

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
- قسنطينة -

كلي

# الملكية العقارية الخاصة و التعمير في الجزائر

لنيل شهادة الماجستير في

القانون وتسيير الإليم :

زري الزيد

بوبريدعة الدين

:

رئيسا

جامعة قسنطينة

أستاذ التعليم العالي

. طاشور عبد الحفيظ

جامعة محمد خيضر بسكرة

أستاذ التعليم العالي

. د عزري الزين

خيضر

أستاذ محاضر

. نسيغة فيصل

قسنطينة

. بوحجيلة علي

السنة الجامعية 2016 - 2017

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



اللَّهُ

سُهُولَهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا

مُفْسِدِينَ

سورة الأعراف الآية 74

الجزيل و عظيم

" الزين " قبوله

هذا له عناية توجيهاته القيمة السيدة لها  
هذه .

" الأستاذ الدكتور عبد الحفيظ طاشور " " الدكتور نسيغة فيصل " " الدكتور بوحجيبة علي " ، على قبولهم مناقشة هذا البحث، وإلى جميع الأساتذة الكرام الذين كان لهم علي فضل في تكويني في هذا .

## الإهداء

أهدي ثمرة جهدي :

- سببا في وجودي والداي حفظهما الله
- ريحائتاي زينب هبة الرحمان و جمانة أطال الله عمرها
- زوجتي وعائلتها
- إلى روح أخي و صديقي الزواوي شايب رحمه الله
- 
- 
- 
- بقسنطينة
- إلى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة

نور الدين بوريدعة

# قائمة أهم المختصرات:

## باللغة العربية

ج.ر.	: الجريدة الرسمية
. .	:
.	:
.	:
...	: الإجراءات المدنية و الإدارية
..	:

## باللغة الأجنبية

Ed	: Edition
JORA	: Journal Officiel de la République Algérienne
N°	: Numéro
Op.cit	: opus citatum une locution latine qui signifie ouvrage précédemment cité
p	: Page
p.p	: de page a la page
T	: Tome
Vol	: Volume

# كلمات مفتاحية:

الملكية العقارية الخاصة،  
آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،  
التعمير والتخطيط العمراني.

## Mots clés:

Propriété immobilière privée,  
Mécanismes de purification de la propriété immobilière privée,  
Urbanisme et planification urbaine.

## Key words:

Private real estate property,  
Méchanisms to purge private real estate,  
Urban and urban planning.



غريزة وحيازتها وتملكها بها،  
 البشرية، يزال أهم الأشياء يسعى لتملكها اليوم أهمية  
 كبيرة تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية يخلق وينقل التكنولوجيا، يعد لاسيما  
 منه، يوفر يتم تحصيله عليه هذه الأخيرة.  
 الملكية العقارية سيما منها  
 مشينة بها العقارية والإستيلاء عليها،  
 الأهالي الذين له إنتماءهم التركية،  
 الأهالي الذين يقدموا ملكية أيام هذه  
 للمعمرين، والتقليل حجية الإستعمارية  
 للشريعة الإسلامية عليها هذه  
 هذه

تفكيك هذا

"سيناتوس كونسيلت "

1863/04/22

يمكن

فيها

هذه

(Senatus consulte)

بتاريخ

" (warnier) "

"

الإستيلاء عليها،

فيما

أصحابها<sup>1</sup>.

العقارية

1873/07/26

الملكية

ونتيجة

تحقيقات

طريق

تصفية

1897/02/16

وهو

الإدارية الفرنسية

يبين

سياستها الإستيطانية،

وهذا كله

<sup>2</sup>1926/08/04

منها الملكية العقارية

السلبيات

العمومية الوطنية

غير أنه

الأولوية لحماية

لسلبيات

القانونية والتنظيمية

التدابير الرامية تنظيم الملكية

وطنية، أين

العقارية وتتمينها باعتبارها

وضعية هذه

البداية بحماية

العقارية وتسييرها،

العقارية

جميع

<sup>3</sup>1962/10/22

02/62

<sup>1</sup> Jacques LAMBERT, manuel de législation algérienne, libraire des facultés ,2 rue Michelet, 2 Alger, Algérie, 1952,pp 439-451

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، 67.

