كافياً لضبط سندات الملكية العقارية، لما عرفته أعمال المسح العام للأراضي من تأخير معتبر خاصة الفترة السابقة لعام 1990، وذلك لأسباب مادية وبشرية إضافة إلى طبيعة المرحلة في حد ذاتها.⁽¹⁾

وكي تعكس الوضعية القانونية الحقيقية للأملاك العقارية تنص الفقرة الثانية للمادة 02 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على: (يشمل هذا الإجراء العقارات... التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية).

(1) د/ محمودي عبد العزيز: المرجع السابق، ص 52.

من خلال ما سبق يمكن القول بأن المشرع الجزائري حاول معالجة نظام الشهر العقاري الاختياري الذي كان مطبقا في الفترة الاستعمارية، السابقة لصدور المرسوم رقم 59-1190 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق المؤرخ في 1959/10/21 والذي كانت به نقائص معتبرة في تحديد الأملاك التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية آنذاك، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للملاك، رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري بموجب المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 1961/01/18، والذي أصبح ساري المفعول ابتداء من 1961/03/01.⁽¹⁾

وبموجب نظام الشهر الاختياري الذي كان سائد تم السماح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول، قبل تعديل المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 1955/01/04 المتضمن نظام الشهر العقاري بفرنسا، بحيث تميزت الوضعية القانونية بوجود عقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص، وتعيين العقارات، وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة، أضف إلى ذلك سلسلة العمليات العقارية الفعلية أو وضعيات الشيوخ التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين.⁽²⁾

(1) حمدي باشا: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 132.

(2) الدكتور محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 256 و 257.

لذا تعددت السندات التي تم تحريرها قبل تاريخ 1961/03/01 إذ نجد على سبيل المثال:

1. السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية، التي تمت وفقا للقانون المؤرخ في 1873/07/26، هذا النوع من السندات موجودة بكثرة وتتعلق بعدد هام من مناطق الوطن في الوسط، الشرق، الغرب، الجنوب، هذه السندات تبين طبيعة العقار ومساحته وتسميته، وحصص المستفيدين منه، وكذلك الأعباء التي تثقل العقار عند الاقتضاء.⁽¹⁾

2. السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها في القانون المؤرخ في 1897/02/16 والقانون الصادر بتاريخ 1926 /08/04، هذه السندات مثلها مثل التي أشرنا إليها سلفا تعطي نفس التوضيحات، لكنها تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بانتهاء الإيداع القانوني، وذلك مهما كان السند الذي تستند عليه هذه الحقوق، وهذه السندات مسجلة ومشهرة بمحافظة الرهون المعنية.⁽²⁾

ونظرا لقدم الفترة التاريخية التي تم إصدار هذه السندات إبانها ينبغي إعادة مراجعتها وتحيينها وفقا للمستجدات التي طرأت على الساحة العقارية في الجزائر منذ الاستقلال، بدءا من صدور قانون الثورة الزراعية والقانون المتعلق بتكوين احتياطات عقارية للبلديات وقانون التوجيه العقاري وقانون عقد الشهرة، فمن غير المعقول أن محتوى سندات ملكية العقارات الخاصة المحررة قبل 1961/03/01 بقيت لحد الآن تعكس الوضعية القانونية والواقعية للعقار بجميع بياناته سواء التي تتعلق بهوية العقار أو هوية مالكه.

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة: المرجع السابق، ص 11.

(2) حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 46 و 47.

فمن المنطقي أن يتداول على الملكية عدة أشخاص منذ تحرير السند الأول، عن طريق الميراث أو البيع أو الهبة أو الوصية أو الحيازة وغيرها من التصرفات التي ترد على العقار، لكن أصل الملكية بقي تحت اسم المالك الأصلي آنذاك نظرا لعدم تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية المختصة، مع تمسك الملاك بالمعاملات المبنية على الثقة والعرف التي لا تحتاج إلى توثيق في نظرهم.

بالإضافة إلى أن عمليات التحقيق العقاري التي تمت على الأملاك العقارية الخاصة قبل تاريخ 1961/03/01 لم تكن بالدقة التي أصبحت عليها الآن الأمر الذي يحتم إعادة معاينة هذه الملكيات عن طريق تحقيق عقاري دقيق، من أجل عكس الوضعية القانونية الفعلية للملكية الخاصة محل المعاينة ضمنا لحقوق الحائز أو المالك المعني بشغل العقار عن طريق إصدار سندات حديثة ورسمية تثبت واقع الملكية الخاصة.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أراد تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة التي لها سندات محررة قبل تاريخ 1961/03/01، عن طريق إعادة قولبة هذه السندات وفقا للأشكال القانونية الحديثة وإخضاعها لإجراءات الترقيم العقاري وشهرها بالمحافظة العقارية المعنية دون تسجيلها، من أجل تطهيرها من واقعها القديم كونها لم تعد وسيلة كافية لإثبات الملكية في انتظار استكمال إجراءات المسح العقاري وإصدار الدفاتر العقارية لهذه العقارات.

رابعاً: القضاء على عدم وحدة الأنظمة القانونية التي تحكم الأملاك العقارية الخاصة

تتعدد الأنظمة القانونية المطبقة على الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، حيث تخضع العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة إلى حد اليوم لنظام الشهر الشخصي من حيث اكتساب الملكية وانتقالها، بينما تخضع العقارات المشمولة بعمليات المسح العام للأراضي إلى نظام الشهر العيني والأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم، سواء من حيث إثبات الملكية أو من حيث الحقوق الواقعة عليها.⁽¹⁾

ولأجل القضاء على عدم وحدة الأنظمة القانونية المطبقة على الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، أصدر المشرع القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، تمهيدا منه للقضاء على ازدواجية الأنظمة القانونية التي تحكم الأملاك العقارية الخاصة ولتسوية وضعيتها القانونية عن طريق إجراء التحقيق العقاري، في انتظار تعميم نظام المسح العام للأراضي على كامل التراب الوطني.

خامساً: تدارك السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة

جاء في مشروع عرض أسباب القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ما يلي:
(إن السبب....الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقدم المكسب المنصوص عنها في المرسوم رقم 83-352).

(1) د/ أحمد أجمعون: المنازعات العقارية بين المحاكم العادية والمحاكم الإدارية، منشورات دار الأمان، الرباط، 2016، ص07.

تسبب عقد الشهرة بالعديد من المنازعات القضائية على مستوى الجهات القضائية الفاصلة في القضايا العقارية، والتي عادت ما تقضي بإبطال هذه العقود لمخالفتها أحكام المادة الأولى من المرسوم رقم 352-83 الملغى بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008،⁽¹⁾ فخلال الفترة الممتدة بين 2002 و2007، سجلت 07% من القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة تتعلق بعقود الشهرة وسببها الاستيلاء على أملاك خاصة أو عامة تابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية.

وفي سبيل تدارك النقائص التي شابت المرسوم السابق عمد المشرع إلى إرساء إجراء جديد لمعaine التقادم المكسب وتسليم سندات الملكية عن طريق القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.⁽²⁾

سادسا: إثبات العقارات غير الممسوحة عن طريق تسليم سندات ملكية لحائزيها

حددت الفقرة الثانية للمادة 02 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هدفا آخر لتبني إجراء التحقيق العقاري وهو تحضير سندات ملكية للعقارات التي لم تحرر لها سندات من قبل، إذ جاء في نص المادة ما يلي:

(يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية...).

(1) انظر المرسوم رقم 352-83 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية، المؤرخ في 1983/05/24، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 1983.

(2) عمر حمدي باشا: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 129.

وبالرجوع إلى المادة الأولى من نفس القانون⁽¹⁾ يتأكد لنا هذا الحكم، من خلال محتوى المادة الذي جاء فيه:

(يهدف هذا القانون إلى إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري).

على نقيض ما تم الإشارة إليه حول وضعية العقارات الخاصة التي لها سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01، فإن من مواضع التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، إصدار سندات ملكية للعقارات التي ليست لها سندات، أي لم تحرر حولها أية عقود ملكية من قبل سواء الرسمية منها أو العرفية.

لذا جاء القانون المذكور أعلاه بالحل المناسب لهذه الإشكالات من خلال سن إجراءات يتطلب القيام بعمليات تحقيق دقيقة للتحري ومعاينة هذه الملكيات عن قرب، من أجل تطهير وضعيتها القانونية بأن يصبح لها سند يبرر الحيازة إذا كان المالك حائز وتتوفر فيه شروط التقادم المكسب لحق الملكية، أو قد يكون واضع اليد على العقار مالكا له عن طريق الميراث، إلا أن عدم حفظ هذه الملكيات أدى إلى بقائها على اسم مالك واحد، رغم وفاته وتواتر انتقال الملكية وتقسيمها وتجزئتها إلى وحدات عقارية أدى إلى ظهور ملاك جدد بدون عقود ملكية.

(1) أنظر القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

الفرع الثالث: مجال تطبيق أحكام إجراء التحقيق العقاري

حددت التعليمات رقم 03⁽¹⁾ المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، مجال تطبيق أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويشمل إجراء التحقيق العقاري طبقاً للفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 العقارات من نوع ملك خاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، بالإضافة إلى العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح تحقيق عقاري، وهذا ما أشار إليه المشرع الجزائري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008.

(1) أنظر التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

وتعد سندات صحيحة لإقامة الحجة في إثبات الملكية العقارية الخاصة أو الحقوق العينية، على الخصوص ما يلي:

1. وثائق الملكية المحررة تنفيذا للقوانين المتعلقة بالتشريع العقاري والمسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة.

2. العقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحررة من طرف الموظفين العموميين.

3. الأحكام القضائية التي تقر إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية والصادرة من طرف قضاة، والحائزة على قوة الشيء المضي به.

4. العقود المتعلقة بإنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحررة من طرف موظفين قضائيين والخاضعة لإجراء الإشهار الخاص بالرهن العقاري.⁽¹⁾

5. العقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ قبل عام 1936.

6. العقود التي أعدها القاضي الشرعي الساري قبل تاريخ عام 1970،⁽²⁾ والذي أكدت المحكمة العليا الأخذ به كسند في شأن إثبات الملكية العقارية بموجب القرار رقم 138233 الصادر بتاريخ 06 أكتوبر 1996، والذي جاء في نصه:

(1) أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة عام 1973، المتمم بالمرسوم رقم 73-86 المؤرخ في 17 يوليو 1973، الجريدة الرسمية العدد 59، الصادرة عام 1973.

(2) د/محمودي عبد العزيز: المرجع السابق، ص37.

(.... من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين، وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواها...)

7. كما تصلح أيضا لإقامة الحجة في شأن الملكية العقارية الخاصة بالعقود غير الرسمية المسجلة والمعدة طبقا للمرسوم رقم 71-32 المؤرخ في 17 يوليو 1971 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁾

واستثنى المشرع الجزائري كل من الأملاك العقارية الوقفية والأملاك العقارية الوطنية وأراضي العرش⁽²⁾ من آلية التسوية القانونية للوضعية عن طن طريق إجراء التحقيق العقاري، لذا فإن العقارات المعنية بالقانون رقم 07-02 هي العقارات المدرجة ضمن الملكية الخاصة.

وأراضي العرش تتمثل في أقاليم شاسعة سمّتها الإدارة الفرنسية "عرش"، تقع في مقاطعات العاصمة وقسنطينة ووهران، يكون لأي فرد من أفراد القبيلة له حق الانتفاع في المساحات التي يقدرها بنفسه ويحتفظ الشاغل الأول بهذا الانتفاع بالأرض طالما أنه قادر على زرعها وينقلها في نفس الظروف إلى ورثته ولا يسمح لمزارعي القبائل إقامة أي عقد لهذه الأرض بيعا أو تبديلها باتخاذ صفة المالك⁽³⁾، وأراضي العرش من أصناف الملكية التي يعود تواجدها في الجزائر إلى مرحلة التواجد العثماني بها⁽⁴⁾.

(1) أنظر المادة 04 من المرسوم رقم 73-32، المرجع السابق.

(2) أنظر المادة 03 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

(3) عمار علوي: المرجع السابق، ص 36، 37، 38.

(4) (Luis Milliot; Introduction a l'étude du droit musulman, Librairie du recueil , paris , 1953 , p225.)⁴

المطلب الثاني: شروط الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري

بما أن التحقيق العقاري يمكن أن يتم بناء على طلب فردي أو أن يتم في شكل جماعي بناء على طلب من الوالي المختص إقليميا وفقا لنص المادة 06 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، فإنه يجب أن تتوفر في طلب فتح تحقيق عقاري عدة شروط قبل استئناف إجراء التحقيق العقاري وهذه الشروط تتعلق بالتحقيق العقاري مهما كان نوعه.

الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة من التحقيق العقاري

مكن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 04 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار بنفسه، أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية محرر قبل تاريخ الفاتح من مارس 1961، أن يستفيد من إجراء التحقيق العقاري لتسوية وضعيته القانونية عن طريق منحه سند ملكية للعقار بعد معاينة شروط منح حق الملكية.

أولاً: محتوى الطلب

من خلال استقراء نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، اشترط المشرع الجزائري عددا من الشكليات الواجب توافرها في محتوى طلب الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري المعتمد بمقتضى القانون رقم 02-07 السالف الذكر والذي عادة ما يكون في شكل نموذج معد مسبقا متوفر على مستوى مديرية الحفظ العقاري ويملا من طرف المعني بالأمر.

مع بيان الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما مالكا فرديا أو مالكا على الشيوع والإشارة إلى مراجع سند الملكية إن وجدت، أو بيان صفته كحائز بموجب شهادة الحيازة المسنة بمقتضى قانون التوجيه العقاري المعدل والمتم، أو الحيازة المفضية إلى التملك بالتقادم كما نظمها القانون المدني، وذكر كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية الواردة على العقار محل طلب التحقيق إن وجدت.

كما لا بد أن نشير إلى أن القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 لا يقتصر فقط على العقارات غير المبنية أي قطعة أرض، بل يتعلق أيضا بالعقار المبنى، كما أن الحيازة التي يعنيها نفس القانون تتعلق بالعقارات المبنية وغير المبنية مع العلم أن القانون رقم 02-07 السالف الذكر لا يهدف إلى تسوية البناءات غير الشرعية، بل يهدف إلى معاينة حق الملكية العقارية لفائدة الشخص الذي يمارس حيازة على عقار تسمح له بامتلاكه عن طريق التقادم المكسب.⁽¹⁾

وبعد تسوية وضعية الملكية للحائز بتسلمه لسند الملكية عند انتهاء إجراء التحقيق العقاري، له أن يلجأ بعدها إلى تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية المشيدة بدون رخصة بناء، عن طريق اللجوء إلى أحد رخص قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مما يظهر العلاقة ما بين آليتي القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 والقانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم المكملين لبعضهما في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة.

(1) المذكرة رقم 2696 المؤرخة في 13 مارس 2012، المتعلقة بمآل البناءات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، الصادرة عن المديرية العقارية للأماكن الوطنية.

وممن يمكنهم القانون من تقديم طلب فتح تحقيق عقاري في إطار أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 مايلي:

1. المالك

قد ترجع ملكية العقار للشخص الطبيعي أو المعنوي على حد سواء، ويقدم طلب فتح تحقيق عقاري من الشخص الطبيعي شخصيا أو وكيله بشرط أن يدلي بوكالة قانونية، وقد يقدم الطلب الممثل القانوني للشخص المعنوي.

2. الشريك في ملكية العقار

يحق لمن يملك حصة مشاعة في العقار المراد إجراء تحقيق عقاري عليه، أن يتقدم بطلب الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري باسمه واسم باقي الشركاء الآخرين، بشرط أن يعين ويذكر أسماء الشركاء ونصيب كل واحد منهم في صلب الطلب.⁽¹⁾

ثانيا: البيانات الخاصة بطلب إجراء التحقيق العقاري

ويجب أن يتضمن الطلب تعيين نوع التحقيق العقاري المطلوب فردي أو جماعي، وتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مع ذكر اسم الطالب ولقبه، ومقر سكنه، وجنسيته، واسم الأب، والإشارة إلى تاريخ ومكان ازدياد الطالب، وتحديد المهنة إن وجدت مع تحديد عنوان العمل هذا في حالت ما إذا كان الطلب مقدم من شخص طبيعي، أما إذا كان الطلب مقدم من شخص معنوي فيجب ذكر اسم الشخص المعنوي وعنوانه.

في حالت ما إذا تم تقديم طلب التحقيق العقاري من طرف وكيل المالك يجب أن يتضمن طلب فتح تحقيق عقاري زيادة على المعلومات المذكورة أعلاه، اسم ولقب الوكيل، تاريخ ورقم الوكالة، وذكر اسم محرر الوكالة.

(1) د/عمر أزوكار: مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء قانون 14/07 ومدونة الحقوق العينية، الطبعة الأولى، منشورات دار القضاء، الدار البيضاء، 2012، ص18.

ثالثاً: البيانات المتعلقة بال عقار موضوع طلب إجراء التحقيق العقاري

وفيما يخص البيانات الخاصة بتعيين العقار لا بد من ذكر اسم البلدية، تعيين اسم الحي، والقسم، واسم الشارع، مع تحديد طبيعة العقار إن كان قطعة ترابية صالحة للبناء مثلاً، أو عبارة عن بناء، والإشارة إلى المحتوى المادي للعقار بذكر كر عدد الغرف أو طوابق البناء، دون نسيان تحديد المساحة الإجمالية للبناء، أما إذا تعلق الأمر ببناء مشيد على قطعة أرض تذكر المساحة المبنية والمساحة غير المبنية.

ولتحديد مفصل للعقار وموقعه لا بد أن يذكر في صلب طلب فتح التحقيق العقاري أسماء الشاغلين المجاورين الذي تحد ممتلكاتهم العقار محل طلب التحقيق العقاري وتعيين مدة حيازة العقار إن كان الطالب حائز، وبيان قيمة أي سعر العقار.

رابعاً: الوثائق الواجب إرفاقها بملف طلب الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري

يرفق طلب الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري بالوثائق والمخططات التالية:

1. مخطط طبوغرافي للعقار معد على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، وتلحق به بطاقة وصفية تعين الطبيعة المادية للعقار،⁽¹⁾ ومساحته بالهكتار أو بالآر أو سنتيار، وقيمه أي ثمن العقار، وذكر حدود العقار من الشمال، ومن الجنوب، ومن الشرق، ومن الغرب، وأسماء المالكين المجاورين، يعدها مهندس خبير عقاري باعتبارها وثيقة قانونية وفقاً للمذكرة رقم 1107 المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين،⁽²⁾ ويكون هذا الأمر على نفقة الطالب.

(1) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

(2) المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 09 مارس 1999، المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من قبل المهندسين الخبراء العقاريين، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

2. كل وثيقة تكون من مصلحة مقدم الطلب تقديمها لإثبات حقه، مثل رخص أو شهادات البناء، أو سند محرر قبل 1961/03/01، أو أي وثيقة تثبت الحيازة كشهادة الحيازة مثلا، وفي حالت ما إذا كان طالب التحقيق العقاري من ورثة المالك فعليهم إثبات صفتهم كورثة وذوي حقوق، بتقديم عقد الفريضة أو أوراق الحالة المدنية التي تثبت انتسابهم إلى مورثهم طبقا لنص المادة 08 من المرسوم رقم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المتم بالمرسوم رقم 86-73 المؤرخ في 17 يوليو 1973.

3. تحديد وضعية العقار وفقا للقسم المسحي. (1)

والجدير بالذكر أن كلا من المخطط الطبوغرافي للعقار والبطاقة الوصفية للعقار التي يعدها مهندس خبير عقاري تعتبر وثائق أساسية لإنجاح إجراء التحقيق العقاري في المستقبل.

تسجل الطلبات المستلمة والمودعة مباشرة من صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات الفردية المفتوح على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا.

(1) القسم المسحي أو المساحي: هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي. راجع الفقرة الأولى من المادة 15 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ولا بد أن يكون الطلب مرقم ومختوم من طرف مدير الحفظ العقاري حسب تسلسل زمني لتاريخ استلام الطلبات، وعلى العون المكلف بتلقي طلبات فتح تحقيق عقاري أن يسلم المعني بالأمر وصل إيداع يحتوي على تاريخ الإيداع، واسم ولقب وعنوان مقدم الطلب وموقع العقار من ذكر بلديته واسم الحي والشارع الذي يقع به، طبيعة العقار والمحتوى المادي له، مع بيان حدود العقار من كافة الجهات وبيان أسماء الملاك، وفي الأخير تتم الإشارة إلى اسم ووضع ختم العون المكلف باستلام الطلب، كما يتم فتح ملف لكل طلب ويعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص بطلبات فتح تحقيق عقاري.

الفرع الثاني: دراسة والبث في طلب فتح إجراء التحقيق العقاري

بموجب نصي المادتين 04 من القانون رقم 02-07 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-174 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، يعتبر مدير الحفظ العقاري المسؤول الأول عن عمليات المعاينة المؤسسة على التحقيق العقاري من أجل تسليم سندات الملكية، وهو المكلف بمراقبة سير كافة مراحل⁽¹⁾ وانطلاقاً من ذلك يتعين عليه أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق العملية ولحسن سيرها، لهذا الغرض يعمل مع خلية دائمة متواجدة على مستوى مديرية الحفظ العقاري للتطبيق السليم لأحكام القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

(1) أنظر المادة 09 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

عند استلام طلب الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري لتسوية وضعية عقار خاص يقوم مدير الحفظ الولائي المختص إقليميا بدراسته، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب سواء كان حائز أو مالك فردي أو في الشيوخ، والتحقق فيما إذا كان صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني، وليس بصفته وسيطا، ويتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق لم يخضع من قبل لعمليات المسح العام للأراضي أو ليس حاليا موضع أشغال المسح،⁽¹⁾ أو ملك عام أو وقف، مع التثبت من إرفاق الطلب بكافة الوثائق والمخططات المحددة في المادتين 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008.

وعلى إثر كل ما سبق يبت مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا في طلب الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري في أجل لا يتعدى شهرا (01) واحدا على الأثر من تاريخ استلام الطلب، وبناء على معطيات الطلب العقاري يوافق مدير الحفظ العقاري على إجراء التحقيق، إذا ما استوفى الطلب كافة الشروط القانونية المحددة في كل من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، أو الرد بالرفض في حالت العكس، مع تبليغ الطالب بنتيجة الدراسة في كلتا الحالتين.

(1) أنظر التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008: المرجع السابق، ص04.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار جماعي بنفس الوثائق والمخططات الواجبة في ملف طلب فتح تحقيق بصفة فردية التي سبق التطرق إليها، والمحددة في المواد 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، وتقدم بنفس الشكليات وعلى مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، وتدرس بنفس الطريقة التي تدرس بها طلبات التماس فتح تحقيق فردي كما فصلناه آنفاً حسب نص المادة 09 من نفس المرسوم، ويقيد الطلب المودع في سجل إيداع الملفات الخاصة بطلبات التحقيق العقاري الجماعي المرقم والمختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي.

الفرع الثالث: إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري في إطار فردي

في حالة التحقيق العقاري الفردي بعد الاطلاع على ملف الطلب واتخاذ مقرر فتح تحقيق عقاري، يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي باعتباره المسؤول الأول عن إجراء التحقيق العقاري إصدار مقرر تعيين محقق العقاري من أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، وعند الاقتضاء يجوز لوزير المالية أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة حسب نص المادة 09 من القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

ويقع على عاتق المحقق العقاري المعين تطبيق أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، ومعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، أما إذا تعلق الأمر بانطلاق تحقيق عقاري في إطار جماعي فيصدر مدير الحفظ العقاري مقرر تعيين محقق عقاري ابتداء من تاريخ تسلم ملف الطلب، مع تضمين مقرر التعيين مراجع قرار الوالي القاضي بفتح تحقيق عقاري جماعي طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008.

وعلى إثر تسجيل الطلب بمديرية الحفظ العقاري، وبعد أن تم قبول إجراء تحقيق عقاري فردي يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل لا يتعدى شهر (01) واحدا على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب، والذي يتضمن:

- 1- اسم، لقب ورتبة العون المحقق.
- 2- موضوع مهنة المحقق العقاري.
- 3- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي لا يمكن أن يتعدى مدة شهر واحد، ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- 4- اسم ولقب، ولقب المعني أب صاحب أو أصحاب الطلب.
- 5- تعيين العقار أو العقارات المعنية.
- 6- الإشارة إلى إمكانية الاعتراض على فتح عملية التحقيق العقاري لكل من له مصلحة.

يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ليقوم بلصقه في مقر البلدية قصد إعلام الجمهور بمحتواه،⁽¹⁾ وفي نفس الوقت يفتح مدير الحفظ العقاري سجل خاص بالاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثور على مقرر فتح تحقيق عقاري بصفة فردية، أو بسبب نتائج تحقيقات العون المكلف بالتحقيق العقار لاحقا.

(1) أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

أولاً: إصدار قرار فتح تحقيق عقاري في إطار جماعي

من خلال نص المادة 06 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 26 فبراير 2007، يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية وذلك في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية وحضرية في إطار أنشطة الترقية العقارية أو المشاريع الريفية، ويتخذ قرار فتح تحقيق جماعي بمبادرة من الوالي المختص إقليمياً أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وحسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 يحدد في صلب القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية بإجراء التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية، مع تحديد المدة التي يبدأ من تاريخها حساب أجل خمسة عشرة (15) يوماً لاستقبال طلبات الاستفادة من التحقيق العقاري المعلن عنه في إطار جماعي، وذلك بعد أخذ رأي مدير الحفظ العقاري الولائي، والمحافظ العقاري المختص ومصالح المسح العقاري، ومسؤولو مصالح البناء والفلاحة إن تطلب الأمر ذلك. (1)

ألزم المشرع الجزائري إخضاع قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري للنشر الواسع لفائدة الجمهور المعني، عن طريق لصقه في سجل العقود الإدارية للولاية، ولصقه على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة لمدة شهر (01) كامل قبل بداية فترة استلام طلبات فتح التحقيق العقاري، وللاستفادة من إجراء التحقيق العقاري الجماعي على أوسع نطاق ترسل نسخة من مقرر الوالي للنشر على مستوى مقرات البلديات المعنية بالإجراء، بالإضافة إلى النشر بمصالح المسح العام للأراضي، وأملاك الدولة، ومصالح الضرائب، ومصالح الوقف، ومصالح التعمير والبناء، والمصالح الفلاحية، (2) ليتسنى لأكبر عدد من المواطنين الاستفادة من الإجراء وتسوية وضعية أقبر عدد من الأملاك العقارية الخاصة.

(1) أنظر المادة 07 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

(2) أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

والهدف الذي توخاه المشرع الجزائري من إلزامية شهر قرار الوالي بشكل واسع مدة شهر كامل بعدها تبدأ آجال إيداع طلبات الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، هو تفعيل إجراء التحقيق العقاري في تسوية وضعية أكبر عدد من الأملاك العقارية الخاصة التي تقع في المنطقة المعنية بالتحقيق العقاري الجماعي، وذلك من خلال تنظيم العملية وربطها بمدد محددة لكي يحترمها المواطنون والمؤسسات المعنية على حد السواء، وفي حالت انتهاء الأجل المحدد بخمسة عشرة (15) يوما دون إيداع طلب فتح تحقيق عقاري يسقط حق المواطنين الذي يقطنون بالمناطق المعنية بقرار الوالي القاضي بفتح تحقيق عقاري جماعي من الاستفادة من إجراء التسوية لمعاينة حق الملكية العقارية ومنح سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

ويصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري في حالت التحقيق الجماعي ابتداء من تاريخ تسلمه الملف يتضمن البيانات المحددة في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، والمذكورة في مقرر فتح تحقيق فردي، مع ذكر مراجع قرار الوالي طبقا لمحتوى نص المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.⁽¹⁾

ثانيا: إشهار مقرر الشروع في تطبيق إجراء التحقيق العقاري

ألزم المشرع الجزائري مدير الحفظ العقاري الولائي بإخضاع مقرر الشروع في تطبيق إجراء التحقيق العقاري مهما كان نوعه فردي أو جماعي، لإشهار واسع في المنطقة التي يقع بها العقار، وذلك بمقتضى الفقرة الأولى للمادة 08 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 26 فبراير 2007، ويجب أن يتضمن هذا المقرر جميع البيانات الخاصة بالعقار وصاحبه المقدمة في طلب فتح التحقيق العقاري، مع الإشارة إلى إمكانية تقديم اعتراض على مقرر فتح التحقيق العقاري.

(1) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

ويرسل مقرر فتح تحقيق عقاري الذي يجب أن يتخذ في مدة شهر (01) واحد على الأكثر من تاريخ إيداع الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية، لمدة خمسة عشرة (15) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

تبقى تقنية التعليق على مستوى الواقع العملي ذات قيمة إشهارية ضئيلة، بالنظر إلى الطريقة العشوائية التي يتم التعامل بها مع هذه الإعلانات، حيث يصعب التعرف على مضمونها نظرا لعدم تمييزها عن باقي الإعلانات القضائية والإدارية، وهو ما يخلق شعورا بعدم الاكتراث واللامبالاة لدى الأفراد، بل يمكن القول أن هذه الآلية الإشهارية غير مطابقة إلى حد كبير مع الواقع الاجتماعي للمستفيدين من إجراء التحقيق العقاري، باعتباره يمس شرائح السكان القاطنين في القرى والبوادي التي تعرف نسبة الأمية فيها أرقاما متزايدة.⁽¹⁾

الأمر الذي يعيق تحقيق إجراء التحقيق العقاري لأهدافه خاصة فيما يتعلق بتسوية وضعية الأملاك العقارية، في حالت إذا ما تم التلاعب في العناصر المثبتة للتملك عن طريق الحيازة، ومع عدم نجاح تقنية الإشهار المتبعة في إيصال المعلومات للملاك الشرعيين للعقار يمكن تغليب المسؤولين عن إجراء التحقيق العقاري من مدير الحفظ العقاري والمحقق المسؤول بمنح شخص غير المالك سند الملكية إذا كان العقار ليس له سند ملكية مشهر من قبل.

ولنفس الغاية يتم فتح سجل خاص للشكاوى يرقم ويختتم من طرف مدير الحفظ العقاري المختص، ويوضع على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا يخصص لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثار من فترة الإعلان عن إجراء تحقيق عقاري جماعي وإصدار مقرر فتح تحقيق عقاري، لتمكين من له مصلحة في تقديم شكواه.

(1) د/ محمد بن أحمد بونبات: المرجع السابق، ص122.

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري لمعينة الأملاك العقارية الخاصة

تنطلق الإجراءات المتعلقة بانطلاق التحقيق العقاري بتقديم الطلب على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة، وبعد أن يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب وإصدار مقرر فتح إجراء التحقيق العقاري لمعينة حق الملكية، يتولى المحقق العقاري المعين للإشراف على المعينة الميدانية للعقار المراد تسوية وضعيته القانونية عن طريق أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، بالانتقال إلى موقع العقار والتأكد من المحتوى المادي للعقار ومدى مطابقة تصريحات الطالب بالواقع، (المطلب الأول) حيث تعد هذه المرحلة ذات أهمية في سير باقي المراحل الأخرى من ترقيم عقاري وتثبيت حق الملكية عن طريق إصدار سند الملكية للطالب. (المطلب الثاني)

المطلب الأول: مرحلة المعينة الميدانية في إطار إجراءات التحقيق العقاري

يكتسب التحقيق العقاري الذي جاء به القانون رقم 02-07⁽¹⁾ أهميته القانونية في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة من خلال المعينة الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري للتأكد من صحة تصريحات طالب فتح التحقيق ومقارنة بيانات الوثائق المدلى بها مع الواقع، مما يسمح بتكوين رأي راجح لدى المحقق يساعده في استكمال تسوية وضعية العقار.

(1) المؤرخ في 27 فيفري 2007.

الفرع الأول: البحث الميداني لمعاينة حق الملكية والتأكد من تصريحات طالب التحقيق

الانتقال الميداني لمعاينة العقار موضوع إجراء التحقيق العقاري يعد المرحلة الأساسية المؤدية إلى تثبيت الوضع المادي والقانوني للعقار، وبما أن هذه المرحلة من أهم ما يقوم به المحقق العقاري من إجراءات أوجب المشرع الجزائي إحاطة العموم بانطلاقها لحضور المعاينة الميدانية لإجراء التحقيق العقاري عن طريق الإشهار الواسع لمقرر فتح تحقيق عقاري كما تمت الإشارة إليه سابقاً.

وقبل الانتقال إلى الميدان لابد من جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتسهيل فيما بعد التحريات التي ستجري لتحديد الحقوق التي تنصب على العقار محل الطلب، ولأجل ذلك على المحقق العقاري أن يطلع على الوثائق التي يضعها تحت تصرفه مدير الحفظ الولائي، والتي تتمثل في الوثائق التالية:

1. مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁽¹⁾، المتواجدان على مستوى المجلس الشعبي البلدية ومصالح مسح الأراضي.
2. مخطط أقسام البلدية المتواجد لدى مصالح مسح الأراضي، والذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيماً تصاعدياً غير منقطع.
3. مخططات مجلس الشيوخ، ومخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم، ومخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، والمخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.

(1) القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فبراير 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة عام 1984.

4. المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، والوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.

5. مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها، والتي توجد على مستوى مديرية الأشغال العمومية.

6. مخططات المجموعات الغابية.

7. مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، ومجموعات أملاك الدولة والولاية والبلدية والأراضي المسماة عرش.

8. مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 19-97 المؤرخ في 08-12-1987.⁽¹⁾

وتجدر الإشارة إلى أنه قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان يجب على المحقق العقاري أن يقوم بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالعملية والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة⁽²⁾ لإزالة أي عقبة قد تعيق سير المرحلة الميدانية للتحقيق العقاري عند انتقال المحقق المسؤول إلى الميدان.

وليتسنى للمحقق جمع المعلومات الكافية حول العقار التي تساعد على إثبات حق الملكية وتسوية الوضعية القانونية الكاملة للعقار بموجب أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 26 فبراير 2007.

(1) القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، لعام 1987.

(2) أنظر التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المرجع السابق، ص 07.

كما يهدف هذا التحقيق إلى جمع سائر المعلومات من الملاك المجاورين، ومن كل شخص يمكن أن يكون عنده بعض هذه المعلومات التي ترمي إلى تحديد صاحب الأرض الحقيقي.⁽¹⁾

وإذا عرقلت المرحلة الميدانية للتحقيق العقاري بسبب قوة قاهرة، فعلى المحقق العقاري أن يرجئ المعاينة الميدانية إلى تاريخ آخر، مع اتباع نفس الإجراءات السابقة الذكر بشأن الإشهار، لإخطار ذوي العلاقة باليوم المعين للانتقال الميداني من طرف المحقق العقاري، وإذا عاق مانع من موانع المطر الغزير أو أي مانع آخر بسبب الأحوال الجوية المعاينة الميدانية في اليوم المحدد فإن من يعينهم ذلك يبلغون بالموقع الجديد للمعاينة من طرف مصالح الحفظ العقاري الولائية، أما إذا لم تعترى إجراء التحقيق العقاري أية عرقلة مما سبق ذكره فإن المعاينة الميدانية للعقار من طرف المحقق العقاري تأخذ مجراها العادي.⁽²⁾

في التاريخ المحدد بمضمون مقرر فتح التحقيق ينتقل المحقق العقاري إلى موقع العقار الوارد في مضمون طلب التحقيق العقاري لمعاينته، بحضور مالك العقار أو المالكين على الشيوخ أو الحائز، ويستمع إلى تصريحاتهم بخصوص تملكهم أو حيازتهم للعقار، وهنا يقوم المحقق بجميع التحريات اللازمة لإثبات حق الملكية وحماية حقوق الغير إن وجد أي تعد على حق الملكية وفقا لنص المادة 10 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 26 فبراير 2007، لذا وجب على الملاك والحائزين الآخرين للحقوق العينية التي تشملها إجراءات التحقيق أن يحضروا العمليات في عين المكان وأن يقدموا ملاحظاتهم.⁽³⁾

(1) انظر المادة 15 من المرسوم رقم 73-32، المرجع السابق.

(2) محمد بن أحمد بن نبات: المرجع السابق، ص 29.

(3) انظر المادة 24 مكرر من المرسوم رقم 73-86 المؤرخ في 17 يوليو 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 59، الصادرة عام 1973.

عند تنقل المحقق العقاري إلى موقع العقار، يتأكد أولاً من هوية وصفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، ويسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم، سواء تعلق الأمر بصاحب الطلب، أو المالك المجاور، أو كل صاحب حق عيني أصلي أو تبعي على العقار، أو لتصريحات المعارضين إن وجدت، وتدون جميع هذه المعلومات على بطاقة التحقيق العقاري المعدة لهذا الغرض، وعلى المحقق العقاري عند انتقاله للميدان الشروع في معاينة العقار محل فتح التحقيق بحضور صاحب الطلب أو المعني، كون حضورهم إجباري أثناء عملية التحقيق العقاري، وإلا كان غيابهم سبباً في اتخاذ مقرر رفض الترقيم العقاري أو تعليق إجراء التحقيق العقاري.⁽¹⁾

أما بالنسبة لوجوب حضور الملاك والحائزين للعقارات المجاورة، فإن حضورهم يفيد في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق وتسوية وضعية العقار، بينما غيابهم لا يعد مانعاً في مواصلة التحقيق العقاري ولا يحول دون تسليم سند الملكية، ويبقى فقط على مدير الحفظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة من أجل برمجة خروج ثاني على الأقل للمحقق العقاري، وهذا في حالت غياب كل ملاك أو حائزي العقارات المجاورة.

ومن ثمة يباشر المحقق بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب، ويتعرف على حدوده على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين من ملاك وحائزين، وعليه أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود وأنه لا يوجد أي تعد على العقارات المجاورة، وعلى المحقق أن يشير إلى إمكانية الاعتراض على نتائج المعاينة الميدانية عند انتهاء الفترة المحددة لذلك والمقدرة بخمسة عشرة (15) يوماً، بعد تحرير المحضر المؤقت لنتائج هذه المرحلة.

(1) أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

كما يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الوقائع الموجودة على الميدان، للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه والحقوق العينية والارتفاقات السلبية أو الإيجابية الواردة على العقار في حالت وجودها.

في الواقع أن عملية المعاينة الميدانية على النحو السابق لا تكون إلا في الحالات العادية وبحضور من يعينهم التحقيق، أما إذا تخلف طالب إجراء التحقيق العقاري عن حضور عملية المعاينة ولم يحضر نائب عنه، فعلى المحقق العقاري تحرير محضر ينص فيه على هذا التغيب ويعتبر طلب التحقيق العقاري كأن لم يكن.⁽¹⁾

ويستخلص من ذلك أن عملية التحقيق العقاري تستدعي الحضور الإجباري لصاحب الطلب بالرجوع إلى نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008، لأن المحقق العقاري عند تنقله إلى الميدان لا يمكن له الشروع في معاينة العقار محل فتح التحقيق العقاري إلا بحضور صاحب الطلب، أما بالنسبة لحضور المالكين والحائزين للعقارات المجاورة فإن حضورهم يفيد في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق العقاري، وغيابهم لا يعد مانعا في مواصلة التحقيق العقاري.⁽²⁾

غير أنه يحق لنفس الشخص أو شخص آخر يمتلك الصفة القانونية أن يطلب مرة أخرى إجراء تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسلم سند الملكية على نفس العقار.

(1) محمد بن أحمد بن نبات: المرجع السابق، ص31.

(2) المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02 نوفمبر 2011، المتعلقة برد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية وحضور الملاك أو الحائزين المجاورين لإجراء التحقيق العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: تأكد المحقق العقاري من قرائن الملكية والحيازة

بعد انتقال المحقق العقاري لموقع العقار والتعرف عليه، يقوم بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة، ومن أجل ذلك يتعين على المحقق الاهتمام بكافة القرائن التي تدل على ثبوت واقعة الحيازة، ويتم تقدير ذلك من خلال تصريحات الأشخاص الذين حضروا التحقيق إلى جانب ادعاءات المعارضين أو من أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية للعقار، إضافة إلى التأكد من كون العقار مستغل بصفة فردية أو في الشياخ على أساس الأقوال والشهادات التي تم الحصول عليها.

ويتم استكمال التحقيق العقاري بالتحري على مستوى المحافظة العقارية وأملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار والاتصال بأي مصلحة أخرى يرى ضرورة في ذلك كمديرية الأوقاف، إذ على مستوى المحافظة العقارية يتأكد المحقق من أن صاحب الطلب لا يخفي محاولة لتهرب جبائي، عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعاً لمعاملة تمت بعقد عرفي، ولأجل التحقيق في ذلك يتم الاطلاع على المعاملات السابقة، من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموع البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية موقع العقار محل التحقيق، ينبغي على المحقق العقاري أن يتأكد من كون العقار لا يدخل في صنف الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة، وليس من أصناف الأملاك العقارية الوقفية، وعلى هذه المصالح الالتزام بالرد على استفسار المحقق العقاري في ما إذا كانت للدولة حقوق على العقارات محل فتح تحقيق عقاري في أجل لا يتعدى شهر (01) من إخطارهم بذلك، وتتم المطابقة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق استمارة معدة لهذا

الغرض ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي وتتوفر على مستوى مصالحه.

فإذا تبين من هذا الفحص أن العقار موضوع إجراء المعاينة لا ينتمي لأي صنف من الأصناف المذكورة سابقا والتي لا تدخل ضمن أحكام القانون رقم 02-07⁽¹⁾، يشرع المحقق العقاري في إثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار، مع تقدير الشروط القانونية للحياسة بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن.

ومما سبق يمكن القول أن المحقق العقاري يمكن ان تعترض قيامه بمهامه صعوبات تتعلق بمطابقة الوقائع المعاينة مع العقود المودعة، والتي يمكن إحصائها فيما يلي:

أولاً: حالت العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية الحالية

قبل الفاتح من مارس 1961 لم يكن الإشهار العقاري إجبارياً، الأمر الذي لم يسمح باستمرارية سلسلة انتقال حق الملكية العقارية، إضافة إلى ذلك نجد أنه حتى في حالت وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعية الشياخ، أو يقومون بقسمات عينية دون شهرها، مما أنتج وضعيات مختلفة نذكر منها:

1. وثيقة الملكية تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق، مما يؤدي إلى عدم كفاية الأدلة ويعاين حق الملكية عن طريق التحريات.

(1) المادة 2 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

2. صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق، في هذه الحالة على المحقق أن يتأكد من أن العقار محل طلب التحقيق نتج عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب، ويتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من حالت الشيوخ على حساب المالكين الآخرين في الشيوخ.

إلى جانب كل ذلك على المحقق العقاري أن يقوم بتحري على مستوى المحافظة العقارية للتأكد من عدم وجود محاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

ثانيا: حالت طلبات التحقيق العقاري المدعمة بشهادة حيازة مشهورة في المحافظة العقارية

نظرا للأهمية التي احتلتها الحيازة في حياة الناس أصبح يشتبه بين مفهومي المالك والحائز، وقد وصل التلاحم بين الحيازة والملكية، إلى حد أن عددا من الفقهاء بات يطلق عبارة الحائز على المالك، أو المالك على الحائز، للتدليل على الشخص الذي يشغل العقار ويملكه، لكن أهم تجسيد لمكانة لحيازة في القانون يتمثل في تبني المشرع لنظرية التقادم المكسب التي تجعل من حائز العقار مالكا له بعد تحقق وتوفر مجموعة من الشروط والصفات، ومن حيث الثبوتية تعتبر قاعدة التقادم المكسب قرينة قانونية قاطعة تغني عن كل دليل آخر. (1)

(1) د/ الأسعد الشنوفي: إثبات ملكية العقارات غير المسجلة، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب، تونس، 2014، ص27.

وعند معالجة المحقق العقاري لطلبات فتح تحقيق عقاري المقدمة من طرف المواطنين والتي تستند على واقعة الحيازة والمدعة بشهادة حيازة مسلمة مشهورة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، تعتبر طلبات مؤسسة، انطلاقاً من كون مصالح البلدية المختصة قبل تسليمها القانوني للشهادة قامت بتحقيق، انصبت على مدى توفر شروط الحيازة المذكورة في المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،⁽¹⁾ وما يقع على عاتق مصالح الحفظ العقاري عند تكفلها بمعالجة مثل هذه الحالة، أن تتأكد من مدة الحيازة القانونية طبقاً لأحكام المادة 14 من القانون رقم 02-07 وفي هذا الصدد نميز بين حالتين:

الحالة التي تفوق فيها مدة إشهار شهادة الحيازة وقت تاريخ تقديم الطلب خمسة عشرة (15) سنة، طبقاً لنص الفقرة الثانية من نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 254-91 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، يجوز للحائز إثارة مدة الحيازة المشار إليها في شهادة الحيازة للاحتجاج بالتقادم المكسب، وعليه في هذه الحالة يقتصر هنا التحقيق على التأكد من غياب أي شكوى أو اعتراض حول الحق المطالب به.

حالت شهادة الحيازة التي تقل مدة إشهارها عن خمسة عشرة (15) سنة، وهنا يوجد فرضين:

- تحديد مدة الحيازة لا يبدأ من تاريخ إعداد شهادة الحيازة، وإنما من تاريخ ثبوت الحيازة الفعلية التي يصرح بها الحائز، ويتم ذلك عن طريق كل وسائل الإثبات، وتحسب مدة الحيازة المحددة قبل إشهار الشهادة وتضاف إليها مدة الحيازة التي تلي إشهارها بالمحافظة العقارية، فإذا فاق جمع المدتين خمسة عشرة سنة، يتم التكفل بالطلب حسب الحالة الأولى.

(1) القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، لعام 2008.

- وإن كان جمع مدتي الحيازة قبل إشهار الشهادة زائد المدة التي تلت الإشهار إلى حين تاريخ تقديم الطلب تقل عن خمسة عشرة سنة، فيتعذر معاينة حق الملكية وإعداد سند الملكية.⁽¹⁾

المبحث الثاني: إشهار نتائج التحقيق العقاري وأثار ذلك على الملكية

رغم اندراج سندات الملكية المسلمة بناء على نتائج التحقيق العقاري تحت نظام الشهر الشخصي، إلا أنه تخضع لإجراءات الإيداع على مستوى المحافظة العقارية لشهرها، ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى مرحلة تحرير المحضر المؤقت لنتائج المحقق العقاري بعد دراسته لطلب التحقيق والانتهاؤ من المعاينة الميدانية للعقار محل الطلب، وتكمل أهمية هذا المحضر المؤقت في كونه سيتحول فيما بعد إلى محضر نهائي على أسسه يرقم المحافظ العقاري العقار محل التحقيق.

المطلب الأول: تحرير المحضر المؤقت لنتائج التحقيق العقاري

عند الانتهاء من التحقيق الميداني في أجل خمسة عشرة (15) يوما التي تحسب من اليوم الأول الذي انتقل فيه المحقق العقاري لموقع العقار، يقوم المحقق بتحرير محضر مؤقت للتحقيق العقاري يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي وقعت ونتائج التحريات، مع إدراج الأقوال والشهادات والمعاينات التي قام بها المحقق العقاري، كما يذكر في المحضر أي احتجاج أو معارضات سجلت أثناء سير العملية.

(1) المذكرة رقم 3278 المؤرخة في 15 افريل 2010: المرجع السابق.

الفرع الأول: إشهار نتائج التحقيق العقاري

لابد من إخضاع المحضر المؤقت المعد من قبل المحقق العقاري لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة ثلاثين (30) يوما بعد مضي ثمانية (08) أيام على الأكثر من تاريخ تحرير المحضر المؤقت،⁽¹⁾ ويعتبر نشر هذا الإعلان مرحلة جديدة يستفيد منها كل من له حق يريد الاحتجاج به،⁽²⁾ داخل أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ نشر المحضر بمقر البلدية طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، ولا يكتفي المحقق العقاري بنشر الإعلان في مقر البلدية المختصة إقليميا بل يرسل نسخة منه إلى كل إدارة ومصالحة معنية.

والغاية من إشهار محتوى المحضر المؤقت لنتائج المعاينة الميدانية للعقار موضوع إجراء التحقيق العقاري، هو التعريف بصفة نهائية بحقيقة العقار المراد تسوية وضعيته من حيث موقعه ومن حيث مساحته ومن حيث حدوده،⁽³⁾ لتجنب الأخطاء مهما كان مصدرها، والتي ربما وردت بتصريح طالب الإجراء وبالعقود والسندات المقدمة في الطلب، وتمكين كل من له مصلحة بالمطالبة بحقوقه على مستوى مصالح الحفظ العقاري المختصة إقليميا عن طريق تقديم شكوى أو احتجاج بمضي ثمانية (08) من نشر المحضر المؤقت لنتائج المعاينة الميدانية للعقار، وبعد انتهاء أجل الثلاثين يوما وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض، يواصل المحقق العقاري أداء مهامه بالاعتماد على نتائج تحقيقاته وملف طلب فتح إجراء التحقيق عقاري.

(1) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

(2) محمد بن أحمد بن نبات: المرجع السابق، ص31.

(3) د/علي كحلون: القضاء العقاري وطرق فصل النزاعات العقارية، دون ذكر دار النشر، تونس، 2013، ص266.

الفرع الثاني: استقبال الشكاوى والاعتراضات على مضمون المحضر المؤقت

الاعتراض هو ادعاء في مواجهة طالب التحقيق العقاري من أجل منازعته في جق ملكيته للعقار، أو في مدى هذا الحق، أو في حدود العقار، أو مطالبته بحق عيني على العقار أنكره طالب التحقيق، وما دام التعرض بمثابة ادعاء فلا بد من إثباته بالحجج المؤيدة للحق المدعى به،⁽¹⁾ والتعرض يقدم إلى مدير الحفظ العقاري أو إلى المحقق العقاري المسؤول عن تنفيذ الإجراء.

فقد يكون لأشخاص حقوق عينية على العقار الذي تمت معاينته من طرف المحقق العقاري بناء على طلب من صاحبه تأسيساً لأحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، ولم يتمكنوا من حضور المعاينة الميدانية، فمنحهم المشرع الجزائري مهلة بعد اختتام المرحلة الميدانية لإجراء التحقيق العقاري من تقديم احتجاجاتهم أو طلباتهم لقيدهم حقوقهم.⁽²⁾

الشكاوى والاعتراضات هي الوسيلة التي يبادر صاحب الحق لإيقاف إجراءات التحقيق العقاري خلال الأجل القانوني المقرر لذلك، والذي يساوي ثلاثين (30) يوماً بعد مرور ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت لنتائج المعاينة الميدانية للمحقق العقاري وفق لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المرخ في 19 ماي 2008، وذلك من أجل وضع حد لأي نزاع قد ينشأ مستقبلاً بعد تثبيت معطيات التحقيق العقاري، ولا بد أن يصدر من طرف من له صفة ومصلة، فمن ينازع في حق الملكية الجاري تثبيته لطالب إجراء التحقيق العقاري تكون له صفة ومصلة.

(1) د/المختار بن أحمد العطار: التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2008، ص54.

(2) محمد بن أحمد بن نبات: المرجع السابق، ص33.

كأن يبادر حائز العقار في تثبيته باسمه فينازعه في ذلك مالك العقار الحقيقي بتقديم اعتراض على محتوى المحضر المؤقت لدى مديرية الحفظ العقاري المختصة، أو كأن يعترض على حدود العقار المشمول بإجراء التحقيق نتيجة لتجاوز طالب التحقيق العقاري على حدود ملكه.⁽¹⁾

أولاً: صور الاعتراض على مضمون المحضر المؤقت

يتعلق موضوع الاعتراض أو الاحتجاج أساساً بحق عيني عقاري، إلا أنه قد يتعلق بحفظ حق شخص في إطار معاينة حق الملكية عن طريق إجراء التحقيق العقاري، وبالتالي فإن موضوع الاعتراض قد ينصب على نتائج المحضر المؤقت في أحقية ملكية العقار لطالب إجراء التحقيق العقاري، أو بقصد توظيف حق عيني آخر على العقار لفائدة المعترض كحق المرور مثلاً، ولم يتم النص عليه في نتائج المعاينة الميدانية للعقار.

كما يمكن أن يتم الاعتراض على أساس وجود تأمين عيني للغير على العقار ولم يتم ذكره في مضمون المحضر كوجود رهن شخصي أو حيازي على العقار، وعلى المحتج أن يدعم تصريحه بالشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية وجميع المستندات التي ثبت ملكيته للعقار، بالإضافة إلى الأوراق المثبتة للحالة المدنية.⁽²⁾

(1) محمد بن أحمد بن نبات: المرجع السابق، ص34.

(2) المادة 14 من المرسوم رقم 32-73، المرجع السابق.

ثانياً: قيام المحقق العقاري بعقد جلسة للصلح

طبقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، يمكن للمحقق العقاري تحديد جلسة للصلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين والمدعين بحقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق العقاري، وتدرج نتائج جلسة المصالحة في محضر يؤرخ ويمضي من طرف المحقق العقاري والمعترض وطالب التحقيق العقاري.⁽¹⁾

ويقوم المحقق العقاري بعد اطلاعه على الاعتراضات والاحتجاجات التي تم تسجيلها في السجل المخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري التي يقع العقار بدائرة اختصاصها الإقليمي، بتحديد تاريخ لعقد جلسة الصلح وهي الإجراء الإلزامي الذي يجب على المحقق العقاري القيام به تحت طائلة العقوبة وذلك ضمن الآجال والإجراءات القانونية المحددة في ذلك، أي خلال ثمانية (8) أيام التي تلي تسجيل الاعتراض.

فإذا أسفرت جلسة الصلح بالتوصل إلى اتفاق بين الأطراف، يعد المحقق العقاري محضر الصلح وفقاً للنموذج المحدد من قبل الوزارة الوصية، يقيد فيه كافة النتائج التي تم التوصل إليها، ويعتبر هذا المحضر نهائي وتستمر إجراءات معاينة حق الملكية، وتحال كافة وثائق التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي والتي على أساسها يعد مقرر الترقيم للعقار الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، وعلى اثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري بوضع معالم العقار موضوع التحقيق العقاري ويعد محضر وضع المعالم، مع تميم المخطط الطبوغرافي المودع مع الطلب بالإشارة إلى المعالم النهائية للعقار.

(1) د/محمودي عبد العزيز: المرجع السابق، ص276.

وعلى المحقق العقاري بدوره بإرسال الملف إلى المحافظ العقاري من أجل استكمال إجراءات الشهر العقاري لمقرر الترقيم والمخطط الطبوغرافي، والتي على أساسها يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو 2008، ويرسل لمدير الحفظ العقاري من أجل تسليمه للمالك،⁽¹⁾ وتجدر الإشارة إلى سند الملكية المعد في إطار القانون رقم 02-07 لا يخضع لإجراءات التسجيل العقاري على مستوى مصلحة التسجيل والطابع، ومع ذلك لا يفقد أي حجية قانونية كونه سند ملكية قانوني في انتظار تعميم عمليات المسح العقاري والتي ينجم عنها تسليم الدفتر العقاري لصاحب سند الملكية.

أما إذا لم تسفر محاولة الصلح على تحقيق نتائج إيجابية ما بين طرفيها، أي باءت محاولة الصلح بالفشل يعد المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح الذي يسلم نسخة منه إلى الأطراف، على أن يبين في محتوى المحضر أن إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري موقوف، وللطرف الذي أثار الاحتجاج والاعتراض مدة شهرين (02) من تاريخ محضر عدم الصلح لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة بنظر النزاع، ويجب على المحقق العقاري إرسال نسخة من محضر عدم الصلح للمحافظة العقارية المختصة إقليميا لمراقبة احترام إشهار الدعوى القضائية خلال المدة المحددة للجوء إلى القضاء أي خلال أجل شهرين من عقد محضر عدم الصلح.

(1) انظر التعلية رقم 03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

وعلى المحافظ العقاري المختص بإشهار الدعوى القضائية أن يتولى القيام بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة التي تم إعدادها بمناسبة إجراء معاينة حق الملكية طبقاً لنص المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1974 المعدل والمتمم، التي تقض بفتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار والإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

كما يجب على المحافظ العقاري إعلام مدير الحفظ العقاري الولائي بإشهار الدعوى القضائية، من أجل إخطار المعني أو الطالب بوقف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية النظر في الدعوى وصدور قرار قضائي حاسم للنزاع، مع تبليغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حالت ما إذا التحقيق قد تم في إطار عملية تحقيق عقاري جماعي.

وإذا لم ترفع الدعوى القضائية أثناء المدة المحددة أعلاه والتي يتم التأكد منها عن طريق عدم تقديم عريضة رفع الدعوى للإشعار على مستوى المحافظة العقارية، وبعد إخطار المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الذي يدوره يعلم الطالب أو المعارض بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية.

وبالنسبة للإجراءات الإدارية التي على المحافظ القيام بها للتكفل بجلسة الصلح فصلها وفقاً لما يلي:

1. في حالة غياب أحد أطراف جلسة الصلح

أما في حالة غياب أحد طرفي جلسة الصلح كان المعارض أو المعارض ضده، في هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية، على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر واحد بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، وهنا لابد أن نفرق بين الوضعيتين التاليتين:

أ- في حالة غياب المعارض

وهو الشخص الذي يقدم اعتراضا على عملية معاينة حق الملكية في إطار أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، وذلك ضمن الآجال القانونية المحددة بثلاثين (30) يوما أثناء مدة شهر المحضر المؤقت لنتائج التحقيق العقاري بمقر بلدية العقار المعاین.

هنا إذا تغيب المعارض عن حضور جلسة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية خلال مدة لا تتجاوز تاريخ شهر واحد عن تاريخ الجلسة الأولى، وتحسب من تاريخ إرسال الاستدعاء إلى الطرفين، وإذا غاب المعارض عن الجلسة الثانية مرة أخرى حينئذ يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، ويعتبر الاعتراض بدون أثر مع ضرورة تبليغ الأطراف بذلك.

ب- أما في حالة غياب المعارض ضده

وهو الشخص الذي قدم طلب الحصول على سند ملكية في إطار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007،⁽¹⁾ فإذا لا حظ المحقق العقاري أثناء موعد جلسة الصلح غياب المعارض ضده، يتعين عليه تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر واحد، بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، وإذا استمر غياب المعارض ضده عن جلسة الصلح الثانية، يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح، وإبلاغ الأطراف بالنتائج.

رغم عدم تطرق كل من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 والمرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، إلى مثل هذه الوضعية الأمر الذي دفع المديرية العامة للأماكن الوطنية إلى إصدار المذكرة رقم 7285 المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح، وتكمن الحكمة من عقد جلسة صلح ثانية بعد غياب احد أطراف جلسة الصلح الأولى سواء كان المعارض أو المعارض ضده، في ربح الوقت وتجنب اللجوء إلى القضاء وما يستغرقه الأمر من أشهر ولما لا سنوات في بعض الأحيان.

فباللجوء إلى الاعتراض على نتائج التحقيق العقاري بمناسبة إجراء المعاينة وتسليم سندات الملكية وفقا لأحكام القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نختصر الطريق بواسطة جلسة الصلح التي يترأسها المحقق العقاري المسئول عن إجراءات المعاينة الميدانية ويسعى إلى التوصل إلى حل ودي وتسوية النزاع ما بين

(1) المذكرة رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المؤرخة في 2014/07/15، المرجع السابق.

الأطراف بعد أن يقوم المحقق العقاري بشرح كافة الحلول والسبل الكفيلة للتوصل إلى الصلح بعيدا عن القضاء.

وبالتالي فإن عملية الصلح لا تعود بالفائدة على الأطراف فقط بل تنعكس إيجابا على كل من مدير الحفظ العقاري والمحقق العقاري بحيث تجنبهما العديد من القضايا التي يجب أن يكونا طرفا فيها، وحتى أن بالصلح نستطيع أن نقلل عدد القضايا المطروحة أمام المحاكم والتي لم يتم النظر إليها منذ الشروع في تطبيق القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 لتعقد إجراءاتها وتعدد أطرافها، إلى جانب عدم التكوين المتخصص للقضاة في المادة العقارية مما يجعلهم يتجنبون إطلاق الأحكام في العديد من القضايا التي تقدم لهم بحجة التأجيل في النظر.

2. إلغاء المحقق العقاري لطلب الاعتراض بسبب عدم كفاية الحجج

من الشروط الموضوعية لقبول الاحتجاجات أو الاعتراضات من طرف المحقق العقاري على محتوى المحضر المؤقت، تقديم الوثائق والمستندات الضرورية التي تثبت ادعاءات المعارض، وبالتالي فإنه يمكن لكل شخص تقديم الاحتجاج إلا أن المحقق العقاري لا ينظر إلا في الاعتراضات المؤسسة والمبررة بالوثائق اللازمة من أجل عدم التسبب في تعطيل إجراءات التحقيق العقاري بدون سبب قانوني، وإلا اعتبر الأمر من قبيل تعسف الأفراد بحقوقهم وتقديم احتجاجات كيدية من أجل تعطيل مصالح طالب التحقيق العقاري.

وفي هذه الحالة لا يبقى للمعارض غير المؤسس بأي وثائق قانونية إلا اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه التي يدعيها، كون المحقق العقاري لا يمكنه عقد جلسة الصلح إلا في حالت الاعتراضات التي يمكن تسويتها بعيدا عن الجهات القضائية، وطبقا لنص المادة 12 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، توقف إجراءات سير التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية بعد شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية على

مستوى المحافظة العقارية المختصة، إلى غاية صدور حكم في القضية حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008.

وتجدر الإشارة إلى أن تقديم اعتراض على محتوى المحضر المؤقت الذي حرره المحقق العقاري المسؤول عن تنفيذ الإجراء ليس بالعمل الإجباري، إذ يمكن أن يتوجه المعني إلى القضاء المختص مباشرة.

المطلب الثاني: استكمال إجراءات التحقيق العقاري على مستوى المحافظة العقارية

بموجب إجراءات تطهير الملكية العقارية بواسطة إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحضير للتحضير العقاري، يتم إعداد مقرر ترقيم عقاري للعقار موضوع التحقيق العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، الذي يليه إصدار سند الملكية الذي يسوي ويضبط وضعية العقار والمالك على حد سواء.

ويتم ذلك من خلال ملف يسلمه المحقق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي بعد الانتهاء من التحقيق العقاري، يتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي.

الفرع الأول: إعداد المحضر النهائي لنتائج التحقيق العقاري

عند مرور مدة ثلاثين (30) يوماً على لصق المحضر المؤقت لنتائج المعاينة الميدانية التي قام بها المحقق للعقار موضوع إجراء التحقيق العقاري، دون تقديم أي اعتراض أو شكوى على النتائج والمعلومات الواردة في نص المحضر المؤقت، يعد المحقق المسؤول محضر نهائي يقر حق الملكية المطالب به حسب نص المادة 13 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ويتم الشروع في وضع معالم حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري كونها عملية تقنية بحتة بحضور المحقق العقاري المسؤول على تنفيذ الإجراء، وكل ذلك يكون على نفقة صاحب طلب التسوية.⁽¹⁾

هنا يقوم المهندس الخبير العقاري بالاعتماد على مخططي الموقع والكتلة المرفقين بطلب فتح تحقيق عقاري، لتحديد العقار من جميع جهاته مستنداً على حدوده المبينة في المحضر المؤقت والمستسقات من تصريحات المالك أو الحائز بالإضافة إلى تصريحات الملاك المجاورين، معتمداً على الحدود الطبيعية للعقار إن وجدت كطريق عام، أو حائط، أو يعتمد على وضع علامات من أحجار مثلاً عند كل انحراف في اتجاه الحدود،⁽²⁾ وذلك كله من أجل تحديد القسم المساحي للعقار محل التحقيق العقاري، وعمل مخطط للموقع عن طريق القيام بمسح طبوغرافي لموقع العقار.

(1) التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008: المرجع السابق، ص11.
(2) القاضي حسين عبد اللطيف حمدان: أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، 1986، ص66.

مع العلم أن هذه المرحلة هامة في إجراء التحقيق العقاري كون الترقيم العقاري الذي سيقوم به المحافظ العقاري وعلى أساسه يمنح سند الملكية للطالب، ينبني على محتوى المحضر النهائي المعد من قبل المحقق العقاري والخرائط المسحية التي يضعها المهندس الخبير العقاري، والتي تكون محل مراقبة من طرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وفقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم.

وإذا لم يتوصل المحقق العقاري إلى نتيجة إيجابية، يحرر المحضر النهائي بناء على هذه النتيجة، وعلى ذلك يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي قرار معللا برفض إجراء منح سند الملكية انطلاقا من نتائج المعاينة الميدانية التي قام بها المحقق العقاري، إلا أنه يمكن للمعني الطعن في قرار الرفض أمام المحكمة الإدارية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها الإقليمي.⁽¹⁾

التحقيق العقاري المرتبط بعمليات المسح العام للأراضي يمتاز عن التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بمجانبة الإجراءات وبساطتها وسرعة وسائله الفنية والاستقرائية، فليس على المواطن أن يتحمل عبء المصاريف، وقد وضع المشرع على ذمة المواطنين جهازا قويا من رجال القانون وأهل الخبرة الفنية ورصيда كافيا من المال لتسديد النفقات ومواجهة المصاريف.⁽²⁾

(1) محمد بن أحمد بن نبات: المرجع السابق، ص169.

(2) الهادي سعيد: المرجع السابق، ص450.

الفرع الثاني: إعداد مقرر الترقيم العقاري وشهر حقوق الملكية

بناء على محتوى الملف الذي يسلمه المحقق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي يتخذ هذا الأخير مقرر الترقيم العقاري الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية العقارية الخاصة، وعلى إثر ذلك يقوم المحقق العقاري باستدعاء صاحب الطلب من أجل وضع معالم العقار موضوع التحقيق العقاري عن طريق مهندس خبير عقاري، عند انجاز المهندس المهام الملقاة عليه يعد محضر وضع المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم، ويُرسَل هذا المحضر والمخطط الطبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري.

يتولى المحافظ العقاري بالاستناد على مقرر الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم، ويشكل هذا الإجراء وفق نص المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس، وعلى إثر عملية الإشهار يشرع المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 ويرسل إلى مدير الحفظ الولائي من أجل تسليمه لطالب التحقيق، مع العلم أنه في حالة الملكية المشاعة يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ، مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ، يحرر أمام مدير الحفظ الولائي العقاري، أو بوكالة موثقة.

وفي حالت ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل تاريخ 01 مارس 1961 لكن فقد بعد ذلك حدثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك.

أما إذا تعلق الأمر بسند كان مشهرا بمحافظة عقارية أخرى غير المحافظة التي يقع بدائرة اختصاصها الإقليمي العقار موضوع التحقيق العقاري، على المحافظ العقاري أن يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.
- وإذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يعلم مدير الحفظ العقاري زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

إن التحقيق الإيجابي يقتضي انعدام الاعتراض أصلا، أو رفض الاعتراض ومواصلة التحقيق للوصول إلى عمليات الترقيم النهائي، المشار إليها في المادة 13 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، التي تعني معاينة الملكية العقارية للحائز عن طريق الاعتراف له بالسند على أساس التقادم المكسب في مفهوم المادة 827 من القانون المدني الجزائري وما بعدها.

وهي حالة تخص السند الذي سيصدر بخصوص الحائز أو الحائزين لأموال العقارية بدون سند، وتتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب، بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه، للقيام بعمليات الترقيم العقاري والشهر وإعداد وتسليم السند، الذي يخضع وجوباً إلى إجراءات التسجيل والشهر باعتباره أساساً للترقيم الأول بالسجل العقاري.⁽¹⁾

يقوم المحافظ العقاري بموجب مقرر الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم، ويشكل إجراء الإشهار المنفذ بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها، ويضاف إلى هذا الإجراء الاستثناءات الواردة على مبدأ الأثر الإضافي للشهر المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، وبالتالي يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند الملكية، وفي حالت الملكية الشائعة يسلم سند الملكية لأحد الملاك في الشيوع مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوع أو يحرر أمام مدير الحفظ الولائي أو وكالة موثقة، الذي يعد وجوباً وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008، ثم يرسل إلى مدي الحفظ الولائي الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحب الطلب.⁽²⁾

(1) الدكتور محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 277.
(2) عمر حمدي باشا: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 172.

إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، أو لم ينتج عن تحليل التصريحات والشهادات والأقوال والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة مشروعة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادتين 827 و المادة 828 من القانون المدني الجزائري، فيحرر المحقق العقاري محضرا يثبت فيه الإجراءات والأعمال الميدانية التي قام بها، والتي أفضت إلى انعدام عناصر الحيازة والتقادم المكسب، ويودع الملف لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي، الذي يعد مقررًا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.⁽¹⁾

وللعلم فإن رفض طلب تسليم سند الملكية يتعلق بالحائز أو الحائزين فقط، أي أنه يصدر في حق من أرادو تسوية وضعيهم القانونية عن طريق التقام المكسب للملكية في حالت لم تعطي نتائج التحقيق حجية لهذه الحيازة، وبالتالي يستبعد الرفض أن يصدر لمن يملك سندا للعقار محرر في الفترة التي تسبق تاريخ 1961/03/01.

وتجدر الملاحظة أن إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق الفردي ينجم عنه تحصيل إجراء الشهر العقاري، على أن يحسم المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 05 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بقانون المالية لسنة 2008، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم، إعمالا لنص المادة 353-6 من قانون التسجيل العقاري المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008، ويرمي هذا

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة: المرجع السابق، ص 226.

الإعفاء إلى تشجيع وتحفيز المواطنين على الإقبال والاستجابة لعمليات التحقيق العقاري الجماعي.⁽¹⁾

(1) عمر حمدي باشا: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 173.

الباب الثاني: علاقة آليات التهيئة والتعمير بضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة

لقد ظلت الإدارة المكلفة بدراسة طلبات عقود التعمير حبيسة المقتضيات العقارية عند النظر في طلبات الترخيص المودعة على مستواها، وانطلاقا من حرصها على تفادي المسؤولية المحتملة التي يمكن أن تنجم عن تسليمها للرخصة المطلوبة إذا ما تسبب ذلك في إعطاء الشرعية للتطاول على ملكية أحد المواطنين أو على حق من حقوقه العقارية وذلك بالنظر للعلاقة الوطيدة بين قانون التعمير وحق الملكية، كما هو وارد في نص المادة 50 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.

وبناء على ما سبق منح المشرع الجزائري الإدارة المختصة بعض الأدوات التي تسمح لها بالمراقبة والتدخل في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، وذلك لضمان أفضل استعمال للعقار.⁽¹⁾

إلا أن هذا الحرص قد تسبب في إدخال الإدارة المسؤولة عن تسليم عقود التعمير في العديد من المشاكل حيث نصبت نفسها في كثير من الحالات كجهة قضاء عادي، في حين أنها غير مؤهلة لذلك قانونا، ولا تتوفر على المعطيات التي تسمح لها بالاضطلاع بهذا الدور على الوجه السليم، خصوصا إذا تعلق الأمر بالأراضي غير الممسوحة، بل حتى في حالت العقارات الممسوحة التي تنقلها بعض الارتفاقات،⁽²⁾ مما شجع المواطنين على سلوك اتجاه مخالف للقانون عن طريق البناء بدون رخصة مما أدى إلى ظهور عمران غير مطابق لما جاء في مدونة التهيئة والتعمير، ولتسوية مثل هذه الوضعية الشاذة أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم من أجل تسوية وضعية العقارات التي تنطبق عليها أحكام القانون السالف الذكر.

(1) أبليلى طلبة: الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 112.

(2) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص 384.

الفصل الأول: دور رخصتي البناء والتجزئة في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة

تنص المادة 50 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر عام 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

وانطلاقاً من نص المادة 50 المذكورة أعلاه نلاحظ بأن المشرع الجزائري أعطى الحق في البناء لكل من يمتلك عقاراً بموجب سند قانوني مهما كانت صيغته سواء كان على شكل دفتر عقاري أو سند ملكية في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إلا أن هذا الحق لم يمنح بشكل مطلق للخواص لما يمكن أن يمارس على الملكية من تجاوزات، فأوجب المشرع القيام بالبناء مع احترام الشروط القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال العقار والمحددة بدقة في القانون رقم 90-29 المعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له.

وتعد رخصتي البناء والتجزئة كآليتين لضبط عملية البناء الخاص باشتراط الحصول على الترخيص الإداري القبلي بأشغال التجزئة والتهيئة والبناء مهما كان نوعها وحجمها من طرف الجهات الإدارية المختصة إقليمياً لذا خصصنا لكل رخصة مبحث من هذا الفصل.

المبحث الأول: الإطار القانوني لحصول الخواص على رخصة البناء

تساهم رخصة البناء في ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة كونها تمنح على أساس سند ملكية العقار الذي سيتم بنائه بموجبها والذي يعطي الشرعية للمالك بمباشرة أشغاله كونه منح بعد عمليات المسح العام للأراضي، أو بناء على إجراء التحقيق العقاري طبقا للقانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، ومن خلال الرجوع إلى سند الملكية يمكن معرفة الطبيعة القانونية للعقار إذا ما كان عمارة ذات ملكية مشتركة، أو عقار معد للسكن، أو محل معد للتجارة، وكذلك تحديد مشتملات وأجزاء هذه الملكية المبنية ومساحتها وحدودها، وذلك طبقا للمخطط المرفق برخصة البناء والمصادق عليه من طرف الجهات المختصة.⁽¹⁾

وقبل معرفة الدور الذي تساهم من خلاله رخصة البناء في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر لا بد أن نحدد المقصود بها كرخصة تعمير في المطلب الأول، ثم تحديد آثارها القانونية في ضبط وضعية العقار الخاص من خلال المطلب الثاني.