<sup>3</sup> Décret n°62/02 du 1962/10/22 instituant des comités de gestion dans les entreprises agricoles vacantes, J.O n° 01 du 26/10/1962

01 جويلية 1962	01	03/62	1962/10/23 <sup>1</sup> .
ليتم فيما	عمليات التأميم بداية بتأميم	الفلاحية	
الطبيعيين المعنويين الذين ليس لهم الجنسية الجزائرية		2388/63	
التأميم	الزراعية	73/71	1971/11/08 <sup>3</sup>
المهملة،	" يخدمها"	بموجبه	تأميم جميع
الفلاحية غير			.
فيما يخص	للقبوض الشديدة		
العقارية	بيننا		
26/74	41974/02/20	تكوين إحتياطات العقارية	البلديات، قبيد
الملكية العقارية	الحضرية،	المحيط	
البلديات	الإحتياطات العقارية لهذه الأخيرة	العمراني	
يمكن	البلديات	العقارية	محيطاتها
العمرانية.			
هاته	القانونية	عهد	
سأهمت	وضعية تتميز	وتهميش	
للملكية العقارية	الملكية العقارية		
للملكية العقارية	هذه	العقارية	الناحية
القانونية أنها	وجودها ولكنها	الملكية،	حجبتها
تغيير وجهة	وحدودها.		
هناك	العمومية لتطهير الملكية العقارية	وإخراجها	هـ
الوضعية، ويأتي في مقدمتها	التوثيق	91/70	
عملية	الريفي والتحقيق	ملكيات	الفلاحية
73/71	غير	عملية التطهير هذه	هذه
الملكية العقارية	للنهج		
غير	تطهير الملكية العقارية	لهذه العملية	أهمية
الإقتصادية والإجتماعية	ولحتمية	هذه المهمة	الجزائرية،
الآليات الأساسية لتطهير الملكية العقارية		74/75	
أُتبعها بآليات موازية	لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية		
1975/11/12 <sup>6</sup>			

<sup>1</sup> Décret n°62/03 du 23/10/1962 portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobiliers et immobiliers, J.O n° 01 du 26/10/1963

<sup>2</sup> Décret n°63/388 du 01/10/1963 déclarant biens de l'état les exploitations agricoles appartenant à certaines personnes physiques ou morales, J.O n° 73 du 04/10/1963

.1971/11/30	97	.	3
.1974/03/05	19	.	4
.1970/12/25	107	.	5
.1975/11/18	92	.	6

وميدان القيد لها، دورها بها، لاسيما التعمير الثمانينات وهي الملكية العقارية التخفيف فيها

23 فبراير 1989<sup>1</sup> السياسية والاقتصادية والاجتماعية عنها حرية الملكية فيها  
 وإستعمالها فيما تحرمه القوانين ،حيث تكريس الملكية  
 الدستورية وجعلها دستوريا آخرها التعديل  
 2016<sup>2</sup> حيث 64 منه : <> الملكية << سبقه  
 58/75 1975/09/26<sup>3</sup>  
 676 675 674 الملكية بين

ه تم تكريس حرية الملكية العقارية بالتعمير وغيرها، هذه  
 وينتج عنه الآخرين وقيد، سيؤدي  
 والسكنية وحقهم والهواء وغيرها وهو يشكل تعديا هم وحقهم  
 ميدان التعمير بمجالاته وأهدافه يدخل الجديدة إنتهى إليها حيث  
 المفهوم الحديث لأهمية ميدان التعمير حياة وخطورته  
 عليهما

القوانين لتنظيم التعمير الهامة له  
 وتوفير للتعمير، والتسيير السكنية والعمرانية، وتطوير  
 الإجتماعية حيث هذا تحقيق بين  
 نوعية البناءات وشكلها وإدماجها المحيط والتاريخي، عين  
 البيئي، وحماية أهم غايات التعمير هذه ويمكن  
 التعمير يتم أخذها بعين القوانين يساهم ويساهم والتجمعات الحضرية  
 للمفاهيم يجب لعمليات

إذا يكتسي أهمية مردها مساهمة الملكية العقارية التنمية الوطنية  
 ببعديها هذه التنمية اليوم  
 جهة جهة مساهمتها  
 تلبية ميدان التعمير قررته القوانين بها،  
 يمنحه الملكية لصاحبه هذا ومساهمتها توفير

1 . 09 . 1989/03/01  
 2 . 14 . 2016/03/07  
 3 . 78 . 1975/09/30

الرصيد  
المدينين

والبعيد

يتطلبه ميدان التعمير،  
للتلبية للوظيفة الإجتماعية  
يؤديها هذا

الآنية لميدان التعمير

أهمية للرقابة على النشاط العمرا

حيث

التعمير

1937

الإستعمارية

غاية

1975 حيث

67/75

1975/09/26<sup>1</sup>

يتعلق

26/74

تكوين الإحتياطات العقارية

البلديات

هذه الأخيرة

العقارية

المحيط

02/82

<sup>2</sup>1982/02/06

ملغيا

67/75

انتقاليا

01/85

13

<sup>3</sup>1985

يحدد

03/87

عليها وحمايتها،

التعمير،

بالتهيئة العمرانية

<sup>4</sup>1987/01/27

بالتهيئة والتعمير الذي يعد القانون الإطار للتعمير في الجزائر.

29/90

الوجه

وأحيانا

المخالفة لقواعد وأحكام قانون التعمير

شيدت بمبرر حق إستعمال الملك العقاري الخاص والتمتع به والتصرف فيه بشكل لا يحترم فيها لا

التصنيف

القانونية

ها

العمومية

تصنيفاتها،

السيول

المائية،

الفلاحية والغابية،

وغيرها،

تخلفه هذه الوضعية

نفسية سيئة

مؤذية

فيها

للمشاهد الجميلة،

هذا

يهدد

إنسانية،

إجتماعية

واقصادية تهدد

وسكينة

غير

تحقيق

هذه

يتوقف

المواطنين لاسيما

منهم،

الفاعلين

والتعمير، وقيام

الإدارية

بالسهر

مهامها

جميع

العقارية

التعمير،

حماية

الإدارية المحلية

مواجهة

التعمير، يجب تزويدها بالمكنات القانونية اللازمة

وتمكينها من

وإمكانيات

وبالكيفية

وهذا

التوفيق بين

العمرانية حماية

الإنتهاك من جهة،

جهة

حماية

وحرريات

ملكياتهم

وإستعمالها في مختلف الأنشطة العمرانية

تسهر هذه

إحترامها.

هذا

يعود إلى أن هذا الأخير من المواضيع التي لم

والبحث من الناحية القانونية بالرغم من أنه من المواضيع التي أصبحت تطرح نفسها وتفرض وجودها

على الجميع سواء على السلطات العمومية أو على الخواص

التسعينات تاريخ إقرار

1 . 83 . 1975/10/17

2 . 06 . 1982/02/09

3 . 34 . 1985/08/14

4 . 05 . 1987/01/28

الإصلاحات الجديدة في الملكية العقارية وميدان التعمير.  
تضمنتها القوانين والتنظيمات هذا  
بيد المحلية لها  
الآليات والتحكم فيه قصد توفير الرصيد  
ميدان التعمير الأكاديمي .

نظيم ميدان التعمير والسهر على إحترام القواعد التي تحكمه يعود إلى العمومية  
هذا الميدان تعترضه عدة عوائق وصعوبات تتسبب له أهمها  
يطرحها يطرحها والعراقيل يطرحها  
له قوية بالتعمير لاسيما إستفحال ظاهرة التصرفات العقارية العرفية  
بالتبعية لذلك قيام أنشطة عمرانية غير شرعية والتي من بين أها غياب ثقافة  
الإدارية في هذا المجال ساهم في إستفحال هذه

يدعو إيجاد في مجالي العقار والتعمير يمكن ميدان  
التعمير أنشطته تطويع العقارية الرصيد  
هذا الأخير حتى يساهم هذا  
منه توفير الرصيد لميدان التعمير، تحقيق  
طبقا لما قرره التعمير المصادق عليها .

793 منه بأنه : >> الملكية الملكية العينية  
بين المتعاقدين الغير روعيت ينص عليها  
القوانين تدير الشهر << ملكية قانونية  
المواطنين الذين يحوزون يشغلون بحوزتهم يكتنفها  
تعيين هذه الوضعية القانونية الحالية  
يستدعي تمكين ملكيته

حيازته شغله له، التهيئة والتعمير 29/90  
بملكية 50 منه >>: ملكية ويمارس  
القانونية والتنظيمية <<... يمكننا  
التعمير وقاعدته الأساسية التطهير.