(1) بورويس زيدان: علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10، الجزائر، 2000، ص 11 و 12.

المطلب الأول: المقصود برخصة بناء ملك عقاري خاص

رخصة البناء هي أحد عقود التعمير، وهذه الأخيرة عبارة عن قرار إداري يتضمن قواعد قانونية وتنظيمية وإدارية لوثيقه، يطلبها الخواص وتصادق عليه الإدارة،⁽¹⁾ وبما أن الأبنية من المرتكزات الأساسية المكونة للمشهد العمراني تم إخضاعها منذ وقت مبكر لتنظيم تشريعي، وفي هذا السياق أكد المؤرخون المهتمون بالعمران أن رخص البناء كانت متواجدة منذ عهد قديم خاصة في أثينا التي كانت لها سياسة عمرانية حيوية.

إذ عرفت القواعد المنظمة للبناء تطورا على يد الرومان الذين كانوا يفرضون على كل راغب في البناء احترام قواعد معينة للحفاظ على بعد معقول بين المساكن، كما كانت تفرض قواعد تتعلق بالعلو.⁽²⁾

ولمعرفة المغزى من سن رخصة البناء كرسنا الفرع الأول لضبط المفاهيم العامة المتعلقة بها، ثم الشروط المتوجب توفرها لئلا منها من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفاهيم عامة حول رخصة البناء

تعود أصول تنظيم رخصة البناء في الجزائر إلى مرحلة الاستعمار الفرنسي، من خلال القانون الفرنسي وتحديدًا بموجب المرسوم الفرنسي المؤرخ في 26 مارس 1852، الذي فرض رخصة إدارية قبل تشييد أي بناء وذلك لفائدة الأمن العام والصحة العامة، ثم أصدر المشرع الفرنسي تشريعا في 15 فيفري 1902، الذي اشترط بموجبه أن يكون لكل عملية بناء رخصة مسبقة سميت برخصة البناء، ثم صدر القانون رقم 60-650 المؤرخ في 06 سبتمبر 1960 الذي طبق على

(1) الحاج محمد توكي: التعمير في التشريع المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة سومكرام، الدار البيضاء، 2014، ص 08.

(2) أحمد مالكي: التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، 2007/2008، ص 119.

البناءات في الجزائر، وبعد الاستقلال استمر العمل بالقانون الفرنسي بموجب القرار الصادر بتاريخ 13 ديسمبر 1963.⁽¹⁾

وعند تصفح القوانين المنظمة للعمارة ببلادنا نجد أنها لا تحتوي على تعريف خاص برخصة البناء، إذ اكتفى المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، باشتراط رخصة البناء قبل كل عملية تشييد لبنايات مهما كان نوعها.

مما يضطرنا للجوء إلى الاجتهاد الفقهي لمعرفة المقصود برخصة البناء وبالرجوع إلى الكتابات الفقهية في هذا المجال نجد من يعرفها بأنها: "قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

كما عرفت رخصة البناء بأنها عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.

وللعلم فإن المشرع الجزائري لم يعفي من رخصة البناء سوى البنائات المتعلقة بالدفاع الوطني والتي تحمي السرية الوطنية، وهذا ما أكدته محكمة تمالوس بمجلس قضاء ولاية سكيكدة، في حكم صادر عن القسم العقاري بتاريخ 29 ديسمبر 1996 والذي جاء فيه:

"حيث أن المدعي لم يقدم للمناقشة رخصة بناء المنزل المزعوم بحجة أن مقر سكنه يقع بمنطقة ريفية لا يتطلب البناء فيها الحصول على رخصة بناء، لكن حيث أن المادة

(1) عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص133.

52 من القانون رقم 29-90 تؤكد على أنه لا تخضع لرخصة البناء إلا البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني".⁽¹⁾

وتبعاً لذلك فإن البناءات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة البناء، هي تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة وسيادتها، وبالتالي يبقى ادعاء المدعي منعدم الأساس القانوني.

فضلاً عن ذلك فإن المحكمة لا يمكنها بسط الحماية القضائية على مساكن أقيمت بطريقة مخالفة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والعمران، لأن وظيفة القضاء هي رد الأمور إلى نصابها، ودفع المواطنين إلى احترام القانون والخضوع له بصفة صارمة حتى لا تبقى النصوص مجرد حبر على ورق.

وتجدر الملاحظة أن مدة صلاحية رخصة البناء كانت محددة بمهلة سنتين بموجب الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 جويلية 1975، ثم أصبحت ثلاث سنوات بموجب القانون رقم 02-82 المؤرخ في 26 فيفري 1982، أما حالياً وبعد إلغاء هذه القوانين أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء تتحدد في قرار رخصة البناء وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت، وإذا انتهت مدة صلاحيتها قبل إنجاز الأشغال أو انتهائها، فتعد الرخصة لاغية وعلى المعني أن يتقدم بطلب جديد يؤخذ بعين الاعتبار دون الحاجة إلى إجراء دراسة جديدة، شريطة أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد.⁽²⁾

ومؤخراً وسع المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015،⁽³⁾ في تحديده للأعمال التي تشترط فيها رخصة البناء، وهو عكس ما كان عليه الأمر في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم

(1) حمدي باشا عمر: رخصة البناء، مجلة الموثق، العدد 08، الجزائر، 2002، ص31.

(2) حمدي باشا عمر: رخصة البناء، المرجع السابق، ص31.

(3) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

176-91 الملغى، الذي اكتفى فيه المشرع بضرورة الحصول على رخصة البناء لكل تشييد أو تحويل لبناية دون أن يوضح أشكال التغيير، وإن كانت المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم قد فصلت في أعمال التغيير المتعلقة بالبناية التي تشملها رخصة البناء.⁽¹⁾

أما بالنسبة لمجال تطبيق رخصة البناء فيمكن حصره من خلال عمليات البناء التي تستوجب بطبيعتها ترخيصا إداريا مسبقا، وبما أن قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له لم تتضمن تعريفا قانونيا للبناء،⁽²⁾ وهو عكس ما نجده في بعض التشريعات المقارنة كقانون التعمير الفرنسي إذ نجد أن هذا الأخير لا يتضمن أية إشارة تتعلق بمجال تطبيق رخصة البناء، بما يعني أن رخصة البناء تفرض في جميع الجماعات كيفما كان حجمها وأهميتها، وكيفما كانت قواعد التعمير الخاضعة لها، كما أن تحديد المجال الذي تفرض فيه الرخصة يرتبط بمعرفة الأشغال الخاضعة لها.

أما القانون المصري فنجد أنه قد استعمل تعبيرات عامة، بحيث لم يحدد بصراحة مجال رخصة البناء، وهكذا نص القانون رقم 101 لسنة 1996 على أنه لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية، إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية.

أما تنظيم المجال العمراني في المغرب فيخضع لمجموعة من القوانين التي تكمل بعضها البعض للوصول إلى المبتغى الذي سهر على تحقيقه المشرع منذ أن عمل على وضع الإطار القانوني الأول لتنظيم المجال، ويتضح من ذلك أنه رغم عدم

(1) د/ طيب عائشة: أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2015، ص08.

(2) عادل بوقرة: رخصة البناء من خلال التشريع وفقه القضاء التونسي، المغاربية لطباعة وإشهار الكتاب، تونس، 2015، 20.

خضوع بعض المناطق القروية إلى الترخيص بالبناء فهو أمر ليس على إطلاقه، بل مقيد بمجموعة من القوانين التي تفرض الترخيص بالبناء أو السماح به من طرف جهات أخرى إذا ما توفر شرط تطبيقها. (1)

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أعطى تعريفا للبناء من خلال القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، بأنه كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني. (2)

كما يعرف الفقه نشاط البناء بأنه كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض اتصال قرار، وقد اعتمد القضاء الفرنسي على نفس التعريف الفقهي تقريبا وذلك بوضعه لمعيارين لمعرفة البناء الذي يخضع لرخصة البناء، ويتمثل هذان المعياران في ثبات البناء واستقراره، إلى جاني الاتصال بالأرض، في حين أنه لم يبال باشتراط أن يكون البناء من صنع الإنسان. (3)

كما يقصد بالبناء عملية إضافة مبنى إلى هيكل الملكية العقارية وذلك بضم وجمع مختلف عناصر البناية باستعمال المواد والتقنيات الملائمة، ويشترط أن يكون الضم والجمع بفعل الإنسان لا الطبيعة، وأن تكون المواد محل الفعل متماسكة كالإسمنت

(1) د/الشريف البقاني: المرجع السابق، ص220.

(2) انظر الفقرة الأولى من المادة 03 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 06 مارس 2011.

(3) قزاتي يسمين: النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016، ص43.

المسلح، وأن يكون استعمال هذه المواد بطريقة تجعلها ثابتة ومستقرة على الأرض بحيث تحول طبيعتها من منقول إلى عقار يتصل بالأرض اتصال قرار.

فلا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو إلحاق خسارة به، وعملا بنص المادة 02 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، فإنه يستوي نوع المبنى سواء كان عمارة أو منزل أو حتى مستودع، لأن المادة استعملت مصطلح منشأة،⁽¹⁾ ويستوي أيضا أن يكون الغرض من المنشأة السكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو الإنتاج الخدماتي أو الفلاحي.⁽²⁾

أما المقصود بالبناء في عرف قوانين المباني وهو كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض اتصال قرار، فالحائط من طوب وإسمنت يعتبر بناء، وكذلك إذا أقيم الحائط بفعل الإنسان من حجارة أو إسمنت من المسلح، أو من الطوب اللين المخلوط بالطين والتبن.

ولكن إذا ساهمت عوامل جوية أو جيولوجية في تكوين هذا الحائط فلا يعتبر بناء لأنها ليست من صنع الإنسان وإن اتصلت بالأرض اتصال قرار والاتصال بالأرض قد يكون مباشرا كالبناء على سطح الأرض، أو يعمل أساسات بها، وقد يكون بطريق غير مباشر كبناء حجرة أو جدار في دور علوي متصل بالدور السفلي اتصال قرار،⁽³⁾ ومن خلال هذا التعريف يتبين لنا أن لمصطلح البناء ثلاثة خصائص:

1. الخاصية الأولى: تتعلق بمواد البناء كالطوب، الإسمنت، والحجارة.
2. الخاصية الثانية: تتعلق بالفاعل أي مشيد البناء يشترط أن يكون البناء من تشييد الإنسان وليس من صنع الطبيعة.

(1) قزاتي يسمين: المرجع السابق، ص42.

(2) انظر المادة 02 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

(3) مصطفى جرموني: المرجع السابق، ص45.

3. الخاصية الثالثة: تتعلق بعنصر الاستقرار والثبات، بحيث لا يمكن تحويله من مكان لآخر دون هدمه.⁽¹⁾

ويرى البعض أن البناء قد يكون جديداً أو إعادة لبناء قديم، ذلك أن في إعادة البناء هو إقامة لبناء جديد وليس امتداداً للبناء الأول، وعلى ضوء الفراغ التشريعي للتعريف بالبناء في قوانين التهيئة العمرانية والبناء تم الاعتماد على معيارين في منح رخصة البناء، يتمثل المعيار الأول في وجوب توفر "الأسس" للبناء المزمع تشييده، في حين يتمثل المعيار الثاني في "الصبغة العقارية لهذه المباني".

بالنسبة لمعيار الأسس فهو مرتبط بمعيارين متلازمين أقرهما فقهاء القضاء الفرنسي وهما: الدوام، والثبات، فمصطلح الدوام يعني الاستمرارية في الزمن، والثبات يفيد الالتصاق بالأرض.

مع العلم أن معيار الأسس استثنى من مجال رخصة البناء المباني الخفيفة،⁽²⁾ ذلك أن من شروط الحصول على رخصة البناء كل وثيقة تملك صاحب الطلب لقطعة الأرض المزمع إقامة بناء عليها، بموجب أحكام المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حين ربط المشرع الجزائري الحق في البناء بملكية الأرض.

إلا أن استثناء المباني الخفيفة من مجال رخصة البناء يشجع على البناء الفوضوي وذلك بإقامة مساكن بدون أسس في شكل "براكات وأكواخ"، تكون لها آثار اجتماعية

(1) مصطفى جرموني: نفس المرجع، ص 46.

(2) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص 20.

وصحية غير سليمة، وهذه المباني عادة ما يقع إنشائها خارج المدن خاصة على الأراضي الفلاحية والملك العمومي. (1)

وبالنسبة للمشرع الجزائري تدارك هذا الوضع بموجب أحكام القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، الذي نصت أحكامه، على أنه يمكن تدارك الوضع القانوني للبناء بدون رخصة عن طريق طلب الحصول على رخصة بناء بعدية لتسوية الوضعية القانونية والمادية للعقار عن طريق شهادة المطابقة.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن استثناء بعض التجهيزات من المعيار الأول المتعلق بتوفر الأسس كالربط بمختلف الشبكات العمومية من المياه و الغاز والكهرباء والاتصالات، والتي تخضع إلى نوع آخر من التراخيص. (2)

أما بالنسبة لمعيار الصبغة العقارية للمباني أي فيقصد به أن رخصة البناء لا تسلم باعتبار صفة الشخص الطالب، وإنما اعتمادا على الأحكام القانونية التي يخضع لها العقار، وينجر على الصبغة العينية لرخصة البناء إمكانية انتقال رخصة البناء بين الأفراد، إذ أنه في حالت انتقال ملكية العقار موضوع رخصة البناء إلى الغير، فإن هذا الأخير غير ملزم بطلب رخصة جديدة، ويمكنه الانتفاع بالرخصة المسلمة للمالك الأول للعقار، وذلك شريطة عدم انقضاء مدة صلاحية رخصة البناء وهو ما يعفي الإدارة من تسليم رخصة جديدة، ويتم انتقال رخصة البناء بموجب طلب كتابي يقدم إلى السلطة الإدارية المعنية من قبل المنتفع الأصلي بالرخصة بعد موافقة المنتفع الجديد. (3)

وقانون التهيئة والتعمير ومنذ إحداثه يتعلق برخصة البناء الواردة على البناءات العقارية، أي العقار كما عرفه القانون المدني الجزائري، وبالرغم من الصبغة العامة

(1) عادل بوقرة: نفس السابق، ص21.

(2) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص22.

(3) عادل بوقرة: نفس المرجع، ص16 و17.

لمصطلح البناء التي جاء بها كل من قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن المقصود هو البناءات ذات الصبغة العقارية، وبالتالي إقصاء البناءات المنقولة وغير الثابتة لعدة اعتبارات من أهمها أن إخضاع المباني المنقولة لرخصة البناء يحول دون تطبيق الارتفاقات العمرانية. (1)

هذا مع التزام المالك الجديد للعقار بتنفيذ أشغال البناء كما حددتها رخصة البناء الأولى، وإلا تطلب الأمر طلب جديد لرخصة البناء في حالت تغيير الأشغال أو إضافة أعمال أخرى مخالفة لمضمون الرخصة الأصلية.

وفيما يخص المشرع الجزائري لا بد من الاجتهاد في حصر الأشغال التي تدخل ضمن إلزامية الحصول على الإذن المسبق بالبناء عن طريق طلب رخصة البناء، والتي يمكن حصرها في الأشغال التالية:

4. **التشييد:** وهو إنشاء البناء وإقامته لأول مر، وبالإضافة إلى أن إحداث بناء نجد أن المشرع الجزائري أخضع أشغال الترميم لتدعيم بناية موجودة إدخال تغييرات عليها إلى ضرورة الحصول مسبقا على رخصة البناء، والمقصود بهذه الأشغال هو إدخال إصلاحات على بناية موجودة دون أي تغيير في صبغتها الخارجية، والهدف من هذه الأشغال تدعيم الهيكل الحالي للبنائية الموجودة، وعادة ما تهدف هذه الأشغال إلى المحافظة على الطابع المعماري المميز في المدن وصيانتها من كل تدهور وتداعي، ونشير في هذا السياق إلى أن المشرع لم يحدد بصفة دقيقة ماهية الإصلاحات الخاضعة للترخيص. (2)

5. **التغيير:** ويقصد به التعديل أي التغيير في بعض معالم البناء القائم.

(1) عادل بوقرة: نفس المرجع، ص22.

(2) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص23.

كما يقصد بالتغيير تعديل معالم المبنى القائم، ولقد حصر المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، التغيير في البناء بدون رخصة في صورتين حسب الأثر الذي يحدثه في صورتين:

6. تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه: وهي تلك الحيطان التي تحمل البناء وتشكل أساسا له وتضمن تماسكه واستقراره.

7. تغيير البناء الذي يمس الواجهات المطلّة على الساحات العمومية: ويقصد بهذا الفعل عدم المساس بالمظهر الخارجي للبنية، وقد يكون ذلك بتكسية واجهة البنية القائمة بالحجر الطبيعي والرخام مما يشكل تشطيبات خارجية للمباني، ولقد بالغ المشرع في حصر هذه الصورة، بحيث اشترط أن يكون التغيير يمس بالواجهة التي تطل على الساحة العمومية، مما يؤدي إلى الإفلات من العقاب إذا ما كانت البنية في مكان لا توجد فيه ساحة عمومية.⁽¹⁾

وما أكثر هذه الأماكن في المحيط الجزائري نتيجة أزمة العقار التي أدت إلى البناء على كل المساحات العقارية بشكل متقارب لا يفرقه إلا الطريق العمومي أو مجرد ممر، ولهذا ينبغي على المشرع التحلي بالعمومية في صياغته أو على الأقل تحديد مفهوم الساحة العمومية مع إعطائها معنى واسع، ولقد اتجهت إرادة المشرع في هذه الصورة إلى حماية المظهر الجمالي والتنسيق العمراني.⁽²⁾

إن حصر المشرع الجزائري لحالات تغيير المباني من خلال نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، في تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، وتغيير البناء الذي يمس الواجهات المطلّة على الساحات العمومية أدى إلى استبعاد حالات التغيير الأخرى، والتي قد تتجسد في أبسط صور البناء الكثيرة، إذ يستبعد تغيير مدخل أو فناء عمارة أو موقع السلالم التي اعتبرها المشرع المصري

(1) قزاتي يسمين: المرجع السابق، ص46.
(2) قزاتي يسمين: المرجع السابق، ص46 و47.

تغييراً، كما يستبعد أيضاً تغيير وجه استعمال البناية من مرئاب إلى مسكن الذي يعتبره القضاء الفرنسي من صور التغيير،⁽¹⁾ وهذا لا يعني أن هذه التغييرات أفعال جائزة لا تتطلب الحصول مسبقاً على الإذن بالبناء.

إن إدخال تغييرات على البناء يفترض وجود البناء بصفة سابقة، مع الإشارة إلى أن المشرع لم يقدم تعريفاً واضحاً لأشغال الترميم التي تستوجب الحصول على رخصة البناء، وبالتالي يمكن باعتماد تفسير موسع للأشغال المنجزة على البنايات الموجودة والخاضعة للترخيص اعتبار أشغال الترميم والهدم المادية للعقار هي التي تؤدي إلى تغيير تخصيص المبنى أو صبغته، وقد عرف بعض الفقهاء تغيير صبغة المحل أو تخصيصه بأنه إعطاء المبنى استعمالاً مخالفاً لما كان عليه عند إقامته.

8. التسييج:

هو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي بالمبنى.⁽²⁾

وإنجاز جدار صلب هو من صميم أشغال تشييد بناية جديدة، لأن عبارة جدار صلب تفيد معنى المبنى، أي قيام الإنسان بجمع مواد متماسكة وجعلها مستقرة وثابتة على الأرض مع إعطائها شكل معين، كما عبارة إنجاز تفيد أن البناية جديدة تم إنشائها، وميز المشرع هذه الصورة عن الصورة الأولى، بأن جعل استعمال هذه البناية لهدفين يتمثل الأول في التدعيم، بينما الثاني في التسييج.⁽³⁾

9. التدعيم:

التدعيم وهو تقوية المبنى، كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله.⁽⁴⁾

(1) قزاتي يسمين: المرجع السابق، ص 47.

(2) حمدي باشا عمر: رخصة البناء، المرجع السابق، ص 31.

(3) قزاتي يسمين: المرجع السابق، ص 47.

(4) حمدي باشا عمر: رخصة البناء، المرجع السابق، ص 31.

- تمديد البناءات

التمديد هو الزيادة في مساحة البناءة أو في حجمها، وعليه فإنه يأخذ صورتين، فإما أن تكون الزيادة أفقية عن طريق التوسيع، وأما أن تكون عمودية عن طريق التعلية بالارتفاع بالمبنى القائم كزيادة عدد الطوابق، أما البناء تحت الأرض فيتجسد مثلا في الحفر لبناء دهاليز أو مرئاب تحت بناية قائمة⁽¹⁾.

وانتشرت ظاهرة تغيير صبغة المباني وخاصة منها المعدة للسكن إلى تجارية وحرفية وخدمائية خلافا لمقتضيات التهيئة العمرانية وذلك بصفة ملحوظة في ظل الضغط العمراني المتزايد الذي شهدته مدننا وخاصة الكبرى منها،⁽²⁾ خاصة في ظل عدم وجود النص القانوني الذي يوجب إخضاع أي عملية تتعلق بالتغيير في البناء الموجود بصفة قبلية بسبب تغيير تخصيص النشاط إلى الحصول المسبق على رخصة البناء، وهذا أمر خطير كون خصوصية البناء وتهيئته تتغير بتغير طبيعة ونوع النشاط الموجه له البناء سواء للسكن أو التجارة أو الصناعة أو للشغل الخاص أو لاستقبال الجمهور، لذا كان على المشرع التركيز على هذه النقطة وعدم ترك المسألة تخضع للأحكام العامة والمبادرات الشخصية للملاك.

(¹) قزاتي يسمين: المرجع السابق، ص45.
(²) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص24 و25.

الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء

يتحمل طالب الترخيص بالبناء مسؤولية تضمين البيانات المتعلقة بال عقار المزمع إقامة البناء عليه، فإذا تبين للسلطة الإدارية المختصة بمنح الترخيص وجود حقوق للغير تتعلق بالعقار، فيمكنها وقف إصدار الترخيص إلى أن تستقر الأوضاع القانونية وتتبين ملكية العقار ومن له السيطرة القانونية عليه للقيام بأعمال البناء،⁽¹⁾ ويتم التأكد من هوية مالك أو حائز العقار أو من له الصفة القانونية في تقديم طلب رخصة البناء من خلال الوثيقة التي يسحبها المعني من المحافظة العقارية المختصة إقليميا سواء تمثلت في نسخة من الدفتر العقاري بالنسبة للأملاك العقارية التي تقع في مناطق ممسوحة، أو نسخة من سند ملكية الممنوح عن طريق إجراء معاينة الملكية بواسطة التحقيق العقاري المكرس بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، أو عن طريق أي وثيق رسمية ما زال القانون يتعدت بها في المناطق التي لم تسمح بعد.

بما أن الحق في الملكية حق كرس دستوريا تدخل المشرع الجزائري بتنظيمه وتبيان حدوده ووضع قيود عليه، لا يعد بمثابة تعارض معه أو إنقاص منه، وإنما مبتغاه هو حماية مصالح اجتماعية محضة بالدرجة الأولى، وأخرى بيئية اقتصادية

(1) كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص179.

بالدرجة الثانية حيث أنه يمي حق الأفراد في الحياة وفي السلامة الجسدية، والذي يمس به البناء المخالف للمواصفات والمقاييس القانونية،⁽¹⁾ غير أن البعض يرى أن رخصة البناء لا تنشئ حقا بإقامة البناء، والذي يتحقق بمجرد امتلاك العقار، وإنما تتمح لطلبها الترخيص لممارسة الحق.⁽²⁾ واضبط وضعية العقار الخاص من خلال رخصة البناء لا بد من توفر عدد من الشروط التي تتعلق بصفة طالب الترخيص، وشروط أخرى تتمحور حول العقار موضوع البناء.

أولاً: الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء

يرتبط حق البناء بالملكية التي يمارسها الطالب على العقار،⁽¹⁾ وإعمال حق البناء يتوقف على إثبات المعني بالأمر وصاحب المصلحة في ذلك ملكيته للعقار المراد إقامة الإنشاءات عليه، ولا يتم استعمال هذا الحق إلا من خلال استصدار رخصة البناء.⁽²⁾ لذا يرتبط قيام شخص ما بالبناء بكونه مالكا.

من هنا يتطلب القانون قبل الشروع في البناء الحصول على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة بعد تقديم ما يدل أو يثبت الملكية أو الحيازة شريطة أن تكون هذه الوثائق مشهورة بالمحافظة العقارية.⁽¹⁾

(1) عمراوي فاطمة: المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، معهد الحقوق، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2001، ص23.

(2) شوك مونية: الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2016، ص64.

(1) أنظر المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 66.

(2) أعمر يحيوي: منازعات أملاك الدولة، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص30.

و31.

(1) خير الدين بن مشرنن: المرجع السابق، ص24.

وصفة طالب رخصة البناء في التشريع الفرنسي تمنح لمالك الأرض بصفة أساسية أو من ينوب عنه، كمهندس البناء أو المقاول، أو المهندس المعماري، بشرط أن يرفق بالترخيص التوكيل الخاص بالإنابة أو الوكالة، وتوسع المشرع الفرنسي إلى أكثر من ذلك فذهب إلى أنه بإمكان الشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة أرض أن يتقدم بطلب رخصة البناء.

أما بالنسبة للمشرع المصري فقد مكن المالك أو ممثله القانوني من تقديم طلب رخصة البناء، سواء كان شخص طبيعي كامل الأهلية أو غيره، إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له إذا كان قاصرا، أو عديم الأهلية كالولي الطبيعي، مثل الأب، أو الولي الشرعي كالجد أو الوصي بالنسبة للصغير، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه، أو تقديمه عن طريق محام ينوب عنه، وهنا تكفي الوكالة العامة لا الخاصة⁽²⁾

غير أن الاستعمال والاستغلال بحق البناء لا يقتصر على المالك وحده، بل يمتد إلى غيرهم ممن لهم السيطرة القانونية على العقار، فيستفيدون هم الآخرون من الاعتراف بحق البناء وإن لم تصل درجة علاقتهم بالعقار حد الملكية، بل يكفي بتملك الحقوق العينية الأخرى الناجمة عن أوضاع قانونية أخرى كشهادة الحيازة، دون اشتراط العلاقة القانونية بين الحائز صاحب المصلحة في طلب رخصة البناء وقطعة الأرض المعنية بالبناء إلى درجة حق الملكية أي ملكية الرقبة⁽³⁾، ويجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر الحيازة أو هذا الشغل⁽¹⁾.

(2) د/ عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص15.

(3) خير الدين بن مشرّن: رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، 2014، ص24 و25.

(1) فاضلي إدريس: نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، 299.

رغم ذلك يبقى شرط الملكية هاما وضروريا، إلا أنه في بعض الحالات يمثل عائقا أمام طالب رخصة البناء، حيث يمكن أن يكون أساس الملكية مجهولا وغير معروف وهو ما يثير إشكالية الحصول على سند الملكية الذي يعتبر من الشروط الأساسية لقبول تقديم طلب الحصول على رخصة البناء مسبقا. (1)

ولعل هذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، لتسوية وضعية الملاك الخواص الذي يستأثرون بعقارات تفتقد لسندات الملكية نظرا للتداول العرفي على هذه الأملاك خاصة الواقعة منها في المناطق التي لم يتم مسحها لحد اليوم، مما يخول لهم الحصول على عقد ملكية يمكنهم من الحصول على رخصة البناء مثلا للاستغلال الأمثل للعقار. ومن صور الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة البناء نجد:

10. المشترك في ملكية الطبقات:

نظم المشروع الجزائري الملكية المشتركة في المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني، والملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة من العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، وتعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة لأحد الشركاء بغض الاستعمال الشخصي والخاص. (2)

ويجوز لأحد المشتركين في ملكية الطبقات تقديم طلب رخصة البناء على الأجزاء المملوكة له وحده دون سواه، وفي هذه الحالة لا يمكن أن تخص أشغال البناء الأجزاء المشتركة غير المعدة للاستعمال الخاص لأحد الشركاء في الملكية. (3)

11. حق المستأجر في طلب رخصة البناء

(1) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص40.
(2) انظر المواد 743 و744 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم.
(3) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص41.

من الثابت أن واجب الحفاظ والعناية بالشيء المؤجر يقتضي من المستأجر أن يقوم ببعض الإصلاحات البسيطة في العين المؤجرة، والتي يطلق عليها الترميمات التأجيرية والتي يدخل فيها إصلاح الأرضيات مثلا،⁽¹⁾ وعليه يكون للمستأجر أن يتقدم بطلب الحصول على رخصة البناء بعد موافقة مالك العقار وهو المؤجر مدعما طلبه بتوكيل قانوني ونسخة من عقد الإيجار.

12. المالك على الشيع

الشيوع هو الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه، والشيوع قد يكون باتفاق شخصين أو أكثر كسواء عقار، وإما عن طريق الوصية كأن يوصي شخص بعقار لعدة أشخاص، أو عن طريق الميراث.⁽²⁾

وانطلاقا من ذلك يجوز للمالك على الشيع أن يتقدم بطلب الحصول على رخصة البناء شريطة الإدلاء بموافقة شركائه في الملكية التي يتعين أن تكون في هذه الحالة ثابتة ومفرزة،⁽³⁾ إذ جاء في القرار رقم 161833 للغرفة العقارية للمحكمة العليا أنه: (يجوز للشريك في الشيوع التصرف في حصته شريطة عدم الإضرار بحقوق باقي الشركاء).

وفي قرار آخر رقم 96140 صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 28 جوان 2000، أقرت المحكمة العليا مبدأ مفاده أن الشريك الذي يدير المال الشائع دون اعتراض باقي الشركاء يعد وكيلا عنهم.

(1) أجميلة دوار: عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص82.

(2) أ/ يوسف دلاندة: المرجع السابق، ص64.

(3) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص42.

كما يمكن أن يقدم طلب رخصة البناء بصفة جماعية،⁽¹⁾ كون إدارة الملكية الشائع من حق جميع الشركاء مجتمعين طبقا لنص المادة 715 من القانون المدني الجزائري.

غير أن نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015،⁽²⁾ يطرح إشكال في مدى احترامه لمبدأ "ارتباط حق البناء بحق الملكية"، الوارد بمضمون المادة 50 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ليوسع من صفة طالب رخصة البناء إضافة إلى المالك لكل من الوكيل والمستأجر المرخص له قانونا، والحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية محل طلب رخصة البناء.⁽³⁾

13. صاحب شهادة الترقيم المؤقت

نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة، وبالتالي يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت تقديم طلب الحصول على رخصة البناء.⁽⁴⁾

حيث أكد القرار رقم 367715 المؤرخة في 15 نوفمبر 2006، أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا، والذي جاء في مضمونه ما يلي:

(1) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص42.
(2) تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، على ما يلي: (يجب على المالك أو موكله المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.)
(3) د/ محمد الصغير بعلي: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق، العدد 13، صفاقس، 2006، ص137.
(4) د/ إقلولي أولد رابح صافية: المرجع السابق، ص140.

(...بالفعل حيث يتضح أن الطاعن قدم أمام القضاة شهادة الترقيم المؤقت ومحضر التحديد المستخرج من إدارة المسح العقاري مؤكدا أنه لم يتم الاعتراض عليهما في الميعاد المقرر قانونا أمام المحافظة العقارية والتي سلمت له فيما بعد الدفتر العقاري، غير أن القضاة فصلوا في الدعوى بتأييد الحكم المستأنف الذي رفضها لانعدام الصفة.

حيث أن شهادة الترقيم المؤقت والتي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطى له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و16 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري، الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

وحيث أن القضاة لم يرجعوا إلى هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر، وأغفلوا الاطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقدا للأساس القانوني ومخالف للقانون الساري المفعول، وهو الأمر الذي يجعله عرضة للنقض والإبطال.⁽¹⁾

14. صاحب شهادة الحيازة

أجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء طبقا لأحكام المادتين 39 و40 من القانون رقم 25-90 المعدل والمتمم،⁽²⁾ على أن تكون شهادة الحيازة مشهورة بالمحافظة العقارية التي يقع العقار محل طلب رخصة البناء في دائرة اختصاصها الإقليمي.

وما يعاب على المشرع الجزائري في هذا المجال أنه لم يشدد في ضبط وضعية الملكية العقارية من خلال رخصة البناء بشكل دقيق، إذ لم يشترط أي وثيقة في ملف

(1) مجلة المحكمة العليا: العدد 02، 2006، ص 415 و416.

(2) د/ إقلولي أولد رابح صافية: المرجع السابق، ص 140.

طلب الرخصة تثبت خلو العقار المراد البناء عليه من أي نزاع قانوني عن طريق تقديم وثيقة تثبت ذلك من المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، مما يجنب الوقوع في العديد من المنازعات العقارية لاحقاً نتيجة لعدم شرعية صفة طالب الرخصة، في الحصول عليها خاصة إذا ثبت أن العقار محل نزاع أياً كان نوعه على مستوى الجهات القضائية المختصة.

يتحمل طالب الترخيص بالبناء مسؤولية تضمين البيانات المتعلقة بالعقار المزمع إقامة البناء عليه، فإذا تبين للسلطة الإدارية المختصة بمنح الترخيص وجود حقوق للغير تتعلق بالعقار، فيمكنها وقف إصدار الترخيص إلى أن تستقر الأوضاع القانونية وتبين ملكية العقار ومن له السيطرة القانونية عليه للقيام بأعمال البناء،⁽¹⁾ ويتم التأكد من هوية مالك أو حائز العقار أو من له الصفة القانونية في تقديم طلب رخصة البناء من خلال الوثيقة التي يسحبها المعني من المحافظة العقارية المختصة إقليمياً سواء تمثلت في نسخة من الدفتر العقاري بالنسبة للأموال العقارية التي تقع في مناطق ممسوحة، أو نسخة من سند ملكية الممنوح عن طريق إجراء معاينة الملكية بواسطة التحقيق العقاري المكرس بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، أو عن طريق أي وثيق رسمية ما زال القانون يتعدت بها في المناطق التي لم تمسح بعد.

(1) كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص179.

ثانياً: الشروط الخاصة بملف طلب رخصة البناء

طلب رخصة البناء ليس طلباً عادياً كغيره من الطلبات التي ترفع إلى السلطات الإدارية، بل يرتبط كقاعدة أساسية بممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية والحقوق العينية المرتبطة به، وهو حق الاستعمال،⁽¹⁾ ويودع طلب رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي للعقار المعني بأشغال البناء حسب نص المادة 61 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم.

وحسب نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، فإن الملف الإداري لرخصة البناء يحتوي على:

15. مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

(2) خير الدين بن مشرّن: المرجع السابق، ص 57.

16. قرار السلطة المختصة الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

17. شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزئة برخصة التجزئة.

ويمكن لصاحب التجزئة إنجاز الأشغال أن إنجاز الأشغال التي تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانات التي تبين القوام.

إن دور المهندس المعماري⁽¹⁾ المختص في إعداد وثائق ملف رخصة البناء يبقى أساسيا وهاما، مع العلم أنها عملية تقنية بالدرجة الأولى، سعى المشرع من ورائها إلى فرض رقابة قبلية على أشغال البناء حتى لا تكون هناك مخالفة لضوابط التهيئة والتعمير المعمول بها والتي تبقى أحكامها من النظام العام،⁽²⁾ بل إن الاستعانة بالمهندس المعماري في المجال الحضري يعد ضرورة قانونية وإلزام مفروض،⁽³⁾ ومن هنا يقع على عاتق كل شخص طبيعي أو معنوي خاص وخاضع لتأشيرة مهندس معماري أن يلجا إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز مشروع البناء طبقا لأحكام المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، وهذا ما أكده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 55 من القانون رقم 90-29.

(1) حسب نص المادة 01 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الهندسة المعمارية: هي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء.

(2) د/ الشريف البقاني: المرجع السابق، ص 227.

(3) جواد كموني: المرجع السابق، 51.

وتتمثل الوثائق التي يعدها المهندس المعماري فيما يلي:

18. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
19. مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء وتهدف هذه الوثيقة إلى ضبط حدود ومساحة الأرض المزمع البناء عليها، ولذلك يجب أن تكون الوثيقة المقدمة مرتبطة بالإحداثيات الجغرافية.
 - منحنيات المستوى أو سطح التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة على القطع الأرضية، أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
20. التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م²، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و600م²، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات.