غير تطهير الملكية العقارية لها يقتضي تمكين  
يخولها له الملكية يمنح ملكه به يحقق  
له مصالحه حين التعمير يسعى لتحقيق العمرانية،  
في بعض الأحيان .

الإشكالية نفسها علينا هنا هي عملية تطهير الملكية  
العقارية ميدان التعمير؟

ونرمي من خلال هذا  
 التي إعتدتها المشرع الجزائري في تطهيرها  
 الملكية العقارية لها،  
 الأخير يتطلب  
 الوظيفة الإجتماعية يجب يؤديها هذا  
 بين الملكية يمنح لصاحبه الحق في استعمال ملكه  
 يعد أهم مظاهره، وبين  
 العمومية إختصاصاتها ميدان التعمير.  
 ليات ميدان التعمير، هذا  
 غير به والتصرف فيه  
 قانونية وعملية

إمكانية مساهمة هذا  
 تعرفه العقارية  
 على هذه الأراضي وهو ما ساهم  
 الحضرية داخلها.  
 إمكنية تطويع الملكية العقارية  
 توفير رصيد  
 عرفية مما يترتب عنه  
 المشوهة  
 غير  
 وأحيانا التعمير  
 عمرانبة

القانونية التحليلي  
 التحليلي يهتم بتحليل  
 وقانون التعمير  
 العقارية الخاصة  
 الرصيد العقاري من هذا الصنف من الأملاك لفائدة ميدان التعمير  
 بممتلكاتهم العقارية والتصرف فيها وتحقيق  
 هذا يعتمد في مجمله  
 ويصفها هي يفسرها، المنهج  
 القانونية الملكية العقارية  
 كل منهما بالآخر، وإبراز الآليات التي وضعها المشرع لتطهير الملكية  
 هذه الأخيرة ضمن قانون التعمير، دوات المقررة لإنتاج وتوفير  
 بين  
 العمرانية .

هذا الموضوع أين واجهتنا صعوبات  
 علمية  
 مزجت بين كل من الملكية العقارية  
 الخاصة وميدان التعمير،  
 التعمير وللمصطلحات المستعملة فيه .  
 ذلك هو

لهذا الإشكالية طرحناها هذه  
 فصلين .

الملكية العقارية  
 فيه الملكية العقارية  
 اعتمدها  
 مبحثين  
 نخصه للآليات الموازية  
 التعمير .  
 بين التطهير  
 وضعية  
 عملية تطهير الملكية  
 التعمير،  
 التطهير،

الملكية العقارية  
 ملكية العقارية  
 العقارية  
 فيه  
 بين  
 مكانتها في ميدان التعمير  
 يقتضيها التعمير.  
 حيث التعمير



## الفصل الأول: الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التطهير واقتضاء التعمير.

الطويلة تأثير بالغ الخطورة على الوضعية العقارية في الجزائر، حيث تركت هذه الفترة وضعية عقارية معقدة بفعل السياسة الاستعمارية الرامية إلى فرنسة العقار في الجزائر والتي خلفت وراءها تركة ثقيلة من المشاكل العقارية، سواء ما تعلق منها بافتقار العقارات التي يملكها الجزائريون إلى سندات رسمية للملكية انعدامها سندات الملكية المسلمة لهم، كما أن المرحلة التي أعقبت استقلال الجزائر قد عرفت بدورها آثارا سلبية على العقار بصفة عامة والعقار الخاص على وجه الخصوص من خلال إصدار المشرع الجزائري لجملة من النصوص كان يفترض فيها معالجة الوضعية الموروثة عن العهد الاستعماري، إلا أن تأثيرها بالخيارات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لتلك المرحلة زاد من تعقيد وضعية الملكية العقارية الأمر الذي اقتضى التوجه نحو تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال تبني آليات أساسية لعملية التطهير هذه (المبحث الأول) آليات موازية في عملية تطهير الملكية العقارية تسريعا وتدعيما للآليات الأساسية ومساهمة في رد الاعتبار لهذا الصنف من الأملاك<sup>1</sup> ضرورات التعمير (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: الملكية العقارية الخاصة في وضعية تقتضي التطهير.