ينبغي أو يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح مختلف التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

وتجدر الإشارة إلى أن لهذه المخططات والتصاميم أهمية أساسية، باعتبارها تضبط الحدود الفاصلة بين الأراضي المخصصة للتجهيزات الجماعية، وتلك المخصصة للاستعمال الخاص، والأراضي التي ينبغي تركها مساحات خضراء، كما تبين كل الارتفاقات وكل ما من شأنه توضيح مشروع البناء وإدماجه في المحيط العمراني.

21. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

تمثل هذه الوثيقة عقدا معنويا مع الإدارة المعنية بمنح رخصة البناء يلتزم بمقتضاه المعني بالأمر الشروع في إنجاز محتوى رخصة البناء وإنهائه في آجال محددة، ويتم التنصيب على مدة الآجال ضمن قرار منح رخصة البناء.

22. الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

أما دراسة الهندسة المدنية وتتضمن على:

23. تقريرا يعده ويوقه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

24. تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ما يلاحظ على هذه الملفات التي ترفق بطلب رخصة البناء أنها ترهق كاهل طالبها لتعددتها وتنوعها، فهي تتطلب جهد ومدة زمنية لإعدادها وكذلك أموالا

لتحضيرها، لذا لو على الأقل ترك المشرع الجزائري ملف الدراسة الهندسية أو التقنية للسلطة المختصة بتسليم رخصة البناء،⁽¹⁾ مما يجنب العديد من أشكال البناء اللاقانوني وبدون رخصة ويساهم في ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة.

كما لا بد أن يكون مشروع البناء المزمع تنفيذه مطابقا لكل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، اللذان يهدفان إلى ضبط وتوجيه أعمال البناء وفق سياسة إعمار تهدف إلى التوفيق والموازنة بين ضرورة الاستجابة لرغبات مقدمي طلبات تراخيص أعمال البناء في إقامة البنايات السكنية وغير السكنية، ومقتضيات المصلحة العامة ممثلة في الاقتصاد في طريقة استعمال الأراضي، وحماية البيئة والمحيط وكذا العمل على احترام شروط وعوامل الأمن والنظافة في البنايات التي يتم إنجازها، والجانب الجمالي والفني الذي يمثله المنتج المعماري.⁽²⁾

وقبل القيام بمنح هذه الرخصة أو رفضها أناط المشرع الجزائري بالهيئة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء دورا محددًا وينحصر هذا الدور في القيام بفحص طلب الترخيص ومرفقاته، والتأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات أدوات التعمير المعمول بها، أو التعليمات المنصوص عليها تطبيقًا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة

(1) د/ طيب عائشة: المرجع السابق، ص 217.

(2) كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص 186.

لتهيئة والتعمير، لا سيما فيما يتعلق موقع البناية وحجمها ومظهرها العام وتناسقها، وكذا مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.⁽¹⁾

يعتبر النظام المتعلق بالاختصاص في دراسة ومنح رخصة البناء نظاما معقدا، وذلك بالنظر إلى تدخل عدة سلطات، مع العلم أن قواعد الاختصاص في القانون الإداري تعتبر من النظام العام، وأن القاضي الإداري يتعامل بكل صرامة لضمان احترام هذه القواعد حيث يتوزع الاختصاص في تسليم رخصة البناء بين مجموعة من الهيئات.⁽²⁾

تتم دراسة ملف طلب رخصة بناء ملكية عقارية خاصة بصفة داخلية على مستوى الإدارة ولا يشارك فيها المعنيون بالأمر كما لا يطلع فيها طالب الرخصة على الآراء المقدمة من قبل المصالح المتدخلة، والتي تعد عملا تحضيريا لاتخاذ القرار لا يجوز الطعن فيه أمام القضاء المختص، وحتى المجاورين للعقار موضوع طلب الرخصة لا يكون لهم علم بهذه الدراسة طالما أن السلطة المختصة لا تعتمد وفي غياب النص القانوني إلى الإشعار بطلب الرخصة حتى يطلع عليه الجميع في الوقت الملائم.⁽³⁾

ووفقا لنص الفقرة الأولى للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل العقار موضوع الطلب، وفي هذه الحالة يتولى الشباك الوحيد للبلدية دراسة الطلب حسب نص الفقرة الأولى للمادة 48 من نفس المرسوم، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل نسخة من الطلب

(1) مجاجي منصور: صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 2006، ص319.

(2) خير الدين بن مشرنن: المرجع السابق، ص8

(3) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص229.

خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب إلى المصالح المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء باسم السلطة المختصة، والتي لها ممثلين على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

ومن أجل ضبط عملية تحضير البت في طلب رخصة البناء، يتوجب على المصالح المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء أن تصدر ردها في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، وإلا اعتبر رأيهم موافقة،⁽¹⁾ كي يتمكن الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل لا يتعدى خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إيداع الطلب.⁽²⁾

أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران⁽³⁾ وفقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف طلب رخصة البناء في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، لإبداء رأيها في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، كما ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، وعلى هذا الأخير أن يفصل في طلب رخصة البناء خلال الخمسة عشرة يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب. إذن فرخصة البناء لها دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، فليست رخصة البناء إجراء بيروقراطي أو إجراء روتيني، بل له جملة من المقاصد العامة التي لا يمكن إنكارها، وتساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام.⁽⁴⁾

(1) المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(2) المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(3) انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(4) د/عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، 2013، ص 03.

وتنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على أن المصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة البناء تجمع الموافقات والآراء من الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات الذين تمت استشارتهم، ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

25. مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

26. مصالح الحماية المدنية.

27. المصالح المختصة بالأمكان والآثار التاريخية والسياحية.

28. مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

29. مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

ويجب أن تتضمن الاستشارة الإجبارية كل الجهات التي تنص عليها القوانين الخاصة بالارتفاقات الإدارية، لما لذلك من دور في المحافظة على الأمن العام والصحة والسكينة⁽¹⁾.

المطلب الثاني: البت في طلب رخصة البناء والآثار القانونية المترتبة على ذلك

ينتهي دور المواطن من تاريخ إيداع طلب الحصول على رخصة البناء ومن هنا يبدأ دور الجهة الإدارية المختصة بفحص ودراسة قانونية طلب رخصة البناء مع النصوص التشريعية، لذا تحتل هذه المرحلة أهمية بالغة في نظام دراسة ومنح رخصة البناء كونها تنتهي بإحداث أثر قانوني مهم يتمثل في منح المعنى الإذن المسبق للاستثمار بحقه في البناء أو التعمير، إلا أن هذه النتيجة قد تختلف إذا ما لم ترى الجهة الإدارية المختصة مطابقة الطلب لما هو محدد في قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية.

غير أن قرار الإدارة في هذا الصدد لا يخرج عن السماح بالقيام بأشغال البناء من عدمه، لذا خصصنا هذا المطلب للتطرق إلى قرار الإدارة حول طلب رخصة البناء والآثار القانونية المترتبة عن ذلك.

(1) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص231.

الفرع الأول: صدور قرار رخصة البناء

قرار الموافقة على رخصة البناء هو الضمانة الأساسية التي من شأنها تأمين احترام قانون ومخططات التهيئة والتعمير، فهي أداة لتوفير تعميم متماسك ومنسجم، وعبرها يتم محاربة السكن غير القانوني وحماية المشهد والمجال العمراني⁽¹⁾، وبما أن رخصة البناء تعبر عن إمكانية ممارسة أحد أوجه حق التصرف في الملكية العقارية، فمن الطبيعي أن يكون المبدأ هو قبول الإدارة لطلب رخصة البناء عن طريق إصدار قرار بمنح الرخصة كون رخصة البناء تعتبر حق لطالبيها.

إلا أن ذلك لا يمنع الإدارة في بعض الحالات أن تفرض شروطا على طالب رخصة البناء فتصدر قرار منح رخصة البناء ولكن بتحفظ أو مرفق بالزام،⁽²⁾ مع العلم أنه تسلم رخصة البناء إما قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص وفقا لنص المادة 11 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم.

ولا يعد ترخيصا بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيرا ما تدور نزاعات حول شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها، مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلا.

كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.⁽³⁾

(1) جواد كموني: المرجع السابق، ص14.

(2) خير الدين بن مشرطن: المرجع السابق، ص95.

(3) د/عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص04.

يتم الفصل في طلب رخصة البناء بموجب قرار يسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (1) طبقا لنص المادة 95 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يوليو 2011 المتضمن قانون البلدية، (2) أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة، في شكل قرار إداري، (3) وعلى الرغم من محاولة القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم توزيع الاختصاص بين الهيئات والجهات الإدارية السابقة الذكر.

إلا أن المعايير ومالقايس تبقى غير محددة وغير دقيقة نظرا لاعتماد المشرع على مصطلحات مرنة مثل الاستراتيجية، الطبيعة الثقافية البارزة والمصلحة الوطنية، مما قد يترتب عنه تزويد الإدارة العامة بسلطة تقديرية واسعة الأمر الذي قد ينجم عنه تنازع في الاختصاص من شأنه الإضرار بالمصلحة الخاصة، ما تحدد تلك المعايير بموجب التنظيم.

تفرغ رخصة البناء في قرار صريح مكتوب صادر عن السلطة الإدارية المختصة كما تحدده الأنظمة السارية المفعول في هذا المجال، يتضمن مجموعة البيانات المتعلقة بالهيئة الإدارية المصدرة له، والشخص المستفيد من رخصة البناء، مع تحديد المواصفات العامة للبناء، والإشارة إلى أهم الالتزامات والقيود، مؤرخ وموقع عليه، ويفهم من ذلك أن الترخيص لا يتم إلا بشكل صريح ومكتوب.

وبالتالي لا يمكن الاعتداد بالموافقة الضمنية في حالت سكوت الإدارة المختصة وعدم ردها في الأجل المحددة، وهذا ما تأكده المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم

(1) يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء باعتباره ممثلا للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، ويسلم رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة في حالت عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

(2) تنص المادة 95 من قانون البلدية على: (يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما).

(3) القرار الإداري: هو العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة، أنظر د/ محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005، ص05.

19-15 المؤرخ 25 يناير 2015، ويمكن أن تمنح رخصة البناء بتحفظات من الإدارة المختصة، مع ضرورة ذكر مبررات ذلك في نص القرار.⁽¹⁾

وألزمت المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، أن يفصل في طلب رخصة البناء في جميع الحالات خلال العشرين يوماً الموالية لتاريخ إيداع طلب الرخصة، وحسب نص المادة 50 من نفس المرسوم يبلغ القرار الإيجابي إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية.

وعلى أي حال فإن قرار منح رخصة البناء يجب أن يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل استلام،⁽²⁾ وتحفظ نسخة من الملف مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة المؤشر عليها من القرار وفق نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء من طرف:

30. مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

31. المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالت تسليم الرخصة من طرف الوالي.

(1) المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(2) خير الدين بن مشرنن: المرجع السابق، ص93.

32. المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالت تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران. (1)

كما توضع نسخة مؤشر عليها من قرار رخصة البناء تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي عن طريق اللصق مدة سنة واحدة وشهر، من أجل تمكين كل من له مصلحة بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف طلب رخصة البناء. (2)

وهنا يعاب على المشرع الجزائري عدم إيراد أي نص يوجب شهر نسخة من قرار منح رخصة البناء على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا كما هو الحال بالنسبة لرخصة التجزئة التي نوه المشرع إلى ضرورة شهرها بالمحافظة العقارية، لأهمية هذا الإجراء في المعاملات العقارية الواردة على العقار، بالنسبة للمالك أو للخير، مما يضبط الملكية العقارية، وبالفعل فإن الواقع العملي يظهر العديد من المشكلات القانونية تظهر عند التعامل في عقار مبني بموجب رخصة بناء والعقد الأصلي للملكية المشهر على مستوى المحافظة العقارية يبين عكس ذلك بأن العقار غير مبني، كما أنه عند مرور فرق المسح العام للأراضي يفاجئ لجان المسح بتناقض محتوى سندات الملكية المدلى بها من طرف حائز العقار مع الطبيعة المادية للعقار.

(1) المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) د/ طيب عائشة: المرجع السابق، ص 226.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار منح رخصة البناء قد يكون محل طعن من قبل الغير المتضرر من قرار منح رخصة البناء، شريطة أن تكون للطاعن مصلحة في هذا الطعن، وأن يكون القرار غير مشروع (1).

وعلى غرار صدور قرار الموافقة بمنح رخصة البناء، قد يتخذ البت في الملف الأشكال التالية:

أولاً: قرار تأجيل منح رخصة البناء

وبموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 62040، المؤرخ في 10 فيفري 1990:

(من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثمة فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون، ولما كان من الثابت - في القضية - أن الطاعن قدم طلب رخصة بناء ولم يتلق جواباً قطعياً بالقبول أو بالرفض، وأن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة، دون أن تتخذ موقفاً يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية، ومتى كان القرار كذلك استوجب إبطال القرار الضمني). (2)

قد تضطر السلطة المختصة بتحضير ودراسة ملف رخصة البناء إلى تأجيل البت فيه مع ذكر التبرير، ويكون ذلك في حالتين:

عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخل ضمن مساحة محل دراسة لمخططات التهيئة والتعمير بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، وهنا أيضاً التأجيل لا يمكن أن يتجاوز مدة سنة واحدة. (3)

وفي إطار سعي الإدارة إلى عدم تعطيل مصالح المواطنين واستئثارهم بحقوقهم، فإنه عندما يكون ملف طلب رخصة البناء موضوع استكمال بالوثائق أو

(1) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص245.

(2) المجلة القضائية لعام 1991، العدد 03، ص181.

(3) المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، ويتوقف أجل البت في رخصة البناء المحدد بعشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب حسب نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 19 يناير 2015، ويسري ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات، ويجب تقييد التحفظات المأخوذة ضمن الوثائق المعنية وإدراجها في قرار رخصة البناء. (1)

إلا أن اللجوء إلى التأجيل والبطء بالبت في ملفات طلبات رخص البناء المودعة يتسبب في كثير من الأحيان في ضياع وقت ثمين للمعني قد يؤدي إلى ارتفاع تكاليف إنجاز المشروع، كما أنه قد يؤدي ببعض الأفراد إلى التراجع عن مشاريعهم، أو اللجوء إلى مخالفة القانون ولو بطرق غير مشروعة مما يساعد على ظهور السكن غير القانوني. (2)

ثانيا: قرار رفض منح رخصة البناء

يمكن رفض طلب الحصول على رخصة البناء إذا كان مخالفا لأحكام قانون التهيئة والتعمير طبقا لمقتضيات المادة 63 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، أو إذا كانت البنايات بسبب وجهتها وبنيتها وأبعادها لا تتطابق مع المواصفات العمرانية والمعمارية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فيفري 2014. (3)

وفي هذه الحالة يبلغ قرار الرفض إلى المعني مصحوبا بالتسبيب، ويمكن لصاحب الطلب في حالة الرفض إما أن يتخلى بصفة نهائية عن مشروع البناء، أو أن

(1) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص236.

(2) محمد محجوبي: المرجع السابق، ص87.

(3) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة عام 2014.

يقدم طلبا جديدا حسب الشروط القانونية⁽¹⁾، وفي كل الأحوال يتخذ رفض رخصة البناء وجهين إما يصدر بشكل صريح أو بشكل ضمني، وهو ما سيتم تبياناه في الآتي:

- الرفض الصريح

بما أن رخصة البناء وسيلة من وسائل الإدارة لممارسة الضبط الإداري من خلال مراقبة عمليات البناء، فإن حسن التصرف في هذه الوسيلة يقتضي بالضرورة مراقبة مدى مطابقة مطلب الرخصة لمقتضيات النصوص التشريعية المتعلقة بالمادة العمرانية ومخالفة ملف طلب الرخصة لهذه النصوص يمثل سببا من الأسباب الموجبة للرفض،⁽²⁾ لذا قد تلجأ الهيئة المكلفة بالبت في طلب رخصة البناء إلى إصدار قرار برفض منح رخصة البناء غير الموافقة لمقتضيات قانون التهيئة والتعمير حسب نص المادة 62 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، ووفق المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، ويجب أن يكون هذا القرار مسببا، وأن يتم تبليغ صاحب الطلب بالقرار مسببا مع نسخة من ملف الطلب.

وما في إلزام المشرع الجزائري للجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء أن تسبب قرار الرفض، إلا لكون التسبب ضمانا تخدم كل الأطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة الإدارية المصدرة لرخصة البناء عند اللجوء إلى القضاء في حالت نشوب منازعة إدارية.⁽³⁾

وقد حدد المشرع حالتين لا يمكن فيهما منح الترخيص بالبناء بل يمنع بموجب نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وهما:

أ- يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي سواء كان مصادق عليه أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابق لشهادة التعمير أو القواعد العامة للتعمير.

(1) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص238.

(2) عادل بوقرة: المرجع السابق، 66.

(3) د/عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص04.

ب- يمنع الترخيص بالبناء على أراض مجزأة بدون رخصة بناء،⁽¹⁾ وباختصار

يمنع الترخيص بالبناء بشكل عام إذا خالف أحكام قانون التهيئة والتعمير.⁽²⁾

ومن المسلم به أن طلب الحصول على رخصة البناء الذي يحترم جميع النصوص القانونية الجاري بها العمل ووثائق التعمير، وغير ذلك من النصوص التنظيمية، يكون مصيره القبول،⁽³⁾ إلا أن الإدارة أحيانا ترفض هذا الطلب بسبب تفسيرها لقوانين التعمير تفسيراً مغايراً لإرادة المشرع، فيكون قرارها عرضة للإلغاء من طرف القضاء الإداري،⁽⁴⁾ وقد أحسن المشرع عملاً بالزام الإدارة بتعليل قرارها حتى يكون المعنى بالأمر على علم بأسباب اتخاذ القرار، ولتسريع إجراءات الدعوى أمام القضاء وتسهيل مهمته في التأكد من شرعية القرار.⁽⁵⁾

كما أجازت المادة 63 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، لمن كان عرضة لقرار رفض رخصة البناء أن يقدم تظلماً أو طعناً سلمياً أو أن يرفع دعوى قضائية، ومن هنا لم يقر النص الخاص قاعدة إجبارية التظلم بل دخل تحت الجواز لا الوجوب، وترك الأمر لصاحب المصلحة، فهو من يختار إما طريق التظلم أو الطريق القضائي، وبذلك وبعد التعديل الأخير الذي عرفه قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي تبنى قاعدة جواز التظلم لا وجوبه بموجب نص المادة 830 من القانون رقم الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁶⁾ حدث التوافق بين النص الخاص ممثلاً في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والنص العام يتمثل في القانون رقم 08-09.⁽⁷⁾

وبذلك مكن المشرع الجزائري من لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه صراحة من طرف الجهات المختصة بدراسة ملف رخصة البناء والبت فيه، أن يتقدم بطعن في

(1) المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

(3) محمد محجوبي: المرجع السابق، ص 102.

(4) جواد كموني: ضبط مخالفات التعمير بالمغرب أزمة قانون أم إكراهات الواقع، الطبعة الأولى، مطبعة سافيراف، المملكة المغربية، 2014، ص 68.

(5) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص 261.

(6) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة عام 2008.

(7) د/عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 04.

قرار رفض منح رخصة البناء الصريح طبقا لنص المادة 63 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم وذلك على مستوى الولاية مقابل وصل إيداع وفقا للمادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، وتلتزم الجهة المختصة بنظر الطعن الرد عليه خلال الخمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطعن بالقبول أو الرفض المسبب من خلال الشباك الوحيد للبلدية موقع العقار.⁽¹⁾

أو له أن يتوجه مباشرة للقضاء حسب المادة 63 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم، وبالنسبة للجهة المختصة بنظر منازعات رخصة البناء التي يصدرها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي حسب الحالة إلى المحكمة الإدارية باعتبارها الجهة القضائية ذات الولاية العامة بالفصل في المنازعات الإدارية بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفيما يتعلق بأوجه إلغاء رخصة البناء قضائيا فإن الأمر لا يختلف عن دعوى الإلغاء عموما، فقد يطعن في رخصة البناء من حيث الاختصاص، ومن أمثلة ذلك ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 55 المؤرخ في 11 فيفري 2002، والذي جاء فيه: (أنه بناء على استئناف مسجل لدى كتابة الضبط مجلس الدولة من قبل والي ولاية الجزائر ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر والقاضي بإلغاء قرار رخصة البناء.

حيث استفادت المستأنف عليها من حق امتياز على عقار كائن بالأبيار من أجل بناء مساكن، وأن المستأنف عليها تقدمت بملف أمام مصالح التهيئة العمرانية من أجل الحصول على رخصة البناء، وأنه بعد دراسة تقنية قامت بها هيئات مختصة في العمران أظهرت أن بناء عمارة فوق القطعة الأرضية المعنية يشكل خطرا أكيدا بسبب انزلاق التربة، ومن أجل تفادي أي كارثة اتخذ مدير تهيئة الإقليم والتعمير لمحافظة الجزائر قرارا يقضي بإلغاء رخصة البناء.

(1) انظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وحيث أنه كان على القضاة التأكد من صحة أقوال مصلحة التعمير وذلك بانتداب خبير، لكن حيث أن هذه المديرية والتي تعد مديرية ولائية ليست مختصة بإلغاء مقرر يتضمن رخصة البناء.

حيث أن القرار المتضمن إلغاء رخصة البناء ليس من صلاحيات هذه المديرية الولائية والتي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارستها للسلطة وأن على صواب ما قام به قضاة الدرجة الأولى بإلغاء القرار الإداري).

وقد يطعن فيها من حيث الشكل خاصة وأن رخصة البناء تخضع لجملة من الإجراءات الشكلية، مثل ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 3594 المؤرخ في 14 جانفي 2001، الذي قضى بتأييد القرار المستأنف فيه والذي قضى بإلغاء رخصة البناء التي سلمت للمستأنف نظرا إلى أنها مشوبة بعيب في الشكل كون أن رخصة البناء موقعة من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

وقد يطعن فيها من حيث المحل أو السبب أو الهدف، وهذا الأمر طبيعي بما أن رخصة البناء قرار إداري.

كأن يتم خرق الإجراءات المحددة قانونا مما يؤدي إلى بطلان القرار، مثل ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 417 المؤرخ في 16 جانفي 2001، والذي جاء فيه: (بموجب عريضة مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة استأنف المستفيد من رخصة البناء قرار صادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الجزائر والقاضي بإلغاء رخصة البناء الممنوحة له.

حيث أجابت الدائرة الحضرية لبلدية مراد راييس أنها منحت فعلا رخصة البناء لكن المعاينات التي قامت بها الجهات المختصة أثبتت أن البناء غير مطابقة للمقاييس العمرانية بالإضافة أنها لا تحتوي على رأي إحدى اللجان الاستشارية.

حيث أن القرار محل الاستئناف قد ذكر أنه لا يظهر من رخصة البناء أنه تم اتخاذ رأي الهيئات الاستشارية.

حيث أن رأي المصالح المختصة واجب في البناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري.

وبالنتيجة أيد مجلس الدولة القرار المطعون فيه.)

- قرار الرفض الضمني

ما يمكن ملاحظته على المستوى العملي أن الإدارة قد تتخذ موقفا سلبيا تجاه طلبات المواطنين في ميدان رخص البناء، ولا تعمل على إخبارهم بالموقف الذي اتخذته بالوسائل المناسبة، وذلك في غياب نص قانوني يبين الشكل الذي يجب أن يتخذه قرار رفض رخصة البناء، هل يكون على شكل رسالة أو يأخذ شكل قرار؟ مما يعمق الخلافات الشكلية والإجرائية في مجال رخص البناء. (1)

إن السكوت الذي تلتزم به الجهة الإدارية المختصة بالرد على طلب رخصة البناء، وبانقضاء المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب منها بالقبول أو الرفض أو طلب استفتاء وثائق مكملة يعتبر بمثابة قبول ضمني لطلب رخصة البناء، ذلك أن أهمية الرخصة الضمنية بالبناء تكمن في حمل ودفع الجهة الإدارية المختصة على فحص ودراسة طلبات رخصة البناء والبت فيها خلال المدة المحددة قانونا، وللمساهمة كذلك في تشجيع عمليات البناء وعدم تعطيل مصالح طالب رخصة البناء، كما أن القبول الضمني في هذا الصدد هو جزاء إيجابي يترتب على انقضاء المدة الزمنية المحددة قانونا لوجوب البت في الطلب المقدم للإدارة بما يعادل معه القبول والموافقة عليه. (2)

وعلى العموم يعتبر سكوت الجهة المختصة وعدم ردها على طالب رخصة البناء بعد فوات الآجال القانونية التي سبق ذكرها سابقا حسب كل حالة، قرار ضمني

(1) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص261.
(2) مجاجي منصور: المرجع السابق، ص329 و330.

برفض منح رخصة البناء لا قبولاً ضمنياً كما كان الحال عليه قبل صدور القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

لقد جاء القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، لوضع حد للفوضى العمرانية التي أفرزها التشريع السابق له، والأخطاء الفادحة التي نجمت عن اعتبار سكوت الإدارة كقبول ضمنى لرخصة البناء في غياب ملف تقني يراعي قواعد التعمير، وعدم تحكم القاضي الجزائي في مراقبة مدى مطابقة البناء المراد إنجازها مع قواعد التعمير، وبالتالي أصبح سكوت الإدارة يفسر على أنه رفض ضمنى لطلب الحصول على رخصة البناء، وهذا ما أكدته القرار غير المنشور الصادر عن مجلس الدولة رقم 1688 المؤرخ في 19 فيفري 2001.⁽¹⁾

ومن خلال التشريع المقارن نجد بأن المشرع التونسي قد اعتبر هو الآخر سكوت الإدارة بعد مضي الآجال القانوني للرد على طلب رخصة البناء رفضاً ضمنياً، من خلال الفصل 37 من القانون عدد 39 لعام 1996 المؤرخ في 03 جوان 1996.⁽²⁾ وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي قد أخذ بقاعد اعتبار سكوت الإدارة عن تقديم جوابها عند انتهاء الآجال المقررة قبولاً ضمنياً لطلب رخصة البناء في بعض الحالات.⁽³⁾

أما بالنسبة للمشرع المغربي فقد أقر بموجب قانون التعمير رقم 90-12، منح رخصة البناء بصفة ضمنية يسري عليها ما يسري على الرخصة الصريحة من حيث قيام صاحب المشروع بالأعمال والأشغال الضرورية لإنجاز بنائه.⁽⁴⁾

(1) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص 384 و 385.

(2) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص 67.

(3) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص 385.

(4) محمد محجوبي: المرجع السابق، ص 32.

ولما كانت القرارات الصادرة في مجال عقود التعمير خاصة رخصة البناء منها تدخل ضمن اختصاص الإدارة في ميدان الشرطة الإدارية، وما يعنيه ذلك من ارتباط تلك القرارات بالنظام العام ومدلولاته الثلاث: الأمن العام، الصحة العامة، والسكينة العامة، ونظراً لكون مجال التعمير له دور فعال في حماية حقوق الأفراد من تعسف وانحراف الإدارة عن الحدود القانونية المرسومة لها، من أجل كل ذلك يعتبر القضاء الإداري وقواعد المسؤولية الإدارية عموماً الضمانة والملاذ الذي يمكن للمواطن المتضرر اللجوء إليه لحماية مصالحه.⁽¹⁾

في هذه الحالة على المعني إذا لم يقتنع بالرد حسب نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، أن يتقدم بطعن على مستوى الولاية في قرار الرفض الضمني، وعلى الجهة المختصة بنظر الطعون البت في الطعن خلال مدة الخمسة عشرة (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطعن.

وإذا لم يتلقى طالب رخصة البناء رداً على طلبه للمرة الثانية سواء بالرفض أو القبول وبعد فوات مدة خمسة عشرة يوماً، له أن يودع طعناً ثانياً على مستوى الوزارة المكلفة بال عمران، التي بدورها تخطر مصالح التعمير على مستوى الولاية بإجبارية الرد على طالب الرخصة بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل خمسة عشرة يوماً من تقديم الطلب على مستوى الوزارة، أو له أن يلجأ مباشرة إلى الجهات القضائية المختصة.⁽²⁾

وإذا استمر سكوت الإدارة عن اتخاذ موقف واضح رغم التظلم، صدر في هذا الأمر قرار مجلس الدولة رقم 9808 المؤرخ في 22 جويلية 2003، الذي جاء فيه: (حيث أنه بموجب مذكرة طعن بالاستئناف مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة استأنف مقدم طلب رخصة البناء ضد قرار مجلس قضاء سطيف والذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس والرامية إلى إلزام بلدية عين أرنات بأن تسلم له رخصة البناء.

(1) جواد كموني: الكرجع السابق، ص 67.

(2) المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وأن البلدية لم تأخذ أي قرار في المدة المحددة لها قانوناً، فقد تظلما أمام الدائرة والولاية، وبعد السكوت الذي يعتبر قرار ضمنى بالرفض سلك المعنى الطريق القضائي.

وبعد فحص الملف ودراسة الوقائع انتهى مجلس الدولة لما يلي:
حيث أن طالب المستأنف المتعلق بتسليمه لرخصة البناء متوفر على جل الشروط مما يتعين إذن التصريح بأن له أحقية تسلم رخصة البناء من قبل البلدية.
وبالنتيجة ألغى مجلس الدولة قرار الغرفة الإدارية بسطيف وتصدى معلنا عن أحقية طالب الرخصة في تسلم رخصة البناء من البلدية).

وعليه فإن الرقابة القضائية على الوقائع لا تكون من الناحية المادية البحتة، وإنما قد تكون رقابة من وجهة قانونية عن طريق إجراء مقابلة بين السبب المادي والقاعدة القانونية، ويسعى القاضي للوصول إلى التفسير الحقيقي الذي تقدمه الإدارة للقاعدة الشرعية والوقوف على الأسلوب الذي اتبعته في تطبيقها، وينتهي القاضي بعد التحقق من الوجود المادي للواقعة إلى البحث عن مدى قانونيتها، وهل يصح أن تتخذها أساساً لقرارها المطعون فيه.⁽¹⁾

وتعتبر رخصة البناء غائبة رغم الطعن القضائي في قرار رفض منح الترخيص بالبناء وصدور بشأنه قرار يقضي بالإلغاء حتى ولو تضمن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء كما انه لا يترتب على الإدارة المنح التلقائي للرخصة وإنما يتم تنفيذ القرار القضائي القاضي بإلزام الإدارة بمنح الرخصة بناء على طلب جديد.⁽²⁾

(1) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص262.

(2) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص61.

ثالثا: صلاحية رخصة البناء

إن الحق الذي تخوله رخصة البناء لصاحبها مؤسس على بقاء هذه الرخصة بحالة نفاذ، بمعنى عدم انقضائها أو زوال مفعولها، والمقصود بزوال مفعول رخصة البناء هو فقدان قيمتها القانونية، وبالتالي لا يمكن اعتمادها من طرف المنتفع بها كوثيقة مثبتة لحقوق البناء،⁽¹⁾ وبالنسبة للمشرع الجزائري لم يحدد مدة معينة لصلاحية رخصة البناء بل جعل السلطة تقديرية للجهة المختصة بالبت في طلب رخصة البناء في تقدير مدة القيام بأشغال البناء حسب طبيعة المشروع.

بل اكتفى المشرع الجزائري من خلال نص المادة 04 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، بإلزام مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل تجزئة عقارية انتهت بها أشغال التهيئة والربط المنصوص عليها في رخصة التجزئة،⁽²⁾ أن ينجزوا بناياتهم في الآجال المحددة في رخصة البناء، وأبقى على أجل سريان رخصة البناء مبهما، وهنا نوافق المشرع الجزائري في هذا الحكم كون مدة سريان رخصة البناء تختلف حسب طبيعة أشغال البناء المزمع القيام بها، وتختلف في حالتها ما إذا كان البناء لأول مرة أو للإصلاح أو التمديد.

هذا الأمر على خلاف المشرع التونسي على سبيل المثال قد خصص بابا لهذا الشأن سماه "أجل صلوحية رخصة البناء والتمديد فيها وشروط تجديدها"، جاعلا ثلاثة (03) سنوات كحد أقصى لصلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تسليمها.⁽³⁾ وعلى العموم فإن رخصة البناء تصبح ملغاة إذا لم يشرع في أشغال البناء خلال سنة (01) واحدة من تاريخ تسليمها، وفقا لمقتضى أحكام الفقرة الثانية للمادة 06 من

(1) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص70.

(2) انظر المادة 04 من القانون رقم 15-08.

(3) أحمد مالكي: المرجع السابق، ص135.

القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، وعلى هذا الأساس يمكن الجزم بأنه بانصرام الأجل المحدد ضمن رخصة البناء، تصبح الرخصة الممنوحة للبناء غير موجودة، وتبعاً لذلك فإن أي بناء بعد هذا الأجل يعتبر بناء غير قانوني بمعنى أنه بناء بدون ترخيص.⁽¹⁾

مع العلم أنه بمقتضى الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 جويلية 1975 الملغى حدد المشرع الجزائري مدة رخصة البناء بسنتين، ثم أصبحت ثلاث (03) سنوات بموجب القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 الملغى، أما حالياً وبعد إلغاء هذه النصوص القانونية أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء تحدد في قرار رخصة البناء بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت، ويلاحظ من خلال الممارسة التطبيقية أن الجهة المختصة بمنح رخصة البناء لا تعير اهتماماً لهذه النصوص والتعديلات وتحدد مدة صلاحية رخصة البناء بثلاث سنوات قابلة للتجديد.⁽²⁾

رابعاً: تجسيد رخصة البناء

يقصد بتجسيد قرار منح رخصة البناء إصدار الجهة الإدارية المانحة لها قرار يوقف تنفيذ آثارها مؤقتاً، ويكون ذلك في حالت ارتكاب المتحصل على رخصة البناء أفعالاً غير مطابقة لمحتوى الإذن بالبناء أو مخالفة لمواصفاتها، ويتم ذلك بمعاينة

⁽¹⁾ د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص307.

⁽²⁾ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص375.

الأعوان المؤهلين لذلك قانونا، ويستمر قرار التجميد إلى غاية تصحيح المخالفة المرتكبة والعودة إلى تنفيذ أشغال البناء وفقا لمحتوى رخصة البناء.⁽¹⁾

خامسا: إلغاء رخصة البناء

تلغى رخصة البناء بشكل مباشر إذا لم يشرع في البناء من قبل المستفيد من أحكامها في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسلمها⁽²⁾، إلى جانب ذلك يحق لكل ذي صفة ومصصلحة رفع دعوى إلغاء ضد قرار منح رخصة البناء، وتلجأ الإدارة للإلغاء القضائي لرخصة البناء في حالت تحريك الدعوى العمومية على أساس جريمة البناء بدون رخصة أو بوجود رخصة بناء غير شرعية منحت على أساس تصريحات كاذبة من المتهم.⁽³⁾

لكن هذا لا يعني عدم أحقية الإدارة في إلغاء قرار الترخيص بصفة كلية بل إن لها هذا الحق لا سيما إذا اتضح أن المستفيد من رخصة البناء لم يحترم مقتضيات قانونية أخرى غير تلك الواردة في نصوص قانون التهيئة والتعمير.⁽⁴⁾

سادسا: إبطال رخصة البناء غير القانونية

تقوم مثل هذه الحالة إذا أقدم المستفيد من رخصة البناء على البناء بعد إلغاء الرخصة، وبالتالي يجب على القضاء التأكد من حصول واقعتي الإلغاء والبناء الموالي للإلغاء، وهذا ما أقره مجلس الدولة الفرنسي.⁽⁵⁾

الفرع الثاني: آثار رخصة البناء

بتفحص بعض النصوص القانونية الواردة في القانون رقم 09-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نجد أنها قد تداولت لدى مخاطبة كل من طالب رخصة البناء والسلطة الإدارية المختصة قانونا بمنحها، على تبيان التزامات وحقوق

(1) قزاتي يسمين: المرجع السابق، ص58.

(2) الفقرة الثانية من المادة 06 من القانون رقم 08-15.

(3) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص60.

(4) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص306.

(5) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص307.

كل من الطرفين تارة باستعمال صفة القاعدة الأمرة، وتارة أخرى باستعمال القاعدة المكملة أو التقريرية وذلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.⁽¹⁾

بعد تسليم رخصة البناء تأتي مرحلة تنفيذ أشغال البناء والتي من أهم مراحل ضبط الملكية العقارية الخاصة، لما تتضمنه من حقوق للبناني والتزامات تلقى على عاتقه لصالح الإدارة والغير.