عقارية السلبيات و حاولت الدولة الجزائرية اتباع سياس تطهير الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة على وجه الخصوص بحكم ما لهذه الأخيرة من خصوصية من حيث النظام القانوني المتميز عن الأنظمة القانونية التي تحكم الأصناف الأخرى للملكية العقارية<sup>2</sup> من جهة، التي تعاني منها في جهة أخرى، وذلك من خلال اعتماد مشروع الذي يقوم على نظام الإشهار العيني (المطلب الثاني) لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

### المطلب الأول: الملكية العقارية الخاصة في الجزائر وضرورة إعداد المسح العام للأراضي.

في سبيل إيجاد سياسة عقارية تساهم في خلق وضعية عقارية واضحة ودقيقة سواء كان الأمر بالنسبة للأملاك العقارية الخاصة أو بالنسبة للأصناف الأخرى جملة من النصوص القانونية الرامية إلى تطهير الوضعية العقارية في الجزائر كان أبرزها 74/75 1975/11/12 ن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل

3

وقد ربط المشرع الجزائري في نص هذا القانون بين المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، حيث تطرقت أحكامه لكلا العمليتين لما للترابط الوثيق بينهما يعتمد تأسيس السجل العقاري بشكل كبير على المعطيات التي يوفرها المسح العام للأراضي، ومادامت دراستنا تنصب على الملكية ارية الخاصة في علاقتها بالتعمير، فإننا سنتناول في هذا المطلب المقصود بالملكية العقارية الخاصة

1 صنف المشرع الجزائري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها إلى ثلاثة (3) أصناف قانونية 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، >> : العقارية الوافية << - الوطنية، - الآتية : - الوطنية، - 1990/11/18.

2 Jacques LAMBERT, op.cit, p 447.

( ) ( )  
العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة على وجه الخصوص .

### الفرع الأول: المقصود بالملكية العقارية الخاصة.

تقسم الحقوق المالية إلى حقوق عينية وحقوق شخصية وحقوق معنوية<sup>1</sup>، والحق العيني هو الذي يعنينا في هذا البحث، وهو يمنح لصاحبه مكانات قانونية يقرها القانون على شيء معين، وهذه المكانات تعطيه سلطة القيام بعمل تجاه ذلك الشيء تحقيقا لمصلحة مشروعة يعترف له بها القانون ويحميها<sup>2</sup>.

والحقوق العينية نوعان حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية، ويعتبر حق الملكية أهم الحقوق العينية الأصلية وأوسعها، يأتي على رأسها حق الملكية العقارية، وسنتناول في هذا الفرع التعريف بالملكية العقارية الخاصة باعتبارها موضوع بحثنا(الفقرة الأولى) ثم نتطرق إلى سلطات وخصائص هذا الحق (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: التعريف بالملكية العقارية الخاصة.

قبل التطرق إلى تعريف الملكية العقارية الخاصة ينبغي التعريف بالملكية بوجه عام فقها وقانونا نأتي إلى التعريف بالملكية العقارية الخاصة بوجه خاص.

### أولاً: التعريف الفقهي والقانوني لحق ملكية بوجه عام.

بعض التشريعات الوطنية من حين لآخر تطلع علينا بإيراد تعاريف لحق الملكية على غرار التعاريف التي وضعها الفقهاء لهذا الحق والتي سنتناولها فيما يلي :

### 1- التعريف الفقهي لحق الملكية :

ذهب الفقهاء في تعريفهم للملكية لمذاهب شتى هناك من عرفه " حق الملكية هو أهم الحقوق العينية وأوسعها نطاقاً، لأنه يخول صاحبه سلطة كاملة على الشيء، أما غيره من الحقوق فلا يخول صاحبه إلا بعض هذه السلطات"<sup>3</sup>.

وعرفه بعض الفقهاء في تعاريف تتشابه في المعنى وتختلف بعض الشيء في المبنى، فقد عرفها د/ محمد كامل مرسى بأنها " حق بمقتضاه يوضع شيء تحت إرادة شخص يكون له دون غيره أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه بكل التصرفات في حدود القانون"<sup>4</sup> .