أولاً: التزامات الباني

تلقى رخصة البناء على صاحبها جملة من الالتزامات منها إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح ورشة البناء، ووضع لافتة مرئية توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء، وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاؤ الأشغال، وغيرها من البيانات، وأن يضع حاجز مرئي ليلا ونهار.⁽²⁾

1- تطبيق مضمون رخصة البناء

من بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له التزامه باحترام مضمون قرار منح رخصة البناء، وتنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هو محدد في الرخصة المسلمة للمعني من السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري وآخر مدني، ومرد ذلك أن الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء، إلا بعد التأكد من استيفاء الشروط المقررة في قانون البناء لإقامة البنايات في مختلف أغراضها.⁽³⁾

2- التصريح ببداية أشغال البناء

لم ينص قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم أو المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، على إلزامية التصريح بافتتاح الورش المتعلقة بالشروع في أشغال البناء المرخص بها، إذ لم يتضمن إلزام المرخص له بالبناء

(1) خير الدين بن مشرّن: المرجع السابق: ص99.

(2) د/عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص03.

(3) كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص187.

بالتصريح بانتهاء عملية البناء من أجل الحصول على شهادة المطابقة البناء عوض إلزام المرخص له بالتصريح ببداية أشغال البناء.⁽¹⁾

غير انه من مصلحة صاحب رخصة البناء أن يصرح للسلطة المختصة بتاريخ الشروع في أشغال البناء ليقيم الحجة على ذلك حتى لا تخطئ السلطة المختصة في احتساب مدة السنة التي بمرورها تصبح الرخصة لاغية،⁽²⁾ وفقا لما تضمنته الفقرة الثانية للمادة 06 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم مع العلم أنه يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية.⁽³⁾

3- إعلان رخصة البناء للجمهور بوضع لافتة

يجب أن تجسد ورشة أعمال البناء والتهيئة مهما كان نوعها عن طريق إقامة سياج ووضع لافتة تدل على الأشغال طبقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 56 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، ويقصد به القيام بمجموعة من الإجراءات والوفاء بعدد من الالتزامات بعضها قبل الشروع في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها، والبعض الآخر أثناء التنفيذ، وغيرها بعد الانتهاء من تنفيذ مضمون رخصة البناء، ويتمثل ذلك في التصريح والإشهار القانونيين المشتملين على المعلومات الضرورية التي من شأنها أن تعرف بمشروع البناء المراد إنجازها في موقع محدد، على قطعة أرض معينة بعد الحصول على رخصة البناء، كما تعرف بصاحب المشروع أي الباني.⁽⁴⁾

والهدف من ذلك إحاطة علم الجمهور بماهية صاحب المشروع والمشروع في آن واحد، فإذا تبين للغير أن القائم على البناء ليس بالمالك الفعلي للعقار لهم اللجوء إلى

(1) مصطفى جرموني: المرجع السابق، ص132.

(2) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص265.

(3) انظر الفقرة الثالثة للمادة 56 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم.

(4) كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص190.

مصالح البلدية المختصة بتسليم رخصة البناء لإعلامهم بذلك، كأن يكون الشخص استفادة شهادة حيازة أو شهادة ترقيم عقاري بناء على معطيات خاطئة، في هذه الحالة للجهات المختصة أن تقوم بالتصحيح وإعادة الأمور إلى نصابها الحقيقي بسحب الترخيص، إلى جانب ذلك تسهل اللافتة مهمة الرقابة للجهات المختصة بذلك عن طريق وضع مراجع رخصة البناء مما يتيح لهم التأكد من مدى مراعات الباني أثناء تشييده للبناء لما هو محدد في الرخصة المسلمة، وهذا الأمر يساهم في ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة.

تعتبر عملية إشهار رخصة البناء من أهم الالتزامات الموضوعية على عاتق المرخص له، وذلك لتسهيل عمل المراقبين في مجال التعمير، وكذا إعلام المالكين المجاورين ومن قد تكون لهم حقوق على العقار محل الأشغال، وكذا جمعيات المحافظة على البيئة،⁽¹⁾ وبالفعل أوجب المشرع الجزائري من خلال نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، أن يضع المستفيد من الرخصة خلال فترة عمل ورشة البناء لوحة مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، وتاريخ افتتاح الأشغال والتاريخ المتوقع لانتهائها، واسم المستفيد أو مكتب الدراسات أو المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال، وغيره من بيانات رخصة البناء، وقد حذا المشرع الجزائري في ذلك بالمشرع الفرنسي والمصري، دون المشرع المغربي الذي لم ينص على هذا الإجراء صراحة.

تعد رخصة البناء من أهم تطبيقات قانون التهيئة والتعمير، باعتبارها إحدى

(1) د/ الشريف البقاني: المرجع السابق، ص264.

الأدوات الرئيسية التي سنها المشرع ونظمها بشكل متقن، على الرغم من عدم وجود قانون خاص بالبناء، حتى تكون هناك مراقبة مباشرة وفعالة على مجال التعمير، ومن هنا تتجلى أهمية رخصة البناء كونها إحدى وسائل تقيد حق الملكية العقارية، وما تقتضيه من إخضاع هذا الحق للمراقبة المسبقة للبناء، وعدم ممارسته إلا في نطاق النصوص القانونية الجاري العمل بها، فالمشرع الجزائري اشترط الحصول على رخصة البناء قبل إحداث أي بناية أو إدخال تغييرات على المباني القائمة من دون التوفر على رخصة بناء مخالفة يعاقب عليها. (1)

إلا أن إشهار رخصة البناء، وإن تم فإنه غالبا لا يحترم المواصفات ويعلق في مكان غير ظاهر للمواطنين، وحتى للمكلفين بالمراقبة، بل وإن بعض الأشخاص لا يشهرون الرخص، بقدر ما يشهرون المهندس أو المقاول المكلف بالبناء أو مكتب الدراسات. (2)

ومن خلال خروج رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين للقيام بإجراء المراقبة تطبيقا لنص المادة 73 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم الذين ويتعين عليهم في نفس الإطار القيام بمراقبة أشغال البناء المرخص بها كما هو محدد في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، إجراء المراقبة، (3) وأن يطلبوا من المالك أو موكله القانوني أو ممثل صاحب المشروع اطلاعهم على عدد من

(1) محمد محجوبي: المرجع السابق، ص21.

(2) مصطفى جرموني: المرجع السابق، ص133 و134.

(3) وفقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 30 يناير 2006، يقصد بالمراقبة في ميدان التهيئة والتعمير التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة لأشغال البناء التي شرع فيها بمقتضى رخصة البناء الممنوحة.

الوثائق وأهمها التصريح بفتح ورشة البناء، رخصة البناء، رخصة الهدم إن وجدت.⁽¹⁾

4- احترام حقوق الغير

على المستفيد من رخصة البناء أن يراعي في استعمال حقه في البناء ما تقتضي به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة،⁽²⁾ بعدم التعسف في استعمال حقه بالبناء طبقا لنص المادة 691 من القانون المدني الجزائري، فتمنح رخصة البناء مع احترام حقوق الغير، لأنه حتى وإن أخطأت الجهة المختصة في منح رخصة البناء، وتبين فيما بعد أن فيها اعتداء على ملكية الغير، فإن ذلك لا يخول لصاحب الرخصة أي حق في استعمال ملكية غيره، مع العلم أن قرار الترخيص عادة ما ينص على ضرورة احترام حقوق الغير.⁽³⁾

وكرس المشرع الجزائري هذا الالتزام على عاتق الباني من خلال نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حين أوجب على المستفيد من رخصة البناء الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي عليه أن يحترمها، خاصة إذا كانت الأشغال تقتضي تهيئة وخدمات خاصة

(1) المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 05 فبراير 2006، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية العدد 61، الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

(2) تنص المادة 690 من القانون المدني الجزائري على: (على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة).

(3) مصطفى جرموني: المرجع السابق، ص135.

بالموقع العمومي أو ارتفاعات خاصة، كما أوجب المشرع الجزائري من خلال نص المادة 59 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم على المالك أو صاحب المشروع المستفيد من الترخيص بالبناء أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة، ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام الأشغال، كما يتعين على المعني كذلك حفظ حقوق الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى.

وفي هذا الأمر صدر قرار مجلس الدولة رقم 3639 المؤرخ بتاريخ 01 أكتوبر 2002، الذي جاء فيه:

(وحيث أن المجلس وبالرجوع إلى وثائق الطرفين والقرار المعاد يتضح بأن المسألة تتعلق بشرعية رخصة البناء، وأنه لتسليم هذه الرخصة أن الملكية ضرورية ولكن ليست كافية، لأن منح الرخصة يتطلب شروطا أخرى لم تتوافر في قضية الحال وهي عدم الإضرار بالجيران وعدم البناء على قنوات صرف المياه القذرة أو على ممر، وعليه فإن هذا ثابت بمقتضى محضر مفتش التعمير.

وعليه يستنتج من ذلك أن قضاة الدرجة الأولى أصابوا في قضائهم وعليه يتعين تأييد القرار المعاد.)

فإذا كان القانون قد منح لكل ذي مصلحة الحصول على رخصة البناء مع إحاطتها بجميع الضمانات القانونية كحق مكتسب، فإن القضاء قيد هذا الحق وذلك كلما أثر في المراكز القانونية للمجاورين أو من لهم مصلحة في ذلك، وهو ما يعني أن تضرر الغير من القرارات الإدارية وبالخصوص في مجال التعمير يمكن أن تقبل

الطعن أمام المحاكم الإدارية قصد إلغائها، وهذا أمر يمكن أن يساعد في مراقبة تنظيم التعمير من طرف الأفراد كذلك، إلى جانب المراقبة الإدارية والقضائية.⁽¹⁾

5- التصريح بنهاية أشغال البناء

من خلال نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمادة 60 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، ألزم المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء أشغال البناء والتهيئة خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال ويتم ذلك على مستوى المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار المبني بدائرة اختصاصه الإقليمي وفقا لنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، من أجل الحصول على شهادة مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء، لذا على المستفيد من رخصة البناء في الآجال القانونية أن يودع تصريحا في نسختين لإعلام الجهات المختصة بانتهاء أشغال البناء، بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع العقار موضوع رخصة البناء.

وتمس عملية المطابقة كل أشغال البناء والتهيئة المنجزة برسم رخصة البناء المسلمة ابتداء من أشغال إقامة البناء، ومقاس البناء أو البنايات، واستعماله،

⁽¹⁾ د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص384.

وواجهاته، وأسند المشرع من خلال نص المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، مهمة التأكد من مطابقة أشغال البناء المنجزة مع محتوى الرخصة للجنة تضم ممثلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والمصالح المعنية من مهندسين وممثلين عن الحماية المدنية والتعمير.

من هنا نجد بأن التصريح بانتهاء الأشغال إجراء ضروري لتمكين السلطات العمومية من ممارسة الرقابة اللاحقة على عملية البناء، والتأكد من مدى مطابقتها لقرار الترخيص، وكذا التصاميم المرخصة،⁽¹⁾ لذا فإنه في حالت ما إذا لم يعلم المستفيد من رخصة البناء الجهات المختصة بتاريخ انتهاء الأشغال خلال الثلاثين (30) يوما الموالية لتاريخ انتهاء أشغال البناء والتهيئة حسب محتوى رخصة البناء المسلمة، يمكن لرئيس البلدية في هذه الحالة وجوبا اتخاذ قرار إجراء مطابقة للأشغال البناء المنتهية، في الآجال المتوقعة للقيام بأشغال البناء واقعيا، والتي يمكن في غيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال المحدد في رخصة البناء.⁽²⁾

وفي حالة الإقرار بالتطابق التام للأشغال المنتهية مع ما تضمنته رخصة البناء تسلم شهادة المطابقة للمعني بالأمر.⁽³⁾

نظرا للارتباط الوثيق بين رخصة البناء وشهادة المطابقة ضمنهما المشرع الجزائري في فصل واحد من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وهو الفصل الثالث المعنون برخصة البناء، والمقسم إلى

(1) مصطفى جرموني: المرجع السابق، ص135.

(2) المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

(3) محمد بوجيدة: المرجع السابق، ص64.

قسمين: القسم الأول خصص للتحضير والتسليم الخاص برخصة البناء، والقسم الثاني لشهادة المطابقة وكأنها جزء من رخصة البناء على الرغم من أنها شهادة مستقلة، إلا أن المشرع الجزائري ارتأى أن يدمجها حتى بين بأن رخصة البناء لا تحقق الهدف النهائي المنشود منها إلا بموجب شهادة المطابقة.⁽¹⁾

6- إشهار رخصة البناء بالمحافظة العقارية

إن الهدف من وضع المشرع لقواعد قانونية تحكم استخدام الأراضي إذا تعلق الأمر بالبناء، هو التحكم في التوسع العمراني من قبل الخواص، غير أنه لا يتأتى ذلك إلا بتظافر الجهود بين الإدارة المختصة بمنح عقود التعمير والمحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري بدور هام في إلزام المواطنين بالحصول على ترخيص قبلي قبل مباشرة أي عملية بناء، وذلك من خلال دراسة ملف الإيداع على مستواه.

بالنظر إلى الأحكام التي تنظم الشهر العقاري لا يمكن تغيير محتوى عقار في حالة البناء في وثيقة مودعة للشهر، إلا بإثبات هذا التغيير كما يقتضي التشريع والتنظيم المعمول بهما، لا سيما عن طريق ذكر في صلب العقد مراجع رخصة البناء وشهادة تقدم الأشغال، المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو عند الاقتضاء تعد من طرف مهندس معماري معتمد حتى يتسنى للمحافظ العقاري إشهار حقوق عقارية موجودة فعلا والمشيدة طبقا للتنظيم المتعلق بإنجاز البناءات.⁽²⁾

(1) د/ طيب عائشة: المرجع السابق، ص 227.

(2) المذكرة العامة رقم 08498 المؤرخة في 24 أوت 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بالإشهار العقاري وشهادة المطابقة.

قد يتصرف المستفيد من رخصة البناء بعقاره للغير أثناء الشروع في شغال البناء هنا يقع على عاتق الموثق الإشارة إلى مراجع رخصة البناء في محتوى العقد الجديد، لأن العقار لم يعد على الحالة الأولى التي تنص عليها البطاقة العقارية المخصصة للعقار بالمحافظة العقارية، وعلى هذا الأساس يتولى المحافظ العقاري بعد عملية الإيداع للعقد الجديد التأكد من أن الأشغال المنجزة قد تمت بموجب ترخيص إداري والذي يتأكد منه بوجود مراجع رخصة البناء في العد المودع.

مما يعطي مصداقية للدفتر العقاري الجديد أو سند الملكية بالنسبة للمناطق غير الممسوحة والذي يعطى للمالك، هذا الأخير يلزم بإشهار شهادة المطابقة بعد إتمام أشغال البناء مما يضمن ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة بمطابقتها لما هو موجود في الواقع مع محتوى السجل العقاري ووفق القواعد القانونية المذكورة في قانون التهيئة والتعمير.

إلا أنه في الواقع لا يحترم أغلب المستفيدين من رخصة البناء محتوى الرخصة، لذا عند القيام بأي معاملة على العقار محل الرخصة يصطدم الموثق والمحافظ العقاري على السواء، لاختلاف المواصفات التي يدلي بها صاحب العقار للموثق مع ما هو ثابت في مخطط البناء، وذلك بسبب عدم احترامه لهذا المخطط أثناء سير عملية البناء، مما يتعذر على الموثق إبرام العقد المطلوب خاصة إذا كان يقضي بنقل الملكية إلى الغير، أو يقوم بإبرام العقد مع إهمال تصريحات مالك العقار والعمل طبقا للمخطط بتعيين العقار كما ورد وصفه فيه حتى لا يتناقض مع رخصة البناء

والمخطط المرفق بها، وهو الأمر الذي قد يقبله الطرفان المتعاقدان، ولكنه يشتمل على خطورة عدم تطابق العقود الرسمية مع الواقع العمراني للمدينة أو القرية.⁽¹⁾

وبما أن نظام الشهر العيني يعتمد على أسلوب منهجي بحيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية تتضمن كل المواصفات المتعلقة بالعقار، وبذلك تكفي نظرة واحدة على بطاقة العقار لمعرفة حالته القانونية، وأيضا المادية لما تظهره الخريطة الطبوغرافية المعدة من طرف لجان المسح العام المرفقة بالبطاقة العقارية، والتي من خلالها يتبين موقع العقار وحدوده ومساحته وما عليه من منشآت وبنائات، ومن أجل قيام السجل العقاري بوظيفته الإعلامية على أحسن وجه يتعين على مالك العقار أن يعمل باستمرار على إشهار مختلف التغييرات المادية التي يجريها على العقار الممسوح، كأن يقوم المالك بتشديد بنائات طوابق من شأنها أن تزيد من القيمة التجارية للعقار.

لذا يتعين عليه شهر مراجع رخصة البناء على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لكي يتمكن الغير ممن له مصلحة في التعامل بالعقار أن يعرف الحالة الواقعية والقانونية للعقار الممسوح ويتعامل به بكل اطمئنان، نظرا لضبط الوضعية القانونية للعقار، هذا الإجراء له من الأهمية ما يجنب الوقوع في منازعات قضائية عديدة بسبب عدم تطابق حالة العقار في الواقع مع ما هو مقيد في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية للعقار.

ثانيا: حقوق صاحب رخصة البناء

تكسب رخصة البناء صاحبها حقوقا لم يتعرض المشرع لها في قوانين البناء والتعمير، وقد كان لفقهاء القضاء الإداري الدور الكبير في هذا الشأن، حيث اعتبر جانب من فقهاء القضاء الفرنسي أن الأثر الطبيعي لرخصة البناء هو أن تجعل من إقامة البنايات من طرف المنتفع أمرا مشروعاً، وبالتالي تخرجه من حالة كونه مخالفا للقيود

⁽¹⁾ بورويس زيدان: المرجع السابق، 12.

العمرانية وللمقتضيات العامة للبناء،⁽¹⁾ مما يساهم في ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر.

وبما أن الملكية العقارية الخاصة تتمتع بحماية دستورية، والحق في البناء بكل صورته هو أحد أشكال الاستثناء بحق الملكية، وانطلاق من ذلك أحاط المشرع الجزائري صاحب الملك العقاري بضمانات كفيلة باستعمال حقه في البناء بشكل قانوني مما يساهم في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة، الحقوق الممنوحة للبانى تتمثل خصوصا فيما يلي:

1- معاينة انتهاء عملية البناء

لكي تتأكد السلطة المختصة من مدى مطابقة البناء المنتهية أشغاله لرخصة البناء المسلمة وما صاحبها من تصاميم، وما يرتبط بها من نصوص ووثائق، لا بد أن يقوم الأعوان المكلفون بذلك بعملية معاينة، أي زيارة في عين المكان، من أجل التأكد من سلامة البناء.⁽²⁾

2- استغلال حقه في الملك العقاري بالبناء

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية فمالك الأرض يظهر صفته كمالك باستعمال حقه في البناء، الذي هو من أدوات استغلال الأرض من جهة ومن جهة أخرى أداة لتغيير وجهتها.⁽³⁾

3- تمديد صلاحية رخصة البناء

(1) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص73.

(2) محمد بوجيدة: المرجع السابق، ص57.

(3) منصورى نورة: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص39.

في حالت ما إذا لم يستكمل المستفيد من الترخيص بالبناء الأشغال موضوع الرخصة خلال فترة الصلاحية المحددة في قرار رخصة البناء تعد الرخصة ملغاة وفقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.

ولمواصلة أشغال البناء يتوجب على المعني تقديم طلب جديد بعد إنهاء الأجل المحدد في القرار الأصلي لرخصة البناء لدى الجهة المختصة حسب طبيعة المشروع كما ذكرناه سابقا، ويتم تحديد الأجل حسب حجم الأشغال المتبقية من مشروع البناء بنظر الهيئة المختصة بذلك، لكن دون القيام بدراسة جديدة للملف إذا لم يتم إدراج أشغال غير مألوفة تستوجب ذلك، وإذا لم يكمل صاحب رخصة البناء الأشغال خلال المدة الجديدة تعد رخصة البناء ملغاة. (1)

4- تجديد رخصة البناء

يتم تجديد رخصة البناء بنفس الصيغ والشروط التي منحت بها، باعتبارها ترخيصا جديدا استوجب حصول تغيير على مشروع البناء الأصلي، وتجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للتمديد لا يعرض الملف على اللجنة الفنية لرخصة البناء، في حين أن تجديد الرخصة يقع عرض الملف مجددا على أعضاء اللجنة للدراسة والبحث مجددا، واتخاذ القرار المناسب إما بالموافقة أو الرفض. (2)

وهنا بإمكان المستفيد من رخصة البناء التقدم بطلب الاستفاد من رخصة جديدة ومعدلة، حيث يجب عليه في مثل هذه الحالة احترام مقتضيات التعديل اللاحق على الرخصة الأولى تحت طائلة اعتباره مرتكبا لجريمة البناء المخالف لرخصة البناء. (3)

(1) المواد 56 و 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) عادل بوقرة: المرجع السابق، ص 71 و 72.

(3) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص 308.

إن إلزامية الحصول على رخصة بناء جديدة بانتهاء صلاحية الرخصة الأولى راجع إلى اعتبار هذه الأخيرة منعدمة بمجرد انتهاء تاريخ صلاحيتها المحدد في مضمون قرار الرخصة، وعلى هذا الأساس يجرم كل بناء لاحق لذلك التاريخ بأثر مستقبلي ولا يمتد التجريم على ما تم إنجازه من بناء في ظل الرخصة الملغات. (1)

المبحث الثاني: دور رخصة التجزئة في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة

نظرا للآثار التي تنتج عن تجزئة الملكية العقارية الواحدة إلى عدة أقسام قد يتم التصرف فيها عن طريق البيع مما يغير صفة مالكيها أو تستعمل لأغراض أخرى بعد تهيئتها، وبالتالي فإن الآثار الهامة التي تنتج عن عملية تجزئة الملكية العقارية دفعت المشرع الجزائري على ربط تجزئة الأملاك العقارية الخاصة بشرط الحصول على الإذن المسبق بالتجزئة المتمثل في رخصة التجزئة.

المطلب الأول: مفهوم رخصة تجزئة ملك عقاري خاص

تعتبر رخصة التجزئة أحسن وسيلة في يد السلطات الإدارية لتوجيه ومراقبة عمليات التعمير والسكن، كما تهدف مراقبة الإدارة لمثل هذه العملية إلى تفادي

(1) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص57.

الممارسات اللاقانونية وانتشار التجزئات العشوائية،⁽¹⁾ كما تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية،⁽²⁾ وذلك يرجع لخطورة عملية التجزئة على الوضعية المادية والقانونية للعقار.

الفرع الأول: تعريف التجزئة العقارية

والمقصود بالتجزئة العقارية التي تلتزم ضرورة الحصول على الإذن المسبق في نظر الفقيه Robert Savy: تقسيم ملكية عقارية إلى ثلاثة قطع ثم بيعها إلى أشخاص يرغبون في تشييد بنايات فوق هذه القطع، أما Jacqnot Henri و François Priet فقد عرفا التجزئة العقارية بأنها تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة بقع لإقامة أبنية عليها.⁽³⁾

(1) د/ الشريف البقالي: شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دراسة عملية ونقدية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، الطبعة الأولى، دار القلم، الرباط، 2012، 187.

(2) د/ إقلولي أولد رابع صافية: قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 154.

(3) مصطفى جرموني: الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية في المغرب، الطبعة الأولى، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء، 2011، ص 20.

ويقول بعض الفقهاء يجب توفر ثلاثة شروط أساسية وكافية لتكون هناك عملية تجزئة: تقسيم أرض إلى قطع، أو كراء هذه القطع واستعمالها من أجل السكن.⁽¹⁾

أما بالنسبة لمفهوم التجزئة العقارية في القانون الجزائري، فنجد بأن المشرع ضبط مفهوم التجزئة العقارية التي تستلزم الحصول على ترخيص إداري سلفاً لأول مرة، من خلال الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، في المادة 13 منه حين ربط القيام بكل عملية ترمي إلى قسمة جزئين أو عدة أجزاء من الملكيات العقارية قصد إنشاء مساكن ومؤسسات إدارية صناعية أو تجارية، وتنص المادة 13 من الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957 على ما يلي:

(لا بد أن تتوفر رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية ترمي إلى قسمة جزئين أو عدة أجزاء من الملكيات العقارية مهما كانت الأسباب التي أدت إلى ذلك قصد إنشاء مساكن ومؤسسات إدارية صناعية أو تجارية.)

وأضافت المادة 14 من نفس الأمر⁽²⁾ : (لا تتم أية عملية ترمي إلى إنشاء أو تمديد أجزاء من أراض قصد تشييد عمارات تصلح للسكن أو غير السكن أو قصد بناء مؤسسات صناعية أو ذات طابع صناعي إلا بمنح مسبق لرخصة التجزئة.)

باستقراء مضمون المادة 14 من الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، نجد بأن المشرع شدد اللهجة بخصوص إلزامية

(1) د/ محمد بن أحمد بونبات: التجزئة العقارية، الطبعة الرابعة، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2005، ص51.

(2) الأمر رقم 67-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 71 أكتوبر 1975، الملغى بالمرسوم رقم 82-304، المؤرخ في 09 أكتوبر 1982، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 41، الصادرة بتاريخ 12 أكتوبر 1982.

الحصول على رخصة التجزئة قبل الشروع في تجزئة الملكية العقارية المعنية بالأشغال المنوه لها في نص المادة 14، أما في نص المادة 13 من نفس الأمر فقد اكتفى بتعريف المقصود بالتجزئة كعملية واقعة على ملكية عقارية تستدعي الحصول على رخصة التجزئة، وبالتالي يمكن القول بأن المشرع الجزائري أعطى تعريف لعملية تجزئة الأرض كما هو وارد في نص المادة 13 من الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957، ثم شدد على ضرورة الحصول على رخصة التجزئة سلفاً قبل الشروع بأية عملية تجزئة أرض لجزئين أو أكثر، يكون الهدف منها القيام بأشغال التشييد والبناء الموجهة لتلبية احتياجات السكن أو غيرها من الاحتياجات.

وعليه فنص المادة 13 مكمل لمحتوى المادة 14 من الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، خاصة بعد أن نلاحظ أن كلا المادتين واردتين تحت نفس العنوان (رخصة التجزئة)، بالرغم من أن المادة 13 تنتمي إلى الباب الثاني المعنون بـ: رخصة التجزئة، والمادة 14 هي الأخرى واردة ضمن نفس الباب ولكن تتبع الفصل الأول الذي جاء بعنوان: رخصة التجزئة.

بعد إلغاء الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، بالمرسوم رقم 304-82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982، أصبحت رخصة التجزئة منظمة بمقتضى القانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، هذا الأخير الذي تطرق إلى رخصة التجزئة من خلال الباب الثالث منه المخصص لـ: الرخصة المسبقة لتجزئة الأراضي للبناء والرخصة المسبقة للبناء، الذي يحتوى على المواد من 42 إلى 45،⁽¹⁾ إذ جاء في

(1) أنظر القانون رقم 02-82، المؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة بتاريخ 06 فبراير 1982، الملغى بالقانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

محتوى الفقرة الأولى من المادة 42 من القانون 02-82 المؤرخ في 06 فبراير 1982، ما يلي:

(يجوز منح رخصة مسبقة لتجزئة الأراضي للبناء بالنسبة للتجزئيات المعدة لبناء المساكن والتي تدخل الرخصة الخاصة بها ضمن اختصاص المجلس الشعبي البلدي.)

وفقا لنص الفقرة الأولى للمادة 42 من القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فبراير 1982، نجد بأن المشرع ربط عملية التجزئة الواقعة على العقار بقصد استغلال الأرض في البناء بالحصول المسبق على رخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وبهذا اشترط المشرع منح رخصة التجزئة على أن تكون عملية التجزئة العقارية تمهيد لبناء مساكن، وهذا واضح من خلال تسميته للرخصة بالرخصة المسبقة لتجزئة الأراضي للبناء، ثم أضاف من خلال الفقرتين الثالثة والرابعة للمادة 42 من القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فبراير 1982، ما يلي: (...يتعين على المبادر بالتجزئة أن يودع طلبا للتسوية يوضع طبقا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون في مجال رخصة تجزئة الأراضي للبناء. وتعد الرخصة المسبقة لتجزئة الأراضي للبناء بمثابة رخصة للقيام بالأشغال.)

بمفهوم محتوى الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة 42 السالفة الذكر، أضاف المشرع الجزائري حكما لمضمون الفقرة الأولى من نفس المادة، التي تبين بأن رخصة التجزئة شرط للقيام بعملية التجزئة السابقة لأشغال البناء، ثم أضافت الفقرتين الأخيرتين شرطا على المستفيد من رخصة التجزئة يتمثل في تقديم طلب للتسوية يندرج ضمن نفس الطلب الأول المتعلق بالحصول على رخصة التجزئة، ولكن يتعلق بأشغال البناء التي سيقوم بها على التجزئة العقارية الناتجة عن الرخصة المسبقة لتجزئة الأراضي للبناء، وهذا ما يفهم من قول المشرع: (...وتعد الرخصة المسبقة لتجزئة الأراضي للبناء بمثابة رخصة للقيام بالأشغال.)

وتأكد المادة 43 من القانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، على نفس الحكم خاصة بعد أن أجازت أن تحل مؤقتا الرخصة المسبقة للبناء محل رخصة البناء، وجعلت الرخصة المسبقة بمثابة رخصة للقيام بالأشغال،⁽¹⁾ وعلية يفهم من كل ما تقدم بأن المشرع قصد من خلال القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فبراير 1982، بالتجزئة العقارية الملزمة للحصول القبلي على رخصة التجزئة كل عملية تجزئة أراضي مسبقة لأشغال البناء الموجهة للسكن، وهنا حصر المشرع الجزائري الغرض من رخصة التجزئة على القيام بأشغال البناء لتوفير احتياجات السكن فقط على عكس الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957.

ونتيجة لقصور القانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ألغى المشرع الجزائري أحكامه بموجب القانون رقم 29-09 المتعلق بالتهيئة والتعمير، هذا الأخير تعرض للمقصود بالتجزئة من خلال نص الفقرة الأولى في المادة 57 منه التي تنص على التالي:

(تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.)

كما تطرق المشرع إلى المقصود بالتجزئة العقارية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة

(1) أنظر المادة 43 من القانون رقم 02-82.

التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، والذي تنص المادة 07 منه على ما يلي:

(تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.)

وبالتالي نلاحظ من خلال المادتين المذكورتين أعلاه أن المشرع الجزائري حاول إعطاء معنى للتجزئة العقارية الملزمة لرخصة التجزئة باعتبارها إذن قبلي بمباشرة أشغال التجزئة، فوسع من خلال نص المادة 57 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، من عدد التجزئات التي يمكن القيام بها عند الحصول على رخصة التجزئة إلا أنه سمح بأن تغطي أحكام رخصة التجزئة المكتسبة ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، ثم أضاف من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽¹⁾ المطبق لقانون التهيئة والتعمير، حكما هاما في المادة 07 المذكورة سلفا، وهو اشتراط أن تكون القطع الأرضية الناتجة عن عملية التجزئة مخصصة لتشييد بناية، وبالمعنى العام أي مخصصة للبناء لاحقا.

ورغم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾ إلا أن المشرع أبقى تقريبا على نفس النص القديم، إلا أنه أوجب أن تكون القطع العقارية الناتجة عن عملية التجزئة بموجب الرخصة ستستعمل في البناء، وهذا ما يبدوا جليا من خلال محتوى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، التي جاء فيها:

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة بتاريخ أول يونيو 1991.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.)

وعلى خلاف المشرع الجزائري نجد في القوانين المقارنة ممن وضع مفهوما للتجزئة العقارية، مثلما هو الحال عند المشرع المغربي الذي نجد بأنه وضع تعريف للتجزئة العقارية في المادة الأولى من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئيات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والواردة تحت الباب الأول الذي جاء بعنوان: التجزئات العقارية، والذي ينص على:

(بأنها تقسيم عقار عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مباني للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته.)

ثم تعرض إلى الإذن بإحداث التجزئيات العقارية أي رخصة التجزئة في المادة الثانية من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئيات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، التي تنص على: (يتوقف إحداث التجزئيات العقارية على الحصول على إذن إداري سابق.)

ولعلنا نوافق ما قام به المشرع المغربي حين أعطى مفهوما للمقصود بالتجزئة لتحصر العمليات التي يمكن للمسئول عنها الحصول على رخصة التجزئة للقيام بها، من أجل استعمال القطع الناتجة عن التجزئة في التشييد والبناء في الأغراض المحددة في المادة السالفة الذكر.

ومما تقدم تتضح لنا العناصر الأساسية للتجزئة العقارية وهي:

- تقسيم العقار إلى بقعتين كحد أدنى دون تحديد الحد الأدنى للتقسيم.

- الغرض من التجزئة هو البناء.

لكن ليس كل تقسيم يؤدي إلى اعتبار العملية تجزئة عقارية، فلا يستقيم المفهوم إلا إذا كانت الأرض موضوع رخصة التجزئة في منطقة يباح فيها البناء بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير.⁽¹⁾

الفرع الثاني: تعريف رخصة التجزئة

المهم في موضوع الدراسة هو الوقوف على الدور الذي أناطه المشرع لرخصة التجزئة في ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة، وبعد أن حاولنا التعرف على المقصود بعملية التجزئة العقارية، يمكن لنا معرفة الدور الذي تلعبه رخصة التجزئة في ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة، نظرا لخطورة إجراء عملية التجزئة لما ينتج عنها من تفتيت للملكية العقارية الخاصة، والذي يترتب عليه ظهور ملكيات عقارية أخرى إذا تم التصرف في القطع المقسمة الجديدة عن طريق البيع أو الإيجار أو البناء، ولأجل ضبط هذه العملية الخطيرة على الملكية العقارية اشترط المشرع وجوب الحصول على الإذن المسبق بالتجزئة عن طريق تقديم طلب رخصة التجزئة، كي لا تتم بشكل عشوائي يهدر الثروة العقارية الخاصة.

(1) محمد بن أحمد بونبات: المرجع السابق، ص50.

لأنه إذا ما تركت التجزئات العقارية فقط لتقدير الأشخاص دون تنسيق مع الإدارة المعنية، فإنها تأخذ ولا شك أشكالاً عشوائية وغير قانونية، وبالتالي فإن جهود السلطات المعنية في وضع القوانين والتنظيمات قد تذهب سدى، إذا لم يكن بالإمكان ممارسة تأطير ومراقبة فعالة على التجزئات العقارية عن طريق منح الإذن بإحداثها من طرف السلطات المختصة.⁽¹⁾

رخصة التجزئة قرار تتخذه الإدارة المختصة بعد دراسة المشروع الذي يقدمه المجزئ في شكل طلب إلى الإدارة المختصة، حيث لا يمكن لأي شخص الشروع في أعمال تجزئ عقاره إلا بعد موافقة الإدارة، لذلك وجب تقديمه لطلب قصد الحصول على رخصة إدارية سواء أكان المعني شخصاً طبيعياً أو معنوياً، خاصة أو عاماً.⁽²⁾

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، واكتفى بالنص على أنها رخصة تشترط لكل عملية تقسيم ملك عقاري أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

ولكن يمكن اعتبار رخصة التجزئة وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي، متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع، من أجل إقامة بنايات مهما كان موقعها، وتصدر رخصة التجزئة في شكل قرار إداري انفرادي وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه، وقد ألزم المشرع الجزائري الإدارة على أن تصدر هذا القرار الإداري في شكل معين

(1) د/ الشريف البقاني: المرجع السابق، ص 187.

(2) د/ الشريف البقاني: المرجع السابق، ص 188.

وإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع.⁽¹⁾

وعليه يمكن القول بأن رخصة التجزئة عبارة عن طلب يتقدم به صاحب الشأن كان شخص طبيعي أو معنوي، وطلب التجزئة هذا يخضع لشروط قانونية ونظامية تتمثل في المستندات والتصاميم المنصوص عليها في القانون، وهذا الطلب هو الذي يحدد طبيعة القرار الذي تتخذه اللجنة المختصة بدراسة وإبداء الرأي بشأنه.⁽²⁾

ويترتب على منح رخصة التجزئة أثاران:

- أثر قانوني: يتمثل في تحويل قطعة أرض ما تكون وحدة عقارية واحدة إلى قطعة مشكلة من أو عدة قطع ملتصقة تابعة لشخص طبيعي أو معنوي خاص، أو لمجموعة من المالكين على الشيوع أي إلى وحدتين أو عدد من الوحدات العقارية الجديدة.

- أثر مادي: يتمثل في تغيير الحدود والأشكال الهندسية والمساحة أي من وحدة واحدة إلى عدة وحدات، وبالتالي فإن إجراء التجزئة لا يمكننا لقيام به بحرية بل يخضع للموافقة المسبقة للسلطة الإدارية والتقنية المكلفة بالتعمير.

(1) د/ إفلولي أولاد رابح صافية: المرجع السابق، ص 156 و 157.

(2) مصطفى جرموني: المرجع السابق، ص 37.

وبالتالي فإن رخصة البناء هي وثيقة رسمية لها أثر مباشر يتمثل في تغيير عناصر مادية وقانونية ضمن البطاقة العقارية المنشأة على مستوى مصالح المحافظة العقارية.⁽¹⁾

المطلب الثاني: شروط قبول ملف طلب رخصة تجزئة ملكية عقارية خاصة

وبما أن الهدف من تدخل المشرع في مجال تجزئة الأملاك العقارية الخاصة وتقسيمها إلى قطع صغيرة هو احترام المجزئين لأبسط قواعد التهيئة والتعمير، ومنذ تنظيم عمليات التجزئة أصبح الأشخاص ملزمين بعرض مشاريعهم على أنظار السلطة الإدارية من أجل الحصول على ترخيص إداري، وذلك بعد أن يكون المشروع مستوفيا لكل الشروط والإجراءات، وان يكون مطابقا للقواعد المنصوص عليها قانونا،⁽²⁾ وما ذلك إلا لضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة عن طريق رخصة

(1) لعشاش محمد: المرجع السابق، ص463.

(2) محمد محجوبي: قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، الطبعة الثانية، دار القلم، الرباط، 2011، ص51.

التجزئة، لذلك ربط المشرع الجزائري منح ترخيص بتجزئة ملكية عقارية مرهونا بشروط ومراحل قانونية.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار موضوع التجزئة

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على أنه يجب أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة صاحب الملكية نفسه أو موكله، على أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل قانوني، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، لذا فكما يمكن تقديم طلب رخصة التجزئة من طرف مالك الأرض، فإنه كذلك يمكن تقديمه من طرف وكيل له، أو أي شخص يثبت أحقيته في القيام بتجزئة الأرض التي ستكون موضوع التجزئة أو اشتراكه في العملية، كأن تكون الأرض في ملكية الورثة، أو ملكية مشتركة بين عدة أشخاص.

ولعل أول شيء تعتمد عليه السلطة الإدارية المختصة هي الحجج التي تثبت حقوق مقدم الطلب على الملكية المراد تجزئتها إلى بقع أرضية مخصصة للبناء، وكذلك نوعية الشخص مالك أو وكيل، وعدد البقع المراد إحداثها، كون في غالب الأحيان يتعلق الأمر بتجزئات يقوم بها أشخاص عاديون ومرقون عقاريون.⁽¹⁾

ويمكن الإشارة إلى أن المشرع باشتراطه أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة صاحب الملكية نفسه أو موكله، ما هو إلا من قبيل ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة، عن طريق معرفة وضعية العقار المراد تجزئته وما يتعلق به من حقوق وأعباء، لذا

(1) محمد محجوبي: المرجع السابق، ص 52.

على طالب رخصة التجزئة أن يقدم ما يثبت ملكيته بصورة طبق الأصل عن الدفتر العقاري في حالت ما إذا العقار يقع في منطقة ممسوحة يتضمن كافة البيانات الوصفية للعقار من حيث أصل الملكية والمساحة والحدود وموقع العقار، وتكمل أهمية هذا الشرط في التأكد من أن العقار ملك لمقدم طلب التجزئة، وأنه خال من أي نزاع مشهورة دعواه على مستوى المحافظة العقارية.

هذا الأمر يظهر أهمية المسح العقاري في ضبط وضعية الملكية العقارية من جديد، لما يكفله لها من استقرار ويطوق صاحب العقار بالطمأنينة، اللازمة في تعامله في أرضه وتصرف في أي جزء من أجزائها، فمن نتائج استقرار العقار وثبوته في سجلات المحافظة العقارية أنه يكتسب وضعية نهائية، فالعقار الممسوح يتوفر على دفتر عقاري يبين حدود الملك ومساحته والمواصفات التي تميزه والتصرفات المبرمة عليه بيعا أو هبة أو رهن أو حقوق عينية كحق الارتفاق.

كما أن العقار الممسوح لا يطاله التقادم مهما طال، ولا يكتسب عليه أي حق مهما طال من الزمن ما لم يشر إليها السجل العقاري، فالمالك الحقيقي هو المالك المذكور في الدفتر العقاري، ولا يواجه بالتقادم من طرف حائز العقار مهما طال مدة حيازته، حتى ولو كانت هادئة وعلنية وخالية الالتباس، وعلى هذه المميزات يكون العقار الممسوح قابلا للاندماج في عمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، نظرا لوضعيته القارة الثابتة عندما يوفر قطعاً أرضية لتلبية احتياجات المواطنين وأغراض الإنتاج.⁽¹⁾

أما إذا كان العقار موضوع طلب التجزئة يقع في منطقة غير مشمولة بمقتضيات الأمر رقم 74-75 لحد الآن، فعل الطالب تقديم نسخة عن عقد شهرة يتضمن

(1) د/ محمد بن أحمد بونبات: المرجع السابق، ص 63 و 64.

الاعتراف بالملكية والذي استفاد منه بموجب أحكام المرسوم رقم المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983، أو نسخة من عقد الملكية المكرس بمقتضى أحكام القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

والشريك في الأرض الشائعة لا يمكنه البناء على جزء مفرز من الأرض المشاعة قبل قسمتها، إلا بعد موافقة أصحاب ثلاثة أرباع (4/3) الأرض الشائعة فإذا لم توافق هذه الأغلبية على البناء جاء طبقاً لأحكام المادة 717 من القانون المدني أن يطلب وقف الأشغال أو إزالة البناء، ودفع تعويض لسائر الشركاء عما يمكن أن ألحقه هذا البناء بالأرض من ضرر، وهو ما يستشف من الحكم الصادر عن القسم العقاري لمحكمة تمالوس بتاريخ 26 ديسمبر 1999 فهرس رقم 99/147 والذي جاء فيه: "حيث يستخلص من المادة 717 من القانون المدني بأنه إذا أقام أحد الشركاء في الشياخ بالبناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها، فإن هذا الشريك يكون قد أتى بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة، ويترتب على ذلك أن هذا العمل يقتضي موافقة أصحاب ثلاثة أرباع الأرض الشائعة.

فالمشرع فتح الطريق أمام الشريك الذي يريد البناء في جزء مفرز من العقار الشائع لكن شريطة الحصول على موافقة أصحاب ثلاثة أرباع الأرض، وليس عليه أن يحصل على موافقة الجميع.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الشروط التقنية لعملية التجزئة الممهدة للبناء

إن الوثائق المقدمة من طرف المجزئ ضمن ملف طلب رخصة التجزئة تكمن أهميتها في مساعدة الإدارة المختصة في التعرف على مشروع التجزئة العقارية بدقة، والبت في مدى مطابقتها للقوانين والتنظيمات المأطرة للتعمير، وهذه الوثائق لا تقتصر فقط على وثائق إثبات الملكية، بل تتعداها إلى الوثائق التي تأخذ بعين الاعتبار

(1) حمدي باشا: رخصة البناء، المرجع السابق، ص32.

البعد الهندسي والمعماري،⁽¹⁾ وحدد المشرع من خلال محتوى المادة 10 من المرسوم رقم 15-15 المؤرخ في 25 يناير 2015، أنه على طالب رخصة التجزئة أن يودع طلبه والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.

مع العلم أنه لا يقبل أي ملف لا يحتوي على كافة الوثائق والبيانات والتصاميم المذكورة في محتوى المادتين 08 و09 المرسوم رقم 15-15 المؤرخ في 25 يناير 2015.

كون الجهة الإدارية المختصة بالبت في طلب رخصة التجزئة تعتمد على مضمون ملف طلب رخصة التجزئة في دراستها له والتأكد من احترام الجزأ للأحكام القانونية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية له بالإضافة إلى الأحكام الأخرى في النصوص التشريعية ذات الصلة بالموضوع، لكي يتم إصدار حكم قطعي في النهاية لا يشوبه أي غلط أو تعسف من الإدارة المختصة.

لذا ألزم المشرع الهيئة المفوضة بتسلم طلب رخصة التجزئة من خلال نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، أن تعطي ذا الشأن وصل إيداع يحدد عليه تاريخ إيداع الطلب في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون في الملف، مع تدوينها بطريقة مفصلة على الوصل لتكون حجة للطالب على الإدارة.

وعليه يجب أن يحتوي ملف طلب رخصة تجزئة ملكية عقارية خاصة، على التصاميم والوثائق التالية:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

(1) د/ الشريف البقاني: المرجع السابق، ص188.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطعة الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والبيئة.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الغاز والماء والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.
- دراسة التأثير على البيئة عند الاقتضاء.
- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها، مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز، وأجال ذلك عند الاقتضاء.

وتكمل الأهمية من اشتراط المشرع الجزائري للوثائق والبيانات والمخططات المذكورة في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، في تحديد وضعية وموقع مشروع التجزئة في إطار الأراضي المجاورة له في جميع الجهات، بحيث يبين للسلطة الإدارية طبيعة البنايات المحيطة بالملكية، ومدى ملاحظة المشروع لها من حيث موقع التجزئة، فلا يسمح مثلا بالقيام بتجزئة لأغراض صناعية تم إنجازها داخل هذه المنطقة، وكذلك إمكانية ربط المشروع بشبكة الطرق والماء الصالح للشرب والإنارة.⁽¹⁾

(1) محمد محجوبي: المرجع السابق، ص 53 و 54.

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات، ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة، كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد أشغال إنجاز التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانات المتعلقة بكل جزء لوحده.

دفتر الشروط وثيقة أساسية ضمن ملف طلب رخصة التجزئة، حيث جاء في المادة 58 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ما يلي: (في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والموصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.)

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.⁽¹⁾

طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، على العون المكلف باستلام ملف طلب رخصة التجزئة على مستوى البلدية التي يقع بها العقار محل التجزئة، أن يتأكد من أن المعني أودع الملف في خمسة (05) نسخ مقابل وصل إيداع يسلم لطالب رخصة التجزئة يذكر فيه تاريخ إيداع الطلب مع تحديد كافة الوثائق الملحقة بالطلب بدقة كما هي محددة في المرسوم رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.

(1) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.

الفرع الثالث: علاقة رخصة التجزئة بحفظ الملكية العقارية الخاصة

لا يمكن لأي مالك أن يقوم بأي تصرف رسمي أمام الموثق في أي حصة ناتجة عن التجزئة، إلا بعد عملية إيداع وتسجيل وإشهار هذه التجزئة، كما لا يمكن للموثق القيام بهذه العملية إذا لم تكن رخصة التجزئة مرفقة بالمخطط ودفتر الشروط وشهادة مطابقة أشغال التهيئة، هذه الرخصة والوثائق المرفقة بها تتطلب للحصول عليها من طرف المالك وقتاً طويلاً، وفي بعض الأحيان يصبح مستحيلاً خاصة بالنسبة للوثيقة الأخيرة وهي مطابقة أشغال التهيئة، وهي أشغال مكلفة جداً خاصة في الأراضي المائلة أو الصخرية.

هذا الواقع المتمثل في طول الإجراءات التي تستغرقها عملية تسليم رخصة التجزئة وكثرة التكاليف التي يعجز عن تسديدها المعني بالأمر، يدفع بعض الملاك إلى بيع حصص مشاعة من وإلى الغير ثم يقوم المشتري بالبناء عليها دون رخصة بناء، لأن رخصة البناء لا تمنح إلا على الأراضي المحددة المعالم أي المفرزة، ومن هنا كثرت البناءات الفوضوية خاصة في المناطق الريفية.

لذا يتعين على الجهات المختصة إعادة النظر في إجراءات منح رخصة التجزئة واحترام الأجال القانونية لدراسة ملف طالب التجزئة والإجابة عليه في الوقت اللازم لذلك، وعدم اشتراط شهادة مطابقة أشغال التهيئة بالنسبة للتجزئات الصغيرة التي لا تتوفر على مرافق عمومية، أو التي تكون ذات طابع عائلي.⁽¹⁾

واهتم المشرع بدفتر الشروط لأنه يبين الأحكام المختلفة التي تمس عملية التجزئة العقارية، بهدف التركيز على الدقة في المعلومات وإطلاع الغير عليها، خاصة المستفيدين أو المتعاملين مع المجزئ، إذا أراد التصرف في القطع المجزأة عن طريق التنازل، وقد أراد المشرع احترام المقترضات والقوانين الجاري بها العمل في مجال التعمير والمعاملات العقارية الخاصة، وحماية الخواص من أعمال التحايل التي يلجأ

⁽¹⁾ بورويس زيدان: المرجع السابق، 13.

إليها بعض المجزئين، إما لجهل المستفيدين المتعاقدين لأبسط حقوقهم في بعض الأحيان، أو لعدم انتباههم لبعض المقتضيات التي يضمنها الجزأ أو يغفلها في دفتر الشروط.⁽¹⁾

كما تضاف إلى الملف المودع للشهر بالمحافظة العقارية وثيقة القياس في حالة العقار غير الممسوح من أجل أن يمنح المحافظ العقاري أرقاما جديدة للوحدة العقارية الناتجة.⁽²⁾

وعلى أية حال يكتسي دفتر الشروط أهمية كبرى من الناحية العملية، بحيث ينظم العلاقة بين الجزأ والمستفيد طبقا لقواعد القانون الخاص، ولا يمكن للسلطة الإدارية في مثل هذه الحالات أن تحل محل أحد المتعاقدين في تطبيق المقتضيات التي يخص بها دفتر أحد الأطراف،⁽³⁾ كما هو وارد في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.

أثبت الواقع أن العديد من الخواص يلجؤون إلى طلب رخصة التجزئة للخروج من حالة الشبوع، وهذا باتباع منهج القسمة الودية للتركة العينية، وعند الحصول على رخصة التجزئة وفقا لطلباتهم، يتوجهون إلى الموثق وهنا يتنازل الأطراف عن حصصهم ويتم ضم البعض من الحصص إلى أحد الورثة أو إلى الغير حسب الاتفاق المبرم بين المالك أو الملاك حسب الحالة.

ويتولى الموثق فيما بعد الإجراءات الشكلية لتحرير العقد مع ذكر مراجع رخصة التجزئة، ثم تأتي مرحلة الإيداع على مستوى المحافظة العقارية التي يقع العقار موضوع رخصة التجزئة بدائرة اختصاصها لاستكمال إجراءات الشهر العقاري، ووضع دفتر عقاري خاص لكل وحدة عقارية جديدة طبقا لمخطط التجزئة المرفق بالعقد، وللمالك الجديد طلب رخصة البناء على الوحدة العقارية الجديدة.

(1) محمد محجوبي: المرجع السابق، ص 56 و 57.

(2) عمر الشريف أسيا: فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، ص 04.

(3) محمد محجوبي: المرجع السابق، ص 57.

لما كانت التجزئة وسيلة تنشأ وحدات عقارية جديدة وتنتهي وجود الوحدة العقارية الأصلية المصرح بها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، فإنه من الضروري إشهارها بالمحافظة العقارية، ولشهر رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية على المستفيد من الرخصة أن يودع نسخة من رخصة التجزئة بالإضافة المخطط المرافق بها وتقرير الخبرة الذي يعده خبير عقاري بعد الانتهاء من عملية التجزئة المباشرة بموجب رخصة التجزئة الممنوحة، وهنا على المحافظ العقاري أن يتأكد من مطابقة تقرير الخبرة لمضمون رخصة التجزئة، الذي سبق وان تأكدت منه مصالح التعمير المختصة.⁽¹⁾

(1) عمر الشريف أسيا: فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، ص04.

الفصل الثاني: دور تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة

تبنى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، آلية جديدة لمراقبة أشغال البناء والتي من شأنها ضمان احترام القواعد العمرانية واستغلال العقار الحضري بشكل عقلاني، إلا أن فترة التسعينات التي مرت بها بلادنا تميزت بظهور أزمات سياسية واقتصادية واجتماعية انعكست على السياسة العمرانية، وأولى هذه الظواهر برزت في انتشار البناء غير المتمم وغير المرخص به قانونا، إلى جانب تفشي السكن العشوائي على الأوعية العقارية التابعة للدولة أو للخواص بدون علم من مالكيها، ورغم وجود أحكام قانونية جزائية ومدنية تمنع مثل هذه الظواهر الشاذة على العمران في الجزائر، إلا أن المشرع ورغبة منه في عدم إهدار العديد من الاستثمارات العقارية الخاصة أصدر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم كآلية لتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة التي تنطبق عليها الخصائص اللازمة لتحقيق المطابقة، ومن خلال هذا الفصل سنتطرق إلى كيفية مساهمة آليات القانون رقم 08-15 في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة.

المبحث الأول: الأحكام العامة لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

إن التساهل الممنوح سواء من جانب الإدارة المختصة بالتهيئة والتعمير أو القضاء هو ما دفع بالمشهد العمراني إلى التدهور، حيث أن مخالفات البناء التي لم تعد محصورة في نطاق ضيق بل اتسعت لتشمل أحياء ومدن عديدة، إلى جانب ظهور الأحياء العشوائية والأحياء ناقصة التجهيز،⁽¹⁾ دفعت بالمشروع الجزائري إلى تعداد البنائيات التي يمكن تطبيق أحكام قانون مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها عليها، وذلك من خلال وضع قواعد قانونية خاصة بالحد من حالات عدم إتمام البنائيات لترقية النسيج العمراني.

وقبل التفصيل في إجراءات وشروط تطبيق تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها ينبغي التعرف على المقصود بهذا الإجراء كآلية لتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة، من خلال المطلب الأول، ثم بيان أهم التراخيص العمرانية المرتبطة بتطبيقه على الميدان.

المطلب الأول: المقصود بتحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها

يعتبر إجراء تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها قفزة نوعية في التشريع العمراني بالجزائر، لأنه يحتوي على العديد من الاستثناءات على قواعد التهيئة والتعمير المكرسة في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والنصوص التنفيذية له، وذلك من خلال استحداثه لآليات تمكن من مطابقة البنائيات المرخص بها أو غير المرخص بها لمحتوى عقود التعمير الممنوحة بحسب طبيعة المخالفة المصرح بها من طرف المعني، وإلى جانب تسوية وضعية البنائيات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير، فإن القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، يمكن طالب تحقيق مطابقة البنائيات أو إتمام إنجازها من تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري محل البناء بمنحه سند الملكية حسب طبيعة العقار.

(1) جواد كموني: المرجع السابق، ص 25.

إلا أنه نظرا لكون رخص قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها بعدية لعملية البناء فإنه لا بد أن نقف على التكييف القانوني الذي وضعه المشرع الجزائري لها، إلى جانب ذلك فإن القانون السالف الذكر لا يطبق على كافة البناءات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير وإنما حصر المشرع العقارات المبنية المتممة وغير المتممة التي ينطبق عليها أحكام تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

الفرع الأول: التكييف القانوني لإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

إذا كانت الرخص الإدارية في مجال التعمير وسيلة إدارية لتقييد حق الملكية العقارية الخاصة، وما يعنيه ذلك من إخضاع هذا الحق للمراقبة المسبقة قبل كل عملية بناء، وعدم ممارسة هذه العملية إلا في نطاق النصوص القانونية الجاري بها العمل، فإن مخالفة مقتضيات رخصة البناء يعتبر بمثابة تجاهل لقوانين التعمير، وينطوي على عدم احترام الضوابط والمواصفات الخاصة الواردة في هذه الرخصة،⁽¹⁾ ولمراقبة مدى احترام الباني لرخصة البناء المسلمة أثناء قيامه بأشغال البناء مهما كان نوعها ألزمه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال التي سبق له أن باشرها، أن يستصدر شهادة المطابقة لتتأكد الجهات المختصة من مدى مطابقة البناء لمحتوى الرخصة.

إلا أن الواقع العملي أثبت أن العديد من مشاريع البناء التي تم تشييدها بعد الحصول على رخصة البناء لم تتجز كما هو مضبوط في مضمون التصريح، أو تم إنجاز جزء بسيط من البناء دون إتمام باقي الأشغال في المدة المحددة في محتوى الرخصة، مما أنشأ حضيرة عقارية تحتل نسبة كبيرة من الأملاك العقارية الخاصة الموجهة للتعمير مخالفة للأحكام الواردة في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية التابعة له.

(1) جواد كموني: المرجع السابق، ص22.

لكن الأمر لم يتوقف على عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، بل تفاقمت وضعية الأملاك العقارية الخاصة المبنية فيما يخص حركة التهيئة والتعمير الواقعة عليه، وسجلت الجزائر ازدياد ظاهرة البناء الفوضوي أو البناء بدون رخصة، وهو بناء غير قانوني لا يعترف به القانون لعدم مشروعيته ومخالفته أحكام نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، كون الباني باشر أعمال البناء بدون الحصول مسبقا على رخصة البناء الإلزامية.

وهذا نتيجة للنمو الديمغرافي والنزوح الريفي اللذان ترتبت عنهما حاجيات متزايدة للسكن وللأراضي الصالحة للبناء الشيء الذي أدى إلى الندرة العقارية فيما يخص العقار الحضري، وإلى نشأت مشاكل كالبناء العشوائي ومدن الصفيح،⁽¹⁾ فظاهرة التعمير العشوائي أحدثت خلا على مستوى تنظيم المجال الحضري، وأضحت عائقا في وجه تطور وانتشار نظام الشهر العيني، بالإضافة إلى العواقب الوخيمة والتكاليف المرهقة التي تتجم عن التعمير الفوضوي غير المراقب.⁽²⁾

ولمعالجة الوضعية المتأزمة التي تشهدها الحضيرة العقارية الخاصة في ميدان التعمير أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، الذي تنص المادة الأولى منه على:

(يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ويهدف على الخصوص، إلى ما يلي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

(1) أ/ لمكنسي عبد الإله: المرجع السابق، ص 25.

(2) د/ أحمد أجعون: المرجع السابق، ص 13.

- تحديد شروط شغل و/ أو استغلال البنايات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير).

و عليه يمكن تكيف إجراء تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها بأنه إجراء لإبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء تنفيذ أشغال البناء، قصد جعله مطابقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير ورخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وبخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضاً، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعايينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقاً للإجراءات والتراتب المنصوص عنها قانوناً.⁽¹⁾

كما يمكن القول بأن تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها هو أحد آليات الضبط العمراني يحتوي على مجموعة من التراخيص العمرانية منها ما هو سابق للمطابقة ومنها ما هو بعدي ويتمثل في شهادة تحقيق المطابقة، التي تسلم في كل حالات تحقيق المطابقة سواء تعلق الأمر بالبنايات المتممة أو غير المتممة.

(1) أ/ محمد الأمين كمال: التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون ذكر سنة النشر، ص517.

مع العلم أن البنايات موضوع تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها يجب أن تكون قد أنجزت في ظل احترام معايير البناء لكي يمكن مطابقة إنجازها مع قواعد البناء المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير، لذا لا بد أن تتضمن الملفات التقنية المودعة ضمن طلب تحقيق المطابقة الخبرات الخاصة بالأجزاء المنجزة وكذا دراسات الهندسة المدنية بالنسبة للأجزاء التي سيتم إنجازها، كون المطابقة يمكن أن تتطلب إتمام أجزاء من البناء المرخص أو غير المرخص به.

وتجدر الإشارة إلى أن تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها علاوة على الجانب المتعلق بملكية العقار يجب أن يأخذ في الحسبان عند تطبيقه احترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية، ومع ذلك فإن حالات عدم احترام معامل شغل الأراضي ومعامل المساحة المبنية وكذا معامل إقامة البناية والفتحات التي من المفروض التقيد بها بموجب ما جاء في مضمون رخصة البناء، لا تكون سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة، لأن الهدف من تحقيق المطابقة هو التسوية وبالتالي تمنح للطالب إحدى رخص التسوية التي سيقيد بها عند مطابقة وإتمام إنجاز بنائه.

وتنفيذ إجراءات مطابقة البنايات وإتمام إنجازها يتطلب تنظيما محكما على مستوى مصالح مديرية التعمير والبناء، لذا يجب تنصيب خلية مختصة على مستوى المدير تسند لها المهام التالية:

- إعلام الجمهور حول هذه الآلية.
- استقبال وتوجيه الملفات الخاصة بطلب المطابقة المرسلة من طرف البلدية.
- تنظيم تحضير ملفات الطلب والتحقيقات الخاصة بالتفقد الميداني.
- طلب وجمع آراء المصالح والهيئات المعنية.
- تحرير آراء مديرية التعمير والبناء.

- إرسال الملفات للجان الدوائر.
 - متابعة القرارات المسلمة من طرف لجان الدوائر.
 - متابعة إعداد العقود المتعلقة بالموضوع، الصادرة عن السلطات المختصة.
 - السهر على التنفيذ الميداني للتدابير الخاصة بمطابقة وإتمام إنجاز البناءات في الآجال المحددة.(1)
- كما يقع على عاتق رؤساء المجالس الشعبية البلدية تحسيس أصحاب البناءات غير المطابقة بكل الوسائل الضرورية من أجل القيام بإيداع ملفات طلبات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ولهذا الغرض يجب أن يسهروا خاصة على:
- تسهيل تكييف دفاتر شروط التجزئات العقارية.
 - القيام بتسليم عقود التعمير التي هي من اختصاصهم.
 - إرسال الملفات التي تحمل خصوصيات إلى مديرية التعمير والبناء.
 - إرسال الملفات التي يعد تسليم العقود الخاصة بها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير إلى مدير التعمير والبناء.

(1) التعليمات الوزارية المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

الفرع الثاني: النطاق القانوني لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

يشمل تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها المكرس بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، ما تم تحديده من خلال نص المادة 15 منه وبالتحديد ما يلي:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات التي حررت بشأنها محاضر وقف الأشغال أو الهدم ولم يتم تنفيذها تطبيقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم،⁽¹⁾ يمكن تسويتها في إطار القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، ولكن تستثنى البناءات التي صدرت بشأنها أحكام قضائية.
- البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون رقم 08-15 في الجريدة الرسمية وفقاً لما جاء في نص المادة 14 من نفس القانون.

(1) أنظر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 29، الصادرة عام 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة عام 1995.

وفي هذا الإطار تعطى الأولوية لمناطق التوسع العمراني بأهم التجمعات الحضرية حيث توجد البنايات التي شيدت خلال العشريتين الأخيرتين،⁽¹⁾ وتكلف مصالح التعمير التابعة للولاية القيام بتحديد المواقع التي معالجتها تشكل أولوية مع الأخذ بعين الاعتبار موقعها في النسيج الحضري وبالنسبة لطرق السير الرئيسية إن وجدت، كما يلي:

- على طول المسالك الكبرى.

- عند مداخل المدن.

- على طول الطرق الحضرية الرئيسية.

- حول الأماكن العامة.

- بجوار المنشآت ذات السيادة.⁽²⁾

وعليه فإنه طبقا للقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم يمكن تسوية الوضعية القانونية للبنايات الخاصة التي انتهت بها أشغال البناء غير القانونية أو التي هي في طور الإنجاز، والتي يسبق تاريخ أشغال البناء الخاصة بها تاريخ صدور القانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وذلك بأثر رجعي للاستفادة حسب الحالة إما من:

- **رخصة إتمام الإنجاز:** بالنسبة للبنايات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المتممة في الآجال المحددة.

- **شهادة المطابقة:** بالنسبة للبنايات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

(1) التعليمات الوزارية المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها المؤرخة في 10/09/2009.

(2) التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، المرجع السابق.

- رخصة البناء على سبيل التسوية: بالنسبة للبنىات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء.

- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: بالنسبة للبنىات غير المتممة والغير حائزة على رخصة البناء.(1)

وبموجب نص المادة 16 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، فإنه يستثنى من إجراءات التسوية بموجب تحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها البنىات التالية:

- البنىات المشيدة على قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.
- البنىات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليه في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
- البنىات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني
- البنىات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو تلك التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع
- البنىات التي تكون عائقا لتشييد بنىات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.
- البنىات العسكرية التي تقوم بإنشائها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.(2)

(1) التعلية الوزارية المتعلقة بمطابقة البنىات وإتمام إنجازها المؤرخة في 2009/09/10، المرجع السابق.

(2) المادة 13 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

- لا تكون البناية المشيدة دون رخصة على قطعة تابعة للأملاك الوطنية العمومية موضوع تحقيق مطابقة في مفهوم القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008.⁽¹⁾

- البنائيات غير المطابقة التي شرع في إنجازها بعد دخول القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، حيز التنفيذ فتدخل ضمن أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

- لا تسري أحكام تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة عمومية أو خاصة.⁽²⁾

الفرع الثالث: صور البناء المعني بتحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها

ينبغي التمييز بين البناء المخالف للقانون والبناء بدون ترخيص، وأساس هذه التفرقة أن إقامة البناء دون ترخيص تقتصر على واقعة عدم الحصول على الترخيص فحسب، ولا تنطوي على الحالات التي تستوجب الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال، وأما البناء الذي أقيم مخالفاً للقانون، فهو بناء قد خالف الشروط والقواعد الفنية في إقامته بما يوجب إزالته أو تصحيحه أو استكماله.⁽³⁾

وحسب نص المادة 14 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، أخضع المشرع الجزائري البنائيات التي انتهت بها أشغال البناء، أو التي مازالت في طور الإتمام لأحكام القانون السالف الذكر، ويمكن تحديد صور العقارات المبنية الخاصة التي تعنى بأحكام قانون مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها فيما يلي:

(1) أنظر المادة 37 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(2) أنظر المادة 39 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص 180.

أولاً: البناء المرخص به قانونا المطابق أو غير المطابق لرخصة البناء

قد لا يتم المعنى بالأمر البناء المرخص به ولا يصرح إلا بعد مدة طويلة بانتهاء الأشغال خصوصا إذا كان في غنى عن شهادة المطابقة خلال تلك الفترة، وإن كان القانون يفرض التصريح فور انتهاء الأشغال ويطلب بالتالي شهادة المطابقة⁽¹⁾ تجنباً لاستعمال العقار بدون إذن السلطات المختصة، كون المعنى بالأمر قد يكتفي بالإشارة إلى انتهاء أشغاله ويطلب بالتالي شهادة المطابقة،⁽²⁾ مع العلم أن في هذه الحالة يكون البناء مطابق لرخصة البناء لكن المعنى بالأمر تقاعس عن طلب شهادة المطابقة، لسبب قد يعود لجهله بأهميتها القانونية والواقعية فلا يلجأ إلى طلبها إلا عندما تدفعه الضرورة إلى التصرف في العقار كالبيع أو الإيجار.

تعتبر شهادة المطابقة الوثيقة الأساسية بعد نهاية البناء التي تسمح بالسكن، غير أنه لوحظ عدم مطابقة المواطن لهذه الوثيقة قبل السكن وعدم معاقبته لعدم احترامها، وهو تشجيع للبناء الفوضوي الأمر الذي حاول المشرع تداركه من خلال ما جاء في القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، محاولاً حل مشكلة التوسع العشوائي.⁽³⁾

والواقع يثبت أن شهادة المطابقة نادر ما توجد عند المتعاملين بالبناءات الجديدة رغم أن المشرع قد خول للسلطة المختصة حق التدخل مباشرة بمبادرة من رئيس البلدية جراء عملية الرقابة على مدى مطابقة البناء للرخصة والمخطط الممنوحين مسبقاً، لتنبية المخالف إلى ما يمكن أن ينجر عن مخالفاته إن وجدت، من متابعات قضائية طبقاً لأحكام المواد من 76 إلى 78 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في

(1) تنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على: (يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.)

(2) محمد بوجيدة: المرجع السابق، ص 42.

(3) أ/ عباس راضية: تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، 2013، ص 59 و60.

الأول من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، أو منحه شهادة المطابقة في حالت تطابق البناء مع الرخصة المسلمة.

لكن السبب الرئيسي في عدم حصول الملاك الذي انتهوا من أشغال البناء على شهادة المطابقة، أنهم لم يحترموا مواصفات رخصة البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة التجاوزات التي سيكشفها التقنيون عند معاينتهم للعقار المبني.⁽¹⁾

إذ نجد العديد من المواطنين بعد حصولهم على عقود التعمير يرتكبون عدة مخالفات يتمثل أهمها في مخالفة تصميم البناء كأن تكون الأشغال غير مطابقة للمشروع الذي سلمت لأجله رخصة البناء، ويخالف البناء المنجز التصاميم المرفقة بطلب رخصة البناء مثل: النوافذ، علو البناء، ترك مساحات خضراء، أو مواقف للسيارات، أو عدم احترام الارتفاقات العمومية مثل الشوارع والأزقة، أو عدم احترام رخصة البناء للإصلاح بالزيادة في البناء أو تغييره خلافا للتصاميم المقدمة عند تقديم طلب رخصة البناء.⁽²⁾

وبما الغاية المتوخاة من فرض الحصول على شهادة المطابقة هي التأكد بعد انتهاء عملية البناء وقبل استعمال المبني، من أن الأشغال المنجزة تمت وفقا للرخصة المسلمة وضوابط البناء والتعمير، فإن التأكد من سلامة ومتانة البناء وصلاحيته للاستعمال تحقق غاية أخرى، وهي الحيلولة دون حدوث انهيارات أو تلاشي كلي أو جزئي للمبنى بسبب الغش أو التقصير أو التراخي في مراقبة البناء، مما قد يزهق الأرواح أو يتلف الممتلكات.⁽³⁾

(1) بورويس زيدان: المرجع السابق، 12.

(2) جواد كموني: المرجع السابق، ص 23 و 24.

(3) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص 266.

ثانيا: البناء المنجز بدون رخصة والغير متمم الأشغال

السكن أو البناء غير القانوني، السكن غير اللائق، السكن الفوضوي، البناء أو السكن العشوائي، هي أسماء مختلفة ومتنوعة لكنها تتفق في معناها، وهو البناء بدون رخصة بناء، ويمثل هذا النوع من البناء بمختلف أنواعه نسبة لا يستهان بها من المجموعات السكنية في الوسط الحضري والمناطق المحيطة به، ويتميز بنقص أو انعدام التجهيزات الأساسية والبنى التحتية وذلك بالنظر لسرعة وتيرة نموه، واختلاف أشكاله المعمارية وأنماط استغلال الأراضي التي تستقطبه، كما أن إنجازها يتم بتجاهل تام للقوانين الجاري بها العمل،⁽¹⁾ في مجال التهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: عقود التعمير الاستثنائية المرتبطة بإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

تمتلك السلطات الإدارية المختصة وسيلة قانونية مهمة للحيلولة دون هدر الاستثمارات في ميدان البناء بسبب تجميد المباني نتيجة عدم إمكانية الحصول على شهادة المطابقة، لتتشد الإدارة في التأكد من مطابقة الأشغال عند انتهاء عملية البناء لما هو مرخص به، كون ذلك يصب أيضا في مصلحة الباني لأن من شأن ذلك أن يقي من عواقب حالات الانهيارات والتهدم الجزئي أو الكلي.⁽²⁾

وشرع المشرع الجزائري من خلال نص المادة 14 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم إجراء تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو التي هي في طور الإتمام قبل نشر القانون المذكور سابقا في الجريدة الرسمية، وإذا ما توفرت فيها الشروط القانونية، وبالانتهاء من إجراءات تحقيق المطابقة تمنح للمعني بالأمر وثيقة إدارية حسب الحالة لتسوية وضعية البناءات

(1) مصطفى جرموني، المرجع السابق، ص183.

(2) محمد بوجيدة: المرجع السابق، ص29.

التي تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.⁽¹⁾

الفرع الأول: رخص وشهادات إتمام الإنجاز

العقار في المجال الحضري هو محل التنمية الحضرية، وفي إطاره تحدد التدابير الهادفة إلى تنظيم استعمال السطح، فالعلاقة التي تربط العقار بالتخطيط العمراني مزدوجة ومتداخلة فيما بينها الشيء الذي يستدعي تحديث مفهوم الملكية لتمكينها من القيام بوظيفتها الاجتماعية، والتوفيق بين الملكية العقارية الخاصة والمصلحة العامة التي تستدعي توفير الأراضي الضرورية لتوسيع المدن وبناء التجهيزات والبنى التحتية للحيات الاجتماعية.⁽²⁾

ورخصة البناء وإن كانت تهدف إلى فرض احترام النصوص القانونية الجاري العمل بها في هذا المجال، فهي تبقى بدون جدوى إذا لم يلتزم طالب التسوية أو من يحل محله بالحصول على شهادة المطابقة التي تثبت بأنه أنهى أشغال البناء وفقا لرخصة البناء المسلمة.⁽³⁾

وحرصا من المشرع على تسوية وضعية العقار الخاص الموجه للتعمير الغير مطابق للمواصفات المحددة في قانون التهيئة والتعمير رغم شرعية أعمال البناء وضع كل من رخصة إتمام الإنجاز وشهادة تحقيق المطابقة لتدارك مثل هذه الوضعيات.

(1) الفقرة السادسة من المادة الثانية من القانون رقم 08-15.

(2) أ/ لمكنسي عبد الإله: السكن التعمير والمشكل العقاري، السياسات الحضرية المغربية، دون ذكر دار النشر، دون ذكر بلد وسنة النشر، ص25.

(3) محمد بوجيدة: المرجع السابق، ص28.

أولاً: رخصة إتمام الإنجاز

مكنت المادة 19 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء عند انتهاء الأجل الممنوح، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وذلك بالنسبة للبنىات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المتممة في الآجال المحددة⁽¹⁾، من أجل الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها،⁽²⁾ وللتأكد من متابعة مدى احترام الشروط القانونية المتطلبة بشأن إتمام إنجاز البناء.⁽³⁾

وعليه فلا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها حسب نص المادة 08 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو المعدل والمتمم، ذلك بقصد الشروع في أشغال البناء للإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئة التابعة لها، وباختصار فإن رخصة إتمام الإنجاز تعتبر بمثابة وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها للوجه الذي خصصت له طبقاً لنص الفقرة الخامسة من المادة 02 من نفس القانون، وعلى هذا الأساس فإن رخصة إتمام الإنجاز تفرض في حالات التسوية التي تتعلق بوضعيات البناء الشرعي بموجب الحصول المسبق على رخصة بناء من الإدارة المعنية بالتعمير، غير أن الأمر هنا يتعلق بعدم مطابقة المستفيد من رخصة البناء للأحكام الواردة فيها، مما حال دون حصوله على شهادة المطابقة.

(1) التعليمات الوزارية المتعلقة بمطابقة البنىات وإتمام إنجازها المؤرخة في 2009/09/10، المرجع السابق.

(2) أنظر الفقرة الخامسة من المادة 02 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص180.

إذ قد يتجاوز أصحاب البناء الحقوق التي تخولها الرخصة، وفي هذه الحالة وحتى تتمكن الإدارة من معاقبة هؤلاء المخالفين وإجبارهم على جعل البناء الذي أنجزوه مطابقا لرخصة البناء الممنوحة لهم، فإن القانون خولها حق الامتناع عن تسليم شهادة المطابقة حتى يمثل هؤلاء المخالفين للضوابط التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، والمقتضيات التي تضمنتها التصاميم والرخص المصادق عليها من طرف الإدارة،⁽¹⁾ كتشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء بأن يتجاوز معامل شغل الأراضي أو يقل عن النسبة القانونية، أو عدم احترام الارتفاع المرخص به، أو تعديل الواجهة.⁽²⁾

إن إحدى الغايات الأساسية من وراء فرض الحصول على رخصة إتمام الإنجاز هي التأكد بعد عملية انتهاء البناء، وقبل استعمال المبنى من أن الأشغال المنجزة تمت وفقا لرخصة البناء الممنوحة، ومن ثمة التأكد من سلامة ومتانة البناء وصلاحيته للاستعمال، وبذلك تتحقق غاية أخرى وهي الحيلولة دون حدوث انهيارات أو تلاشي كلي أو جزئي للمبنى بسبب الغش أو التقصير أو التراخي في مراقبة أشغال البناء.⁽³⁾

(1) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص386.

(2) لعشاش محمد: الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2016، ص 468.

(3) محمد بوجيدة: المرجع السابق، ص27.

ثانيا: شهادة تحقيق المطابقة

قد تختلف التسمية من تشريع دولة إلى دولة أخرى، ولكن الغاية تبقى واحدة من وراء إقرار ضرورة الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال تشييد مبنى معين أو الانتهاء من أية عملية بناء أو إصلاح،⁽¹⁾ وبهذا فان تسليم شهادة المطابقة يبقى متوقفا على التوفر مسبقا على رخصة بناء قانونية، فالإقدام على البناء دون الحصول على ترخيص إداري بذلك، أو القيام بالبناء بشكل مخالف للاعتبارات الواردة بقرار رخصة البناء يجعل عدم الموافقة على منح شهادة المطابقة مشروعا وسليما.⁽²⁾

غير أنه يمكن أن يستفيد صاحب رخصة البناء بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير مطابقة لمضمون رخصة البناء المسلمة،⁽³⁾ من شهادة المطابقة لا حقا طبقا لأحكام المادة 20 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، لأنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة حسب نص المادة 10 من نفس القانون المذكور سابقا.

وفيما يخص أهمية الحصول على شهادة المطابقة قبل البدئ في استعمال العقار المبني، فهي متعددة الجوانب من الناحية القانونية، لكن فعاليتها وجدواها تبرز في المساهمة في ضبط التعمير وقطع الطريق على استعمال مباني غير صالحة للسكن أو استعمال محلات عقارية مبنية دون أن تتوفر على الشروط المطلوبة المحددة في رخصة البناء الممنوحة، أو رغم وجود خلل بها تبقى مرهونة بضرورة ربط الاستفادة من بعض الخدمات والمنافع والأمور التي يحتاجها المبنى أو تهم صاحب المبنى بالحصول على شهادة المطابقة.⁽⁴⁾

(1) محمد بوجيدة: المرجع السابق، ص05.

(2) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص287.

(3) التعليم الوزارية المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها المؤرخة في 2009/09/10، المرجع السابق.

(4) محمد بوجيدة: رخصة السكن وشهادة المطابقة، الطبعة الأولى، دار القلم، الرباط، 2000، ص08.

فإذا كان من ضمن التزامات الإدارة دراسة طلب رخصة البناء وفق القوانين والأنظمة الجاري بها العمل، فإنه من ضمن التزامات المرخص له تنفيذ مقتضيات هذه الرخصة مع احترام كافة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وكل خرق لتلك القواعد والضوابط يفرضي لا محال إلى عدم تسليم شهادة المطابقة⁽¹⁾

كما أنه في كثير من الحالات يكون المعني بالأمر متحصلا على شهادة مطابقة سابقا، ويحصل مجددا على رخصة بناء لإقامة مبنى إضافي أو جديد، أو القيام بتغييرات داخلية، أو الزيادة في علو البناء، أو توسيعه أو تقويته، أو إضافة مرافق به، والتي يعتقد فيها صاحب البناء أنه غير خاضع لإذن مسبق لشغله، لاعتقاده أنه لا يجب تسليم شهادة المطابقة كلما تم الحصول على رخصة بناء جديدة غير أنه على العكس، وإلا فما الغاية والفائدة من وراء حرص المشرع على منح رخصة البناء بدون التأكد في النهاية من مطابقة الأشغال المنجزة لما رخص به⁽²⁾

والإشكال يطرح عندما يتم إنجاز كلي لجزء من البناء كأن تكتمل الأشغال بالطابق السفلي أو بطابقين، فيتقدم المستفيد من رخصة البناء بطلب شهادة المطابقة للجزء المكتمل بسبب تعذره على إتمام الجزء المتبقي من البناية لسبب من الأسباب، وهنا تتضارب الآراء حول إمكانية منح شهادة المطابقة للجزء المتمم من الأشغال المذكورة في رخصة البناء، أو عدم منح شهادة المطابقة إلا بعد إتمام جميع الأشغال التي تنص عليها رخصة البناء⁽³⁾.

(1) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص265.

(2) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص270.

(3) محمد توكي: دليل التقني في مجال التعمير، المرجع السابق، ص96.

فلا يمكن منح شهادة المطابقة للطابق السفلي المخصص للأعمال التجارية قبل بناء الطوابق العليا، لأن الطابق السفلي المخصص للاستعمال التجاري خطر على مستعملي الطبقة السفلية، أما إذا كان عكس الأمر بحث انتهت الأشغال بالطابق العلوي وبقي الطابق السفلي غير مكتمل، فإن ذلك لا يمنع من منح شهادة المطابقة بشكل جزئي للطابق الذي اكتملت فيه أشغال البناء.⁽¹⁾

الفرع الثاني: رخص مطابقة البناء

المبدأ الأصلي هو الحصول المسبق والقبلي على رخصة البناء قبل الشروع في أية أعمال للتشييد والبناء والتهيئة العمرانية حسب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، إلا أن المشرع الجزائري وضع استثناءات على هذه القاعدة في حالتين ألقى من خلالهما إلزامية الحصول القبلي على رخصة البناء، من خلال تمكين المعني من طلب رخصة البناء بصفة لاحقة بعد الشروع في جزء كبير من أعمال البناء بدون إذن مسبق من الإدارة لمنح الشرعية لتسليم شهادة المطابقة فيما بعد، وهما الحالتين المعنيتين برخصة البناء على سبيل التسوية، ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

وهذا بغية مطابقة البناء المشيدة بصفة غير قانونية مع الأحكام العمرانية والتشريعية المحددة في القانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمتعلق بالهيئة والتعمير، ونصوصه التشريعية والتنظيمية.

(1) محمد توكي: دليل التقني في مجال التعمير، المرجع السابق، ص 97.

أولاً: رخصة البناء على سبيل التسوية

من المعلوم أن رخصة البناء وسيلة تمنحها الإدارة المختصة لضبط وضعية المحيط العمراني في نطاق التشريع المعمول به وفقاً لمقتضيات مدونة التهيئة والتعمير بجميع مكوناتها، وذلك لضمان مطابقة البناء لمضمون الرخصة في الأخير.

وتعتبر رخصة البناء على سبيل التسوية بمثابة رخصة بناء بعدية تصدر بناء على طلب من له الصفة في حق البناء الذي يباشر أعمال التعمير والتشييد دون إخطار السلطات المختصة، ولتدارك مثل هذه الحالة أجاز المشرع الجزائري استثناء إمكانية طلب الحصول على رخصة البناء بعد تشييد بنايات من أجل منح شرعية للحصول على شهادة المطابقة فيما بعد، وللتأكد من مدى مطابقة العقارات المشيدة مع رخصة البناء اللاحقة، ولإضفاء الصبغة القانونية على الأبنية المتممة بمطابقتها مع ما هو منصوص من ضوابط في القانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وأهم سبب يكمن في عدم رغبة المشرع في هدر الثروة العقارية خاصة التي تم تهيئتها من طرف مهندسين بدون ترخيص، وبهذا يساهم القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة بالمبينة.

تسليم شهادة المطابقة يبقى متوقفاً على التوفر مسبقاً على رخصة بناء قانونية، فالإقدام على البناء دون الحصول على رخصة البناء يعتبر مخالفة للاعتبارات الواردة في قانون التهيئة والتعمير، مما يجعل عدم الموافقة على منح رخصة المطابقة قراراً مشروعاً وسليماً،⁽¹⁾ لذا يقع على عاتق المعني طلب رخصة البناء على سبيل التسوية بالنسبة للبنىات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء وفقاً لنص المادة 21 من

(1) د/ الشريف البقالي: المرجع السابق، ص 266.

المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009، وفي هذه الحالة يمكن تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة.⁽¹⁾

فمثلا لرخصة البناء نطاق زماني محدد، فإن لها نطاق موضوعي أيضا، وعلى هذا الأساس تعد رخصة البناء غائبة بالنسبة لكل أشغال البناء التي لم يشملها الإذن بالبناء الممنوح لطالبه، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر عنها في القضية رقم 471056 المؤرخ في 24 فيفري 2009، حيث قبلت المحكمة العليا إدانة المتهم على أساس البناء بدون رخصة، لقيامه بإنجاز جدار صلب للتسييج زيادة لإنجازه لحائط دعم، في حين أن رخصة البناء لم تشمل سوى الترخيص بإنجاز حائط الدعم، ومن هنا اعتبرت المحكمة العليا أن رخصة البناء غائبة بالنسبة لأشغال إنجاز جدار صلب للتسييج.⁽²⁾

لكن رخصة البناء على سبيل التسوية تبقى استثناء لا أصل، ولا يمكن تعميمها أو الاعتماد على تطبيقها بصفة دائمة، مما يفتح المجال أمام مخالفتي قانون التهيئة والتعمير من ارتكاب مخالفات البناء وطلب التسوية فيما بعد، وتبقى رخصة البناء المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 هي الرخصة الوحيدة الملزم الحصول عليها مسبقا قبل الشروع في أي بناء على التراب الجزائري مما يضبط وضعية الأملاك العقارية، وما رخصة البناء على سبيل التسوية المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم ما هي إلا أحد آليات التسوية للوضعية اللاقانونية الناتجة عن البناء بدون رخصة.

(1) أنظر المادة 11 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(2) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص58.

ثانيا: رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

بالنسبة لتسوية وضعية البنايات غير المتممة وغير حائزة على رخصة البناء،⁽¹⁾ أجاز المشرع الجزائري تسوية هذه الوضعية عن طريق طلب الحصول على رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية في إطار تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها الذي جاء به القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم.

رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية من أحسن الحلول الوقتية التي جاء بها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، في إطار تسوية وضعية البناء غير القانوني وما يترتب عنه من وضعيات تآثر على المنظومة القانونية والحالة الاقتصادية للبلاد على السواء، فالتعدي الصارخ على الأملاك العقارية الخاصة عن طريق البناء بدون رخصة لامتلاك العقار فيما بعد بموجب إجراءات تحقيق المطابقة وما يرتبط بها من تسوية للوضعية القانونية للوعاء العقاري المستضيف للبناء، فتح الباب أمام الكثير من الانتهاكات للقوانين المنظمة للبناء والتعمير في الجزائر.

ويقيم الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز الممنوحة للمعني من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنايات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، وذلك وفقا لحجم أشغال البناء المتبقية والتي يسري حسابها من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

⁽¹⁾ التعليمات الوزارية المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها المؤرخة في 2009/09/10، المرجع السابق.

ولا يمكن في أي حالة طبقا لنص المادة 29 من نفس القانون أن تتجاوز المدة الممنوحة في الرخصة أربعة وعشرين شهرا (24) بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال السكني، واثنى عشرة (12) شهرا بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي، وأربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي، وعلى المستفيد من رخصة إتمام الإنجاز أن يشرع في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ منح الرخصة. (1)

(1) أنظر المادة 57 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

المبحث الثاني: مراحل تنفيذ تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

يتم تحقيق مطابقة وإتمام إنجازها حسب الوضعية القانونية لكل بناية تدخل ضمن صور البناء المعني بتحقيق المطابقة، مع الأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تخصيصها أو استعمالها.
- موقع تواجب البناء وربطه بالشبكات. (1)

وعلى من أجل تحقيق مطابقة البناء المتتممة أو التي هي في طور الإنجاز سواء تم البناء بمقتضى الحصول مسبقاً على رخصة بناء أو بدونها، يلزم مالكو العقارات التي تنطبق عليها الخصائص التي سبق وأن ذكرناها فيما سبق، بإتباع كافة الإجراءات المحددة لتسوية وضعية أملاكهم العقارية الخاصة التي ينطبق عليها قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

المطلب الأول: الإجراءات الإدارية لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

تتنوع الإجراءات الإدارية ومكونات الملفات الخاصة بطلب تحقيق المطابقة بحسب نوع البناء المراد مطابقتها مع رخصة البناء أو إتمام إنجازها بشكل قانوني، بالإضافة إلى محتوى التصريح الذي قدمه طالب المطابقة وإتمام الإنجاز المنجز طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19-154 المحدد لإجراءات تنفيذ مطابقة البناء، والذي تتكفل لجنتي الدائرة والطنع المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما حدده المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 مايو 2009.

(1) أنظر المادة 18 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

الفرع الأول: شروط معالجة وقبول ملفات طلبات إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

من أجل تحقيق مطابقة البناء المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم الملاك وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل تدخل بنائاتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15 المرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية،⁽¹⁾ وتخضع صيغ البناء المنجزة من طرف الخواص والمحددة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 من القانون المذكور أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.⁽²⁾

وعلى هذا الأساس يجب توفير الاستثمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البناء وإتمام إنجازها أو مطابقة البناء فقط، على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية ودواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا المصالح غير المركزية، على أن ترفق هذه الاستثمارات حتماً بالوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بملف طلب عقود التعمير المؤسسة حديثاً، والتي تتمثل في: رخصة إتمام الإنجاز، أو شهادة المطابقة، أو رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.⁽³⁾

وبمقتضى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009 يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بنائاتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بنائاتهم، وحسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي

(1) الفقرة الثانية للمادة 23 من القانون رقم 08-15.

(2) انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية 0629 العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009.

(3) التعليمات الوزارية المتعلقة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها المؤرخة في 10/09/2009، المرجع السابق.

المذكور سابقا على المصرح أن يسحب استمارة تصريحه من المجلس الشعبي البلدي
لمكان وجود البناية، ويعد التصريح في خمس (05) نسخ.

يجب أن يذكر في هذا التصريح البيانات التي حددتها المادة 25 من القانون رقم
15-08 المعدل والمتمم والذي يتمثل في:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للبيانات المسلمة بدون رخصة البناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.

ويجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البنايات بملف يحتوي على كل الوثائق
الثبوتية والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء، ويختلف محتوى هذا الملف حسب نوعية
الشهادة أو الرخصة المطلوبة.

إن هذا التصريح يعتبر التزاما بالنسبة للمستفيد من رخصة البناء، والتزام
المرخص له بانتهاء عملية البناء كان قد نص عليه في المادة 63 من المرسوم
التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.

وعلى المعنى تقديم الوثائق المطلوبة حسب حالة بنايته وفقا للشكل التالي:

عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الإنجاز لبنانية غير متممة⁽¹⁾ رغم حصوله على رخصة البناء حسب المادة 19 من القانون رقم 08-15، نجد حالتين:

- حالة البنائيات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
- في هذا الشأن الزم المشرع الجزائري على كل مهندس معماري أن يقدم مساعدته لكل شخص بناء على طلب صريح من مجلس النقابة المحلي، في إطار عمليات ذات منفعة عامة تتعلق بالقضاء على السكن غير اللائق أو تجديد الأحياء غير الملائمة⁽²⁾.
- مناظر فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنائية.
 - أجل إتمام البنائية يقيمه مهندس معماري معتمد، انطلاقا من حجم الأشغال المنتظر إنجازها، ويبدأ في حساب الأجل من تاريخ تبليغ المعنى بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وفي كل الأحوال لا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل المدد المحددة في نص المادة 29 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، والمحددة كالاتي:

- ✓ أربعة وعشرين شهرا (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني.
- ✓ اثني عشرة (12) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي.

(1) انظر المادة 19 من القانون رقم 08-15.

(2) المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 07-94.

- حالة البنائيات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها، والهدف من هذه المخططات يتجلى في ضبط حدود وموقع البناية المراد إتمام أشغال البناء بها بدقة على أرض الواقع.
 - وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
 - مناظر فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
 - أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد⁽¹⁾.
- أما إذا تعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة،⁽²⁾ يمكن أن يستفيد المعني بالأمر أن يقدم ملف يحتوي على:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة البيانية كما اكتملت بسلم 500/1.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

(1) انظر المادة 20 من القانون رقم 15-08.

(2) الفقرة الأولى للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

وبالنسبة لمن قام بالبناء وأتمه والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، أن يطلب رخصة بناء على سبيل التسوية،⁽¹⁾ أو إذا تعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء⁽²⁾ لا بد أن توفر الوثائق التالية في الملف:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني معتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
- مناظر فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية⁽³⁾.

وبمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 وعليه يمكن الاستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة بـ:

- البناءات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات.
- البناءات الفردية المبادر بها من قبل صدور القانون رقم 04-15 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، باستثناء البناءات التي تستقبل الجمهور.
- البناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-15 المؤرخ في 1 أوت 2004.⁽¹⁾

(1) انظر المادة 21 من القانون رقم 08-15.

(2) انظر المادة 22 من القانون رقم 08-15.

(3) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

وقصد تسهيل مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في الآجال المعقولة، تقرر تسليم شهادة الشبكات والتهيئة وكذا شهادة المطابقة لكل حصة، من هذا المنظور يجب أن توضع ملفات طلب الإتمام أو المطابقة في عقود البناء الخاصة بها الأشغال الواجب إنجازها في كل حصة ويقيم آجال الإنجاز لكل حصة من طرف المهندس المعماري.⁽²⁾

وذلك بغية الإسراع في معالجة الملفات التي هي قيد الدراسة وتسوية وضعية أكبر عدد من الأملاك العقارية المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير والمشمولة بالقانون رقم 15-08.

حسب نص المادة 24 من القانون رقم 15-08 يجب أن يتم التصريح في خمس نسخ، وبمجرد إيداع تصريح مطابقة البناءات مع الملف المصاحب حسب الحالة وفقا لما تم ذكره سالفا، على مستوى مصالح التعمير لبلدية موقع العقار المعني بالتسوية، مقابل وصل استلام يتضمن هوية طالب التسوية وتاريخ الإيداع، والوثائق المرفقة بالملف، بعد تسجيل التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية للبلدية، مع تأشير وترقيم رئيس المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها الإقليمي، طبقا لنص المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09.

يقع على عاتق الأعوان المؤهلين المحددين في نص المادة 27 من القانون رقم 15-08، بعد اتصال طالب التسوية بالإدارة المعنية للاستفادة من إجراءات مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الانتقال إلى موقع البناء موضوع التسوية في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع التصريح، للتأكد من صحة تصريحات الباني مع تحرير محضر عدم مطابقة البناء، والذي يوضع بشكل دقيق موقع وطبيعة العقار ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق، والحجم والمظهر العام للبناء المتمم أو المراد

(1) التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

(2) التعليمات الوزارية المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها: المرجع السابق.

إتمامه، وفقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، سواء تعلق الأمر بحالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

وطبقا للمادة 24 من القانون رقم 08-15 على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها قانوناً يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية، وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات الملقاة على عاتق طالب التسوية يقوم الأعدان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

بعد انتهاء إجراء المعاينة الميدانية والتحقق من تصريحات طالب التسوية، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (04) نسخ من التصريح والملف المرفق بالإضافة إلى محضر عدم المطابقة، مصحوباً بالرأي المعلن لمصالح التعمير والبناء بالولاية خلال الخمسة عشرة (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته، ولأجل دراسة التصريح على أتم وجه لا بد من مراعات مقتضيات مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، والارتفاقات الإدارية المطبقة، مع مراعات الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية للمحيط والاقتصاد الفلاحي.⁽¹⁾

بالإضافة إلى ما سبق ألزمت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مديرية التعمير والبناء تشكيل ملف خاص بكل طلب تحقيق، مع تسجيله بسجل خاص يوضع على مستوى مديرية التعمير والبناء، ويتضمن الملف المذكور الوثائق التالية:

- التصريح المقدم من طرف طالب التسوية.

(1) انظر المادتين 09 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

- محضر المعاينة أو عدم المطابقة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية.

- رأي مديرية التعمير والبناء المختصة إقليمياً.

على المصالح المستشارة والمحددة في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 145-09، إرسال رأيها مرفقاً بملف في جميع الحالات ضمن أجل خمسة عشرة (15) يوماً ابتداء من تاريخ إخطارها، وإلا عد رأيها موافقة.

تودع ملفات الطلبات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية وتدرس ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية أو للدولة من طرف المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية، وترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة، ويجب أن ترسل نسخة من الملف للإعلام إلى مصالح التعمير التابعة للولاية.

وترسل ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي والموعدة والمسجلة لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية، مباشرة للدراسة إلى مديرية التعمير والبناء للولاية.

ومن أجل تبسيط إجراءات تحقيق مطابقة البناء السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير مجزئة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتبع الإجراء التالي:

- إيداع طلب رخصة تجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية.

- زيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة، وكذا عدد القطع المبينة بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.

وترسل نسخة من الملف لإعلام مصالح التعمير التابعة للولاية.⁽¹⁾

تودع طلبات تحقيق مطابقة البناءات بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها في إطار أحكام التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012.

نظرا للعدد الهام لطلبات تسوية الوضعية بموجب إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية، بغرض استقبال الملفات وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض، ويجب قبول كل ملف كامل تم إيداعه في خمس نسخ، وترسل أربعة نسخ مرفقة بمحضر التحقيق الميداني خلال الخمسة عشرة يوما الموالية، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة، ويحتفظ بنسخة على مستوى البلدية، وعلى المصالح التقنية للبلدية عند الإمكان في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.⁽²⁾

تتم دراسة ملفات طلبات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أربعة مستويات:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية.

- مصالح التعمير الولائية التابعة للدولة.

(1) التعليم الوزارية المشتركة رقم 04، المرجع السابق.

(2) التعليم الوزارية المشتركة رقم 04، المرجع السابق.

- لجان الدوائر.

- وعند الاقتضاء لجنة الطعن الولائية.

وتعد الآراء الصادرة عن المستوى الأعلى هي المرجحة، ومن جهة أخرى، فإن الراي بالموافقة الصادر عن لجنة الدائرة أو لجنة الطعن، يسمح بإعداد عقد التعمير الخاص به من طرف السلطة المعنية، طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، فضلاً عن ذلك فإن قرارات لجان الدائرة تؤخذ بأغلبية الأصوات.⁽¹⁾

يودع السجل المخصص لملفات طلبات تحقيق المطابقة المكونة من طرف مديرية التعمير والبناء كما هو محدد في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر (01) واحد من تاريخ إخطارها.⁽²⁾

على لجنة الدائرة التي يترأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم أن تبت في طلبات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في أجل شامل قدره ثلاثة (03) أشهر بعد استلام الملفات حسب نص المادة 33 من القانون رقم 08-15، وعلى لجنة الدائرة أن تعقد كلما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات وإرسال في الأجل المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح حسب الحالة الراي بالموافقة، أو التحفظات، أو الرفض، ويجب أن تحرر مداوالات لجنة الدائرة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين وهذا طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مع إرسال نسخة من المحضر لكافة أعضاء اللجنة.

(1) التعليمات الوزارية المتعلقة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

(2) انظر المادة 31 من القانون رقم 08-15.

عندما يكون ملف طلب تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر، وفي هذه الحالة يجب على رئيس الدائرة أن يطلب من مصالح أملاك الدولة أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود الملكية.⁽¹⁾

يجب على لجنة الطعون التي يترأسها الوالي أو ممثله القيام بدراسة العرائض البت فيها في أجل لا يتعدى الثلاثون يوماً، وترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة.⁽²⁾

الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية للوعاء العقاري محل البناء غير القانوني

من أهم مراحل إجراءات تطبيق قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها تحديد الطبيعة القانونية للوعاء العقاري المبني المراد تسوية وضعيته القانونية، ولمعالجة مثل هذه الحالة لا بد أن نميز ما بين الوضعيات التالية:

أولاً: تسوية الأوعية العقارية التي لها سندات والمشيدة عليها بنايات غير مطابقة

بالنسبة للباني الذي يرغب في تسوية وضعيته عقاره المبني والذي تنطبق عليه أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، إذا كان يمتلك سند الملكية الرسمي الذي يثبت شرعية ملكيته للوعاء العقاري سواء تعلق الأمر بدفتر عقاري أو سند ملكية بموجب أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، أو أي سند ملكية يعتد به القانون، كشهادة الحيازة⁽³⁾ أو شهادة الترقيم العقاري المؤقت، أو عقد إداري، فإن تحديد الطبيعة القانونية للوعاء العقاري تكون

(1) التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المرجع السابق.

(2) التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المرجع السابق.

(3) أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 08-15 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

بسيطة ولا تطرح أي إشكال، من خلال الاطلاع على السجل العقاري للتأكد من مراجع الملكية المذكورة في العقد المودع لدى مصالح التعمير ومدى صحتها بما هو مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

فإذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة بناء، فيتعين التمييز بين ما إذا كان بحوزة الباني وثائق يثبت بها ملكيته للأرض، وبين ما إذا لم تكن بحوزته هذه الوثائق؟ ففي الفرض الأول تتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده، ويتعين على المالك في هذه الحالة أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء، وتكون التسوية في هذه الحالة على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء.⁽¹⁾

ثانياً: تسوية الأوعية العقارية التي ليست لها سندات ملكية وشيدت عليها بنايات غير مطابقة

وبالفعل لقد لوحظ أنه في عدة حالات تقوم اللجنة بالموافقة على تسوية البنايات ولكن بتحفظ على تسوية الوعاء العقاري غير أن تسوية هذا الوعاء العقاري لا تتم، وهذا ما يؤدي إلى وضعيات يكون فيها المواطن حائز على مقرر يتضمن الموافقة على تسوية البنايات لا يمكنه فيما بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري المشيد عليه هذه البنايات، ولهذا السبب في حالة غياب المعلومات بسبب عدم إنجاز التحقيق القانوني، أو الأمر يتطلب تحقيق قانوني معمق، فإنه يتعين على ممثل أملاك الدولة وممثل الحفظ العقاري طلب تأجيل دراسة المعني إلى غاية الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بهذه القطعة، مع العلم أنه يجب أن لا تتعدى عملية جمع المعلومات الإضافية من طرف الممثل المعني 15 يوماً ابتداء من تاريخ تأجيل دراسة الملف المعني، وبمجرد جمع هذه المعلومات يتعين على الممثل المعني إخطار أمانة اللجنة عبر البريد الرسمي بهذه الحالة قصد إعادة برمجة دراسة الملفات المعنية.

(1) أ/ الشريف بحماوي: مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد الحادي عشر، 2011، ص170.

يتعين على ممثلي مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري في حالة عدم تمكنهم من اتخاذ قرار، إعلام مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالصعوبات التي واجهتهم بخصوص هذه الملفات بحيث يتعين على هاذين الأخيرتين الفصل بطريقة رسمية حول الطبيعة القانونية للأراضي المعنية وإعلام رئيس لجنة الدائرة، وبهذا تقوم اللجنة بالنطق في آن واحد على تسوية وضعية البناءات والأرضية، لا سيما إذا تعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة، الشيء الذي سيسمح للمواطن من الحصول على جميع العقود ووثائق التسوية في أحسن الآجال.

أما إذا لم تكن بحوزته وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية، ولكنها لا تقوم مقام سند الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض،⁽¹⁾ باللجوء إلى أحكام القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. وبالتالي ففي حالت غياب سند الملكية وتطبيقاً لأحكام المادة 36 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، التي وردت بها ثلاث (03) حالات لطالبي المطابقة بدون سندات ملكية رسمية وهي:

- صاحب المشروع حائز لوثيقة إدارية مسلمة له من طرف جماعة إقليمية.
- صاحب المشروع حائز على رخصة بناء.
- صاحب المشروع شيد بناية ضمن تجزئة دون غيرها.

(1) أ/ الشريف بحماوي: مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد الحادي عشر، 2011، ص170.

في هذه الحالات تطلب لجنة الدائرة من مصالح أملاك الدولة إجراء تحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، وعلى إثر نتيجة التحقيق تقوم اللجنة بإخطار السلطات المعنية المالكة للأوعية العقارية للقيام بتسوية الوعاء العقاري لفائدة طالب المطابقة بعقد ملكية في إطار التشريع المعمول به مع وجوب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم المادة 03 التي تنص على انه يمنع تشييد كل بناية في تجزئة غير مرخصة، بعدها يكون للمعني مدة 6 أشهر لإيداع طلبه الخاص بعقد التعمير هذا ما جاءت به المادة 40 من القانون 08-15، كما يجدر التنبيه بوجوب استبعاد كل الحالات غير الممكن تسويتها لاسيما الحالات التي تدخل في إطار المواد 16-37-39 من القانون 08-15.

1- التحقيق القانوني في أصل ملكية الوعاء العقاري

نصت المادتين 36 و38 من القانون رقم 08-15 على تكليف إدارة أملاك الدولة في إطار هذا الإجراء القيام بالتحقيقات القانونية على قطع الأراضي محل طلب التسوية، وهنا تجدر الإشارة أنه يتعين على العون المكلف بالتحقيق جمع المعلومات المرتبطة بالوضعية المادية للقطع الأرضية من المساحة، الجزء المبني، والحدود، والمعلومات المرتبطة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية من حيث أصل ملكيتها ووجهتها، وطابعها إذا كان ملك عام أو خاص، وموقعها بالنسبة للمحيط العمراني.

عندما تكون مساحة القطعة الأرضية معتبرة بالنسبة لمساحة الأرضية معتبرة بالنسبة لمساحة البناية، فإنه يتعين القيام بتحديد مساحة القطعة بالتنسيق مع مصالح التعمير مع الأخذ بعين الاعتبار قواعد التعمير المطبقة محليا وشكل القطعة وشبكة الطرق، وهذا تجنباً لخلق مساحات أو جيوب لا يمكن لها أن تشكل قطع أراضي قابلة للبناء، وفي كل الحالات يتعين على اللجنة ذات السيادة البت بكل حزم على هذا الجانب وفق المعطيات التي تحوزها فيما يخص هذه الوضعية.

2- إعادة تصنيف الأوعية العقارية محل التسوية

- الأراضي التابعة للأمالك العمومية للدولة

طبقا لأحكام المادة 37 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، فإن مطابقة البناءات المشيدة على قطعة أرض مشيدة على الأملاك الوطنية العمومية، تستلزم إعادة تصنيفها مسبقا، وفي هذا الإطار إذا وافقت لجنة الدائرة بخصوص تسوية شغل العقار، تكلف هذه الأخيرة بالاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في إعادة تصنيف قطعة الأرض.

- الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية

فيما يخص البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالدولة، الولاية والبلدية، وطبقا لأحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، فإن تسوية شغل العقار تكون موضوع تسليم عقود الملكية من طرف السلطات المعنية بعد إخطار لجنة الدائرة، وفي كلتا الحالتين الماكورتين، فإن التسوية تؤدي الى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقا للشروط التالية:

- يتم البيع بالتراضي بسعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملاك الدولة.

- يتم تحديد الوعاء، طبقا لنص المادة 02 من القانون رقم 08-15 وباقتراح من المهندس المعماري، من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية.

- تمنح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته مهلة ستة أشهر لإدراج طلب رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

3- تحديد قيمة الأوعية العقارية المزمع تسوية وضعيتها عن طريق التنازل في

إطار تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

يتعين تحديد قيمة هاته الأوعية حسب الحالتين الآتيتين:

- المعني بالأمر استنفاد من العقار في إطار الاحتياطات العقارية البلدية

تتم تسوية وضعية الأوعية العقارية الممنوحة قبل صدور قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾ والممنوحة في ظل قانون الاحتياطات العقارية البلدية إذا كان المعنيون حائزون على وثائق تثبت منح هذه الأوعية قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990، سواء تمثلت في عقد إداري يتضمن بيع الأرضية، أو مداولة البلدية، قرار تخصيص الأرضية، محضر اختيار الأرضية، وتتم تسوية هنا على أساس سعر التنازل المعمول به في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، وفق الجدول الملحق بالمرسوم رقم 86-02.

- المعني بالأمر لم يستفد من الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية

أي أن الاستفادة كانت بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990، وهنا يتعين على مصالح أملاك الدولة اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تسوية وضعيتها عن طريق تنازل يتم تجسيده على أساس القيمة التجارية للأرضية المعنية، ويتم تقويم الأوعية العقارية المعنية باعتبارها أراضي صالحة للبناء وشاغرة، وبالتالي فإنه يتعين عدم تطبيق أي تخفيض مقابل الازدحام، ويجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية.

4- تحديد القيمة التجارية للأراضي المحتمل تسويتها

نصت المادة 40 من القانون رقم 08-15، على أن التنازل عن القطعة الأرضية محل عملية التسوية في هذا الإطار تتم بسعر القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة وعندما تكون القطعة الأرضية موضوع التسوية تابعة للدولة أو

(1) انظر المادة 86 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم.

الولاية أو البلدية، فإن سعر التنازل يجب تحديده من طرف مصالحكم طبقاً لأحكام المادة 40 المذكورة سالفاً.

وهنا تجدر الإشارة إلى أنه ثمة عدد مهم من المواطنين استفادوا من قطع أراضي في إطار الاحتياطات العقارية البلدية يمكن لهم الاستفادة من تسوية بناياتهم، وهو نفس الوضع بالنسبة للمواطنين الذين يشغلون عقارات شاغرة تابعة للدولة، والذين لم تتم تسوية وضعيتهم في الوقت المناسب من طرف مصالح أملاك الدولة، والذين قاموا بتهديم البنايات القديمة التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية وشيدوا بنايات جديدة بدون ترخيص على هذه المواقع، أو قاموا بتشييد بنايات جديدة مع محافظتهم على البنايات القديمة، وفي هذا الإطار يتعين على مصالح أملاك الدولة تحديد القيمة التجارية لهذه القطع الأرضية حسب الكيفية الآتية:

- حسب القيمة التجارية وبدون تخفيض من أجل الازدحام، إذا تعلق الأمر بشغل بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990.

- حسب جدول الأسعار المعمول به في إطار الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليه بالمرسوم رقم 02-86 مع زيادة 50 % عندما يكون المعني حائز على وثيقة تثبت منح هذه القطعة الأرضية لفائدته في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو وثيقة تثبت عملية المنح لفائدته قبل تاريخ صدور الأمر رقم 26-74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية.

- على أساس جدول الأسعار المنصوص عليه بالمرسوم رقم 02-86 السالف الذكر مع زيادة 50% إذا تم التثبيت أن المعني يشغل قبل 18 نوفمبر 1990 عقار كان مبني في الأصل والذي كان على مصالح أملاك الدولة تسويته في الوقت المناسب.

وإذا كانت التسوية لا تخص مجمل الأرضية وإنما على جزء فقط يكون محل تعدي أو منح إضافي باعتبار أن المعني بالأمر يحوز على عقد ملكية على القطعة الأرضية المعنية، في هذه الحالة وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جزئية يمكن أن تشمل على مساحات صغيرة أو ذات طبيعة قانونية خاصة بأن تكون محصورة، أو ذات شكل جد ممتد، وعندما تكون القطعة الأرضية الإضافية قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو كانت في الأصل عقار مبني عبارة عن ملك شاغر، فإنه يتعين تطبيق الأسعار المحددة بالمرسوم رقم 02-86 الذي يحدد كيفية تحديد أسعار الشراء والتنازل من طرف البلديات على الأراضي التابعة لاحتياطاتها العقارية مع زيادة 50%.

وفي الحالة العكسية أي عندما تكون القطعة الأرضية غير قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو على أنها ملك شاغر في السابق، فإنه يتعين التكفل بتسويتها على أساس القيمة التجارية مع الأخذ بعين الاعتبار هذه الوضعية الخاصة بتطبيق تقنيات التقييم المحددة بالتعليمية رقم 100 المؤرخة في 03 فيفري 2011، المتعلقة بتحديد القيمة التجارية للأراضي محل التسوية في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المتممة بالمذكرة رقم 2948 المؤرخة في 25 ماي 2013.

في الأخير ومن باب الإنصاف فإن القينة التجارية الواجب تحديدها من طرف مصالح أملاك الدولة، عند تاريخ إيداع الملف من طرف طالب التسوية مثبت بوصل الإيداع على مستوى مصالح البلدية المختصة إقليمياً، بالإضافة إلى ذلك ومن أجل تخفيف الأعباء المالية اتجاه المواطن، وبما أن السوق العقاري في بلدنا يشهد تقلبات متكررة إضافة إلى كونه يتميز في الكثير من الأحيان بوضعية غير منسجمة، فإنه يتعين الأخذ بالسعر الوحدوي الأقل الملاحظ على مستوى البلدية، وفي كل الحالات ولما يكون سعر التنازل قد تم تسديده بكامله فإنه لا يمكن إعادة النظر في السعر، وبالتالي يتعين استبعاد كل إجراء استرجاع المبلغ.

5- كفاءات التسديد

بمقتضى نص المادة 20 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، نصت على تسديد القيمة التجارية لقطع الأراضي القابلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 08-15، ويمكن أن يكون ذلك بناء على طلب المعني بالأمر، محل تسديد بالتقسيط بدون فائدة لمدة أقصاها عشرة سنوات.

وإذا كان التسديد بالتقسيط فإنه يتعين العمل طبقا للتعليمية رقم 1703 المؤرخة في 22 فيفري 2012 المتعلقة بالتسديد بالتقسيط للأسعار المتعلقة بفارق المساحة الملاحظة أثناء عمليات مسح الأراضي العام، وذلك بإدراج بند ضمن العقد الإداري بعدم قابلية التنازل على العقار المعني إلى غاية التسديد الكلي للمبلغ المستحق للخزينة العمومية.⁽¹⁾

المطلب الثاني: متابعة إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على مستوى المحافظة العقارية

من أجل متابعة إجراءات تنفيذ قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لا بد أن يقوم الملتزم بالإجراء بإيداع نسخ من الرخصة التي استفاد منها للشهر على مستوى المحافظة العقارية، وبناء على ذلك يتولى المحافظ العقاري التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار ليتسنى للغير من ذوي المصلحة الاطلاع على وضعية العقار القانونية والمادية، إلى جانب ذلك فإنه إذا لم يكن للعقار سند ملكية سابق أو في حالت ما إذا تم إعادة صياغة الطبيعة القانونية للعقار من كونه ملك عام إلى ملك خاص أو لم يكن له سند ملكية من قبل فعل المستفيد من التسوية القانونية أن يشهر السند الممنوح له.

(1) المذكرة رقم 03476 المؤرخة في 03 أفريل 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الفرع الأول: شهر رخص وشهادات مطابقة البناء وإتمام إنجازها بالمحافظة العقارية

بموجب المذكرة العامة رقم 1479 المؤرخة في 28 مارس 2000، والمذكرة العامة رقم 7704 المؤرخة في 24 يونيو 2009، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية توجيهات وتعليمات إلى كافة المحافظات العقارية فيما يخص مسألة وجوب إحضار شهادة المطابقة المسنة بموجب أحكام المادة 75 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، من طرف المتعاقدين وهذا بمناسبة كل طلب تنفيذ إجراءات شهر عقد يتعلق بعقار تم تغيير تعيينه على إثر بناء، وتطبيقاً لهذه التعليمات على المحافظ العقاري رفض كل طلب تنفيذ عملية إجراء إشهار يتعلق بعقار تم تغيير محتواه المادي بإنجاز بناية، وهذا في غياب إدراج مراجع شهادة المطابقة المشار إليها في العقد المودع.⁽¹⁾

من هنا يتوجب على المحافظ العقاري فور تقديم وثائق وعود تتعلق بأموال عقارية خاصة قصد شهرها، أن يتأكد من إرفاق شهادة المطابقة أو ذكر مراجعها بمحتوى العقود المودعة، للتأكد من احترام المالك لأحكام التهيئة والتعمير عند تشييده للعقار، وهذا الأمر يساهم في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة.

ويبقى إخضاع شهادة المطابقة الخاصة بالعمليات التي تخضع لأطر قانونية معينة واجبة الإحضار ليتأكد المحافظ العقاري أن الحقوق المشهورة موجودة بالفعل ومطابقة للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁽²⁾

غير أن الجهات القضائية المختصة التي تم اللجوء إليها ضد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض تنفيذ إجراء الشهر العقاري، فصلت في هذه المسألة، وأمرت

(1) المذكرة العامة رقم 08498، المرجع السابق.

(2) المذكرة العامة رقم 08498، المرجع السابق.

الجهات القضائية المحافظين العقاريين باستكمال تنفيذ الإشهار العقاري المطلوب حتى في غياب شهادة المطابقة.⁽¹⁾

الفرع الثاني: إعداد وشهر عقود تسوية وضعية البناءات

يجدر التوضيح أن الجهاز القانوني المتعلق بمطابقة البناءات وإنهائها يخص كل الحالات التي يمكن مواجهتها، سواء كان المعني بالأمر حائز أو غير حائز على ترخيص بشغل الأرضية المعنية، وبخصوص المواقف المتباينة من دائرة إلى أخرى والمتمثلة في عدم التسوية إلا للذين بحوزتهم وثائق منح، وهذا الأمر ليس صائبا باعتبار أن التسوية يجب أن تشمل جميع البناءات شريطة احترام الشروط المطلوبة قانونا.

إذ فيما يخص البناءة التي يحوز صاحبها على عقد إداري مسلم من طرف جماعة محلية وعلى رخصة بناء، وتكون مشيدة في إطار تجزئة وقابلة للمطابقة، تتصل لجنة الدائرة بالسلطة المعنية من أجل تسليم عقد موثق.

ويجدر التوضيح أن لجنة الدائرة وضعت لتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وبالنتيجة فإن كل تسوية للبناءات تجسد عن طريق مقرر يعد ويمضى من

⁽¹⁾ المذكرة العامة رقم 08498، المرجع السابق.

طرف رئيس اللجنة لأجل تسليمه على الأقل للمواطن المعني، من أجل تسوية القطعة الأرضية عندما تكون تابعة للأمالك الخاصة للدولة، فإن نفس المقرر المتعلق بتسوية البناءات يجب أن يأخذ بالحسبان تسوية الوعاء العقاري، غير أنه ومن أجل تخفيف الإجراءات وعدم تأخير عملية التسوية، فإن مصالح أملاك الدولة يمكن لها الاكتفاء بمحضر الاجتماع الممضي من طرف رئيس لجنة الدائرة الذي يقر تسوية البناءات.

أما بخصوص إعداد عقد التنازل فإن مقرر لجنة الدائرة المتعلق بتسوية البناءات ضروري، ونسخة من المقرر المسلمة للمواطن تكفي شريطة التأكد من مطابقتها بالنسبة لمحضر اجتماع لجنة الدائرة، وطبقاً لأحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، فإن عقود التنازل على سبيل التسوية تتم من طرف مصالح أملاك الدولة بصفتها موثق، وكذلك الأمر بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للولاية والبلدية.

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب باللغة العربية

1. محمد حجي مطر: وسائل الإثبات في القضايا المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، 1985.
2. القاضي حسين عبد اللطيف حمدان: أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، 1986.
3. محمد بوجيدة: رخصة السكن وشهادة المطابقة، الطبعة الأولى، دار القلم، الرباط، 2000.
4. عبد العلي بن محمد العبودي: نظام التحفيظ العقاري، الطبعة الأولى، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، 2003.
5. سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.
6. حمدي باشا عمر: عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2004.
7. د/ محمد بن أحمد بونبات: التجزئة العقارية، الطبعة الرابعة، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2005.
8. د/ محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005.
9. جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
10. د/المختار بن أحمد العطار: التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2008.
11. أعمار يحيوي: منازعات أملاك الدولة، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2008.
12. الهادي سعيد: تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مركز الدراسات القانونية والقضائية، تونس، 2009.

13. د/ محمد بن أحمد بونبات: نظام التحفيظ العقاري في المغرب تونس الجزائر، الطبعة الأولى، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2009.
14. حمدي باشا: القضاء العقاري، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2009.
15. فاضلي إدريس: نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
16. أليلى طلبة: الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.
17. منصور نورة: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
18. علي فيلاي: نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
19. د/ أحمد بن عبد العزيز العميرة: نوازل العقار، دراسة تأصيلية فقهية لأهم قضايا العقار المعاصرة، دار الميمام، الرياض، 2011.
20. أجميلة دوار: عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011.
21. مصطفى جرموني: الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية في المغرب، الطبعة الأولى، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء، 2011.
22. محمد محجوبي: قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، الطبعة الثانية، دار القلم، الرباط، 2011.
23. د/ عمر أزوكار: مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء قانون 14/07 ومدونة الحقوق العينية، الطبعة الأولى، منشورات دار القضاء، الدار البيضاء، 2012.
24. د/ الشريف البقالي: شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دراسة عملية ونقدية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، الطبعة الأولى، دار القلم، الرباط، 2012.
25. د/ على كحلون: القضاء العقاري وطرق فصل النزاعات العقارية، دون ذكر دار النشر، تونس، 2013.
26. خير الدين بن مشرنن: رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تامين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، 2014.

27. القاضي منير الفرشيشي: الإجراءات في التسجيل العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2014.
28. حمدي باشا: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
29. د/ الأسعد الشنوفي: إثبات ملكية العقارات غير المسجلة، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب، تونس، 2014.
30. الحاج محمد توكي: التعمير في التشريع المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة سومكرام، الدار البيضاء، 2014.
31. جواد كموني: ضبط مخالقات التعمير بالمغرب أزمة قانون أم إكراهات الواقع، الطبعة الأولى، مطبعة سافيفراف، المملكة المغربية، 2014.
32. د/ إقلولي أولاد رابح صافية: قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014.
33. د/ على عصام غصن: أمين السجل العقاري، الطبعة الأولى، دار المريم، لبنان، 2015.
34. د/ جورج ش دراوي: الوجيه في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2015.
35. أ/ محمد أحمد محفوظ: بحوث في القانون العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015.
36. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015.
37. جعفر الربعاوي: إشكاليات التحيين والتسجيل العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، الطبعة الأولى، تونس، 2015.
38. عادل بوقرة: رخصة البناء من خلال التشريع وفقه القضاء التونسي، المغاربية لطباعة وإشهار الكتاب، تونس، 2015.
39. الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون ذكر سنة النشر.

ثانيا: الكتب باللغة الفرنسية

1. Liuis Milliot : Introduction a l'étude du droit musulman, Librairie .1
.du recueil, paris, 1953
2. Jocelyne dubois maury, l'aménagement urbaine- outils juridiques .2
et forme urbaine, dalloz, 1995.
3. Jean Pernard et hugues : Droit de l'urbanisme et de la .3
construction, France, 1998.
4. Drobenko droit et .4
5. MARTY et RAYNOUD : Suretés réelles et publicité foncière. .5
6. .6

الأطروحات الجامعية

1. أحمد مالكي: التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، 2008/2007.
2. عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.
3. كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015.

4. لعشاش محمد: الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2016.
5. جديلي نوال: السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017.

رابعاً: رسائل الماجستير

1. عمراوي فاطمة: المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، معهد الحقوق، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2001.
2. شوك مونية: الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2016.

المقالات العلمية

1. بورويس زيدان: علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10، الجزائر، 2000.
2. مجيد خلفوني: الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2002.
3. حمدي باشا عمر: رخصة البناء، مجلة الموثق، العدد 08، الجزائر، 2002.
4. د/ عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005.
5. د/ محمد الصغير بعلي: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق، العدد 13، صفاقس، 2006.
6. مجاجي منصور: صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 2006.
7. كمال البقلوطي: المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2007.

8. أ/ الشريف بـمـاوي: مجال تدخـل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد الحادي عشر، 2011.
9. د/إقـلـولي أولـد رابـح صافية: رخصة البناء آلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري،.....
10. د/عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، 2013.
11. أ/ عباس راضية: تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، 2013.
12. أوبلهي إيمان: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.
13. د/ طيب عائشة: أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البلدة 2، الجزائر، 2015.
14. قزاتي يسمين: النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016.
15. د/ عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عنابة، دون ذكر سنة النشر.
16. أ/ رحمانى الصديق: تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الرابع عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون ذكر سنة النشر.
17. مازن شوتر، سعد الخطيب، حسام مدانات: رأيا لمنظومة كادستراتيجية جديدة، دائرة الأراضي والمساحة، المملكة الأردنية الهاشمية.
18. عمر الشريف أسيا: فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء،
19. أ/ محمد الأمين كمال: التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون ذكر سنة النشر.

20. أ/ لمكنسي عبد الإله: السكن التعمير والمشكل العقاري، السياسات الحضرية المغاربية، دون ذكر دار النشر، دون ذكر سنة النشر.

النصوص القانونية

1. الأوامر

1. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 27، المعدل والمتمم بالقانون رقم 15-19 المؤرخ في 19 يونيو 2015، الجريدة الرسمية عدد 37.
2. الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 71 أكتوبر 1975، الملغى بالمرسوم رقم 82-304، المؤرخ في 09 أكتوبر 1982، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 41، الصادرة بتاريخ 12 أكتوبر 1982.
3. أنظر الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة عام 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة عام 2007.
4. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 لعام 1975، المعدل بالقانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة بتاريخ أول يونيو 1991.

2. القوانين

1. القانون رقم 02-82، المؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة بتاريخ 06 فبراير 1982، الملغى بالقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
2. القانون رقم 09-84 المؤرخ في 04 فبراير 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة عام 1984.
3. القانون رقم 11-84 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24، المعدل بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية العدد 31.
4. أنظر القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 29، الصادرة عام 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة عام 1995.
5. القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51.
6. القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 2007.
7. القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة عام 2008.
8. القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المعدل بالقانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية العدد 17.
9. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 06 مارس 2011.
10. المراسيم

1. المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 يناير 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة عام 1973، المتمم بالمرسوم رقم 73-86 المؤرخ في 17 يوليو 1973، الجريدة الرسمية العدد 59، الصادرة عام 1973.
2. المرسوم رقم 86-73 المؤرخ في 17 يوليو 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 59، الصادرة عام 1973.
3. المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 08 أبريل 1992.
4. المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993، الجريدة الرسمية العدد 38، الصادرة بتاريخ 23 مايو 1993.
5. انظر المرسوم رقم 83-352 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية، المؤرخ في 24/05/1983، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 1983.
6. المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم 01-110، المؤرخ في 05 مايو 2001، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة عام 2001.
7. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 36، الصادرة عام 1991.
8. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 05 فبراير 2006، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية العدد 61، الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

9. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، لسنة 2008.
10. المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009.
11. المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة عام 2014.
12. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 86.

التعليمات والمذكرات

1. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.
2. التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.
3. التعليمات الوزارية المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها المؤرخة في 10/09/2009.
4. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
5. المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14 أكتوبر 1991، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، والمتعلقة بإعداد شهادة الحياة.

6. المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 09 مارس 1999، المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من قبل المهندسين الخبراء العقاريين، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
7. المذكرة رقم 02421 المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات ملكية.
8. المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02 نوفمبر 2011، المتعلقة ببرد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية وحضور الملاك أو الحائزين المجاورين لإجراء التحقيق العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
9. المذكرة العامة رقم 08498 المؤرخة في 24 أوت 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بالإشهار العقاري وشهادة المطابقة.
10. المذكرة رقم 2696 المؤرخة في 13 مارس 2012، المتعلقة بمال البنائات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، الصادرة عن المديرية العقارية للأموال الوطنية.
11. المذكرة رقم 03476 المؤرخة في 03 أبريل 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.
12. المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15 جويلية 2014، المتعلقة بكيفية معالجة حالت غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

الخاتمة:

من خلال دراسة موضوع الآليات القانونية لضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، تبين لنا بأن الملكية العقارية الخاصة في بلادنا تتميز بتعدد الأنظمة القانونية المطبقة عليها، وبالتالي فتختلف آليات ضبطها وتسويتها تبعاً للنظام القانونية المطلوب على العقار، فإذا ما تفحصنا المنظومة القانونية العقارية السارية المفعول نجد بأنها تولي الملكية العقارية الخاصة أهمية بالغة نظراً للمكانة التي يحتويها هذا الصنف من العقارات في التنمية الاجتماعية والاقتصادية على حد سواء، وبما أن الفرد ليس حر في استعمال واستغلال والتصرف في ملكيته بموجب قيود تفرضها المصلحة العامة، رغم حقه في الاستئثار بممتلكاته على حسب رغبته حرص المشرع الجزائري على التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة عن طريق وضع عدد من الآليات التي من شأنها تثبيت وتطهير وضعية عقارات الخواص.

ومن صور اهتمام المشرع الجزائري بحماية الملكية العقارية الخاصة مهما كانت طبيعة استغلالها أو نوع العقار محل التصرف، وضع نظام عام لحفظ الممتلكات الخاصة إلى جانب غيرها من الممتلكات في المحافظة العقارية، عن طريق تبني نظام للشهر العقاري على أساسه تركز آليات تساهم بشكل مباشر في تحقيق الاستقرار للوضعية القانونية للملكية، ويعتبر المسح العام للأراضي من أهم الآليات القانونية التي تلعب دور هام في ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة لما يشمله من إجراءات تنبني على التحقيق الميداني والإداري والتظلم وغيرها من المراحل التي يتم تأطيرها من طرف أعوان متخصصين في المجال التقني والقانوني.

ولتجسيد دور المسح العام على أرض الواقع وضع المشرع منظومة قانونية متنوعة ما بين النصوص التشريعية والتنفيذية إلى جانب التعليمات الإدارية، وجند أعوان وإدارات مديريات الحفظ العقاري والأملاك الوطنية إلى جانب اشتراك المصالح التي لها دور في تنفيذ عمليات المسح العام للأراضي.

مع عدم إهمال المشرع الجزائري لدور ذوي المصلحة من ملاك أو حائزين وأصحاب ملكيات مجاورة، وعلى ذلك نلاحظ العملية الإشهارية والإعلانية التي تسبق وترافق سير عمليات المسح العام قبل وأثناء انطلاقها، لنشر الوعي بأهميتها وإعلام المواطنين بانطلاقها.

ويظهر دور المسح العام في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة بطريقة سير إجراءات تنفيذه التي يتوخى القائمون عليها الدقة والتأني، إلى جانب حرص لجان المسح عند وقوع أي نزاع حول حدود الممتلكات إلى فض النزاع دون اللجوء إلى الجهات القضائية، مما يساهم في إنقاص عدد الدعاوى على مستوى القضاء، وهذا ما يجعل من النتائج المتوصل إليها

في نهاية عمليات المسح العام للأراضي، والتي يتم إيداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

بمجرد إيداع نتائج المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية تنتهي مرحلة المسح

ويتولى المحافظ العقاري السهر على الإجراءات اللاحقة في إطار ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة، بإجراء ترقيم عقاري وتخصيص بطاقة عقارية لكل عقار ممسوح، مما ينتج عنه في النهاية إعداد الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة.

رغم فعالية عمليات المسح العام للأراضي في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، فإن المتأمل للمشهد العام في الجزائر يلاحظ بطئ سير المسح العام نتيجة للترسنة المادية التي ينبغي تأمينها للأعوان المكلفين بتنفيذه وغلاء المعدات التي يعتمد عليها عند إجرائه، والأمر الذي أدى إلى بقاع أجزاء كبيرة من التراب الوطني بمعزل عنه، وخلق ازدواجية في أنظمة الحفظ العقاري المطبقة على مستوى الوطن.

وهو ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إعادة النظر في خلق آليات جديدة لتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة المتواجدة في المناطق غير الممسوحة، وتكون كحل قانوني مؤقت إلى غاية امتداد عمليات المسح العام للأراضي على كامل التراب الوطني.

إن إجراء التحقيق العقاري الذي جاء به المشروع الجزائري، والذي يقع على الأملاك العقارية الخاص يلعب دوراً هاماً في تسوية وضعية الأملاك الخاصة عن طريق سندات الملكية التي تمنح بعد قيام محقق عقاري معتمد من قبل مديرية الحفظ العقاري بإجراء التحقيقات اللازمة والانتقال الميداني إلى وقع العقار.

ويساهم التحقيق العقاري بشكل كبير في تطهير وضعية العقارات غير الممسوحة مما يجعل منه إجراء تمهيدي لعمليات المسح العام للأراضي، وهو ما يوفر على الدولة جهداً وأموالاً عند وصول عمليات المسح للمناطق التي شملها التحقيق العقاري ولأجل تفعيل إجراء التحقيق العقاري مكن المشروع الجزائري كل فرد يمتلك أو يحوز عقار تنطبق عليه الشروط المنصوص عليها في قانون التحقيق العقاري، أن يستفيد منه لتحيين محتوى سندات ملكية ليتطابق مع الوضع القانونية والمادي للعقار، إضافة إلى تسوية وضعية حائزي الممتلكات الشرعيين بدون سندات تبرر حيازتهم، مكنهم المشروع من الاستفادة بموجب أحكام قانون التحقيق العقاري من سند يسوي وضعيتهم اتجاه العقارات المحازة.

يكتسي التحقيق العقاري مكانة أساسية في نظام الحفظ العقاري لإتباعه نفس إجراءات المسح العام للأراضي خاصة التحقيق في سندات الملكية والحيازة، إلى جانب التحقيق الميداني

للعار محل طلب التحقيق الفردي أو الجماعي، ولا ينتهي الأمر عند ذلك بل يستمر التحقيق العقاري على مستوى المحافظة العقارية بعد إخطار المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري بإجراء بحث حول طالبي التحقيق.

وبما أن المنظومة القانونية العقارية في الجزائر متشعبة فنجد آليات أخرى لضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر من خلال استقراء مدونة التهيئة والتعمير، فالعمران يشهل أحد مظاهر حق الملكية، الذي هو من الحقوق المكرس دستوريا وفي الإعلانات الدولية، إلا أن الأفراد قد يتجاوزون بعض الحدود القانونية عند ممارستهم حقهم في البناء، وبما أن ذلك يشكل خطرا على المواطن نفسه فهو أيضا يعد بمثابة انتهاك صارم للقيود القانونية الموضوعة في هذا المجال، ولأجل ذلك وضع المشرع آليات قانونية في قانون التهيئة والتعمير والنصوص القانونية والتنظيمية المكملة له تلعب دورا أساسيا في استقرار العقار الخاص في الجزائر

تتنوع عقود التعمير المفروض على المواطن استصدارها من الجهات الإدارية المختصة، ورخصتي البناء والتجزئة من أهم آليات ضبط وضعية الملكية العقارية الخاصة، فالحق في البناء ممنوح لكل مواطن إذا توفرت فيه وفي عقاره الشروط القانونية اللازمة لذلك، ويتم تجسيد الحق في البناء من خلال الحصول على رخصة البناء التي تمنح بعد دراسة تتولها جهات حددها المشرع.

والمعلوم أن البناء في بعض الأحيان قد تسبقه عملية تجزئة للأرض المراد تعميمها لكي تتم تهيئتها طبقا لما يتوافق مع الطابع العمراني في المنطقة التي يقع بها العقار محل أشغال البناء، لذا فإن رخصة التجزئة التي تسبق في كثير من الأحيان الإذن بالبناء أداة لضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة، وبانتهاء أعمال البناء يستوجب على المعني طلب شهادة المطابقة التي تتأكد من خلالها السلطات المختصة من مطابقة الباني لمضمون الترخيص بالبناء، وفي الحالة المعاكسة لا تمنح للمعني شهادة المطابقة إلا إذا طابق البناء مع الرخصة.

ورغم إلزام المواطن بمطابقة البناء للمعايير المكرسة بموجب قانون التهيئة والتعمير، إلا أن المشهد العمراني في بلادنا يظهر التجاوزات الخطيرة التي يرتكبها الأفراد عند الشروع في أعمال البناء وهو ما شكل حضية عمرانية لا تتوفر على أي شروط للسكن، إلى جانب انتشار البناء الفوضوي على الأوعية العقارية غير المملوكة من طرف شاغليها.

بما أن مهمة التشريع رد الحال إلى الطرق الصواب عالج المشرع الجزائري مثل هذه الوضعيات الشاذة من خلال تكريس آليات لتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة المبنية وغير المطابقة للموافقات العمرانية بوضعه لعدد من الرخص الاستثنائية على الرخص

المعمول بها في قانون التهيئة والتعمير، وما ذلك إلى لحماية الثروة العقارية، لذا يلعب قانون تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها دورا فعالا في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة.

مقدمة:.....أو

الباب الأول: علاقة آليات الحفظ العقاري بضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة...05

الفصل الأول: دور المسح العام للأراضي في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة.....11

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية والأعمال الميدانية المرتبطة بالمسح العقاري.....12

المطلب الأول: الإجراءات التمهيدية لمسح الأملاك العقارية الخاصة.....13

الفرع الأول: افتتاح عمليات المسح العام للأراضي والهيئات المتدخلة في تطبيقها.....14

الفرع الثاني: الجهات المتدخلة في إنجاز عمليات المسح العام.....17

المطلب الثاني: المرحلة التطبيقية لعمليات المسح العام للأراضي على الأملاك الخاصة.....23

الفرع الأول: الإجراءات الفنية لعمليات المسح العام للأراضي.....24

الفرع الثاني: التحقيق القانوني للعقارات محل عمليات المسح العام.....28

المبحث الثاني: استكمال عمليات المسح العام على مستوى المحافظة العقارية.....39

المطلب الأول: إشهار محضر تسليم وثائق المسح والبدئ في الترقيم العقاري.....37

الفرع الأول: إشهار محضر تسليم والبدئ في الترقيم العقاري.....39

الفرع الأول: الشروع في ترقيم العقارات الممسوحة.....41

الفرع الثاني: الاعتراض على الترقيم العقاري اللاحق لإيداع وثائق المسح العام للأراضي....46

المطلب الثاني: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري.....48

الفرع الأول: وضع مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العيني.....49

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري.....52

الفصل الثاني: دور إجراء التحقيق العقاري في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة....59

المبحث الأول: ماهية إجراء التحقيق العقاري.....60

المطلب الأول: المقصود بإجراء التحقيق العقاري والهدف من تبنيه في القانون الجزائري....61

الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري.....61

الفرع الثاني: الهدف من إقرار إجراء التحقيق العقاري.....64

- أولاً: دعم الائتمان العقاري الخاص.....64
- ثانياً: التمهيد لاستكمال عمليات المسح العام للأراضي65
- ثالثاً: تحيين المحتوى المادي والقانوني لسندات ملكية العقارات الخاصة.....66
- رابعاً: القضاء على عدم وحدة الأنظمة القانونية التي تحكم الأملاك العقارية الخاصة.....
- 69
- خامساً: تدارك السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة.....70
- سادساً: إثبات العقارات غير الممسوحة عن طريق تسليم سندات ملكية لحائزيها.....71
- الفرع الثالث: مجال تطبيق أحكام إجراء التحقيق العقاري.....72
- المطلب الثاني: شروط الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري.....74
- الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة من التحقيق العقاري.....74
- الفرع الثاني: دراسة طلب فتح إجراء التحقيق العقاري.....79
- الفرع الثالث: وإصدار مقرر فتح تحقيق عقاري في إطار فردي.....80
- المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري لمعاينة الأملاك العقارية الخاصة.....85
- المطلب الأول: مرحلة المعاينة الميدانية. في إطار إجراءات التحقيق العقاري.....85
- الفرع الأول: البحث الميداني لمعاينة حق الملكية والتأكد من تصريحات طالب التحقيق.....86
- الفرع الثاني: تأكد المحقق العقاري من قرائن الملكية والحياسة.....90
- المطلب الثاني: إشهار نتائج التحقيق العقاري وآثار ذلك على الملكية.....94
- الفرع الأول: تحرير المحضر المؤقت لنتائج التحقيق العقاري.....94

الفرع الثاني: استكمال إجراءات التحقيق العقاري على مستوى المحافظة العقارية.....102

الباب الثاني: علاقة آليات التهيئة والتعمير بضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة.....109

الفصل الأول: دور رخصتي البناء والتجزئة في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة.....111

المبحث الأول: الإطار القانوني لحصول الخواص على رخصة البناء.....112

المطلب الأول: المقصود برخصة بناء ملك عقاري خاص.....112

الفرع الأول: مفاهيم عامة حول رخصة البناء.....113

الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء.....124

المطلب الثاني: البت في طلب رخصة البناء والآثار القانونية المترتبة على ذلك.....139

الفرع الأول: صدور قرار رخصة البناء.....139

الفرع الثاني: آثار رخصة البناء على الأملاك العقارية الخاصة.....157

المبحث الثاني: دور رخصة التجزئة في ضبط وضعية الأملاك العقارية الخاصة.....170

المطلب	الأول:	مفهوم	رخصة	تجزئة	ملك	عقاري
خاص	170.....					
الفرع	الأول:	تعريف		التجزئة		
العقارية	171.....					
الفرع	الثاني:	تعريف		رخصة		
التجزئة	178.....					
المطلب	الثاني:	شروط	قبول	ملف	طلب	رخصة
خاصة	181.....					عقارية
الفرع	الأول:	الشروط	الخاصة	بالعقار	موضوع	
التجزئة	181.....					
الفرع	الثاني:	الشروط	التقنية	لعملية	التجزئة	الممهدة
	184.....					للبناء
الفرع	الثالث:	علاقة	رخصة	التجزئة	ب حفظ	الملكية
الخاصة	188.....					العقارية
الفصل	الثاني:	دور	تحقيق	مطابقة	البنائيات	وإتمام
الخاصة	192.....					إنجازها
المبحث	الأول:	الأحكام	العامة	لتحقيق	مطابقة	البناء
إنجازها	193.....					وإتمام
المطلب	الأول:	المقصود	بتحقيق	مطابقة	البنائيات	وإتمام
إنجازها	193.....					

الفرع الأول: التكيف القانوني لإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
198.....

الفرع الثاني: النطاق القانوني لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
201.....

الفرع الثالث: صور البناء المعني بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
201.....

المطلب الثاني: عقود التعمير الاستثنائية المرتبطة بإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
204.....

الفرع الأول: رخص وشهادات وإتمام الإنجاز
205.....

الفرع الثاني: رخص مطابقة البناء
209.....

المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
213.....

المطلب الأول: الإجراءات الإدارية لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
213.....

الفرع الأول: شروط معالجة وقبول ملفات طلبات إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
214.....

الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية للوعاء العقاري محل البناء غير القانوني
224.....

المطلب الثاني: متابعة إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها على مستوى المحافظة العقارية.....231

الفرع الأول: شهر رخص وشهادات مطابقة البناء وإتمام إنجازها بالمحافظة العقارية...232

الفرع الثاني: إعداد وشهر عقود تسوية وضعية البناء
233.....

خاتمة:.....235

قائمة

المراجع:.....241

الفهرس:.....252

المخلص

يكتسي العقار أهمية بالغة في تحريك عجلة التنمية المستدامة، كما يعتبر دعامة أساسية لانطلاق المشاريع الترقية والسكنية والعمرانية والصناعية والسياحية، مساهما بذلك في تحقيق الاستقرار السياسي والاجتماعي، وبالرغم من هذه الأدوار الاستراتيجية للعقار بقي هذا الأخير في الجزائر يعاني من إشكالات متعددة تعود لتعدد الانظمة القانونية المتعاقبة عليه، مما ولد حظيرة عقارية غير مستقرة من حيث هوية مالكيها والنص القانوني الواجب التطبيق عليها.

وهنا نجد بأن العقار الخاص هو المعني بموضوع الدراسة نظرا لاحتلاله مكانة هامة في نفوس الأفراد لارتباطه بحق الملكية، ولتمكين المواطن من الاستثمار بحقه أحاط المشرع الجزائري الأملاك العقارية الخاصة بمنظومة قانونية قد تبدو في ظاهرها غير كفيلة للتحكم في وضعية العقار الخاص إلا أنها تتضمن آليات قانونية فعالة في ضبط وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر.

ومن خلال موضوع الأطروحة سنتطرق إلى أهم الآليات القانونية لضبط وتسوية وضعية الاملاك العقارية الخاصة في الجزائر المكرسة من خلال نظام الحفظ العقاري وعقود التعمير .

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، الملكية العقارية الخاصة، الحفظ العقاري، التهيئة العمرانية، الآليات القانونية.

RÉSUMÉ

Le bien immobilier est d'une grande importance pour faire avancer la roue du développement durable, il est également considéré comme un soutien essentiel pour le lancement des projets, promotionnels, résidentiels, urbaines, industrielles, et touristiques. Il contribue à la réalisation de la stabilité politique et sociale. malgré ces rôles stratégiques du bien immobilier, ce dernier a resté en Algérie souffrant de nombreux problèmes qui sont dûs à la multiplicité des systèmes juridiques successifs. En conséquence, un parc foncier instable a été créé à l'égard d'identité de ses propriétaires, et le texte légal qui doit être appliqué.

Le bien immobilier privé est le sujet de cette étude, parce qu'il occupe une place importante dans la vie des individus, et il est lié au droit de propriété. Afin de permettre au citoyen de saisir son droit, le législateur algérien a entouré les propriétés foncières privées d'un système juridique, qui peut sembler incapable de contrôler la situation du bien immobilier privé, mais il contient des mécanismes juridiques efficaces pour régler et organiser la situation des biens immobiliers privés en Algérie.

Cette thèse vise à traiter les mécanismes juridiques les plus importants pour ajuster et organiser la situation des biens immobiliers privés en Algérie inclus dans le système de conservation foncière et les contrats de construction.

Mots Clés: la propriété foncière, la propriété foncière privée, la conservation foncière, l'aménagement urbain, les mécanismes juridiques.

ABSTRACT

The real estate has the potential to advance the sustainable development, it's also considered as an essential support for the launch of promotional, residential, urban, industrial, and touristic projects. It contributes to the achievement of political and social sustainability. In spite of these strategic roles, the latter remained in Algeria suffering from numerous problems which go back to the multiplicity of successive legal systems. As a result, an unstable real estate yard has been created in terms of the identity of its owners, and the legal text which shall be applied.

The private real estate is the subject of this study, because it occupies an important position in the life of the individuals, and is connected to the right to property. In order to enable the citizen to take exclusive possession of his right, the Algerian legislator surrounded the private real estate possessions with a legal system, which it may appear to be unable to control the situation of the private real estate, but it contains effective legal mechanisms to regulate and organize the situation of the private real estate possessions in Algeria.

This thesis aims at treating the most important legal mechanisms to adjust and organize the situation of private real estate possessions in Algeria included in the system of land conservation, and construction contracts.

Keywords: the real estate possession, the private real estate possession, land conservation, urban planning, the legal mechanisms.