وعرفها د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري بأنها: " حق الاستئثار باستعماله واستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون"<sup>1</sup>، من خلال هذه التعاريف يتضح أن حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية الأصلية من حيث المدى والآثار مادام يعطي صاحبه حق التمتع والاستعمال والاستغلال

1 براجع : إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001 291  
2 المرجع نفسه ، ص 210.

3 براجع : عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري ، دار النهضة العربية ، بيروت، د. س . ط ، 16 .

4 براجع : محمد كامل مرسى، شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق: حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، 2005 246.

يلة مشروعة وحق التصرف فيه بكافة طرق التصرف القانونية والمادية<sup>2</sup>.

## 2- التعريف القانوني للملكية بوجه عام:

أورد المشرع الجزائري تعريفا لحق الملكية في نص المادة 674 من القانون المدني، بقوله : << الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين >><sup>3</sup>.

كما عرفه المشرع المصري في نص المادة 802 من القانون المدني المصري بقوله: << الشيء وحده في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه >>. المصري عرف حق الملكية من خلال عناصره بينما نلاحظ على المشرع الجزائري استخدامه في تعريف حق الملكية لعبارة حق التمتع إلى جانب عنصر حق التصرف.

و عرف المشرع الفرنسي حق الملكية بالتعريف المشهور لها<sup>4</sup> 544 لفرنسي بقوله : << الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بالطريقة الأكثر إطلاقا، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة >><sup>5</sup>.

ونلاحظ أن تعريف المشرع الجزائري يشابه التعريف الفرنسي لحق الملكية إلى حد التطابق لولا << بالطريقة الأكثر >> المستعملة في التعريف الفرنسي المتأثر بالمذهب الفردي، الذي جاءت الثورة الفرنسية لتكريس أهم مبادئه المتمثلة في الحرية الفردية المطلقة، ومنها حرية لك والتصرف في الملكية بشكل مطلق، وهي المبادئ أو القواعد القانونية التي جاءت إلى القانون ن القانون الروماني وبالضبط من عهد الملك "جوستينيان"<sup>6</sup>، الذي أصبحت الملكية في عهده تتميز بكونها حقا مطلقا مقتصرًا على المالك<sup>7</sup>.

ويبدو أن استعمال المشرع الجزائري لمصطلح التمتع هو استهداف لمعنى أوسع من مصطلحي الاستعمال والاستغلال اللتين أوردهما المشرع المصري كعناصر لحق الملكية، فعند التمعن في هذا المصطلح وتحليله، نجد مدلوله ينصرف إضافة إلى استعمال الشيء واستغلاله إلى الامتناع عن الاستعمال والاستغلال، وإلى كل ما من شأنه تحقيق المتعة للمالك وإشباع حاجاته وتلبية رغباته وأهوائه من ملكه<sup>8</sup>، وهذا ما يؤكد تأثر المشرع الجزائري بالمذهب الفردي، غير أنه وضع حدودا للملكية عدم استعمالها تحرمه القوانين و وهو ما يعني

<sup>1</sup> يراجع : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، 493.

<sup>2</sup> يراجع : إسحاق إبراهيم منصور، المرجع السابق، ص 292.

<sup>3</sup> 58/75 1975/09/26 78 1975/09/26

<sup>4</sup> Philippe CHARLES MULPHIN, droit immobilier et de la construction, Berger-levrault, Paris, 1977, P19.

<sup>5</sup> << La propriété et le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements >>, Article 544, code civil français.

<sup>6</sup> جوستينيان: إمبراطور بيزنطي حكم روما في الفترة الممتدة من 527 - 565، يراجع:

- Le petit Larousse illustré, édition Larousse, Paris, 2007, P 1487.

- <https://fr.wikipedia.org/wiki/justinien>

<sup>7</sup> يراجع: إدريس فاضلي، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، 35

<sup>8</sup> يراجع: آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 30/90، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2010، 09.

بالنظرية الفردية والاجتماعية للحق وجعل للحق وظيفته الاجتماعية<sup>1</sup>.

ونلاحظ على المشرع الجزائري أنه أغفل في تعريفه للملكية خاصة الديمومة لحق الملكية كما فعل تماما المشرع الفرنسي، لذلك فإن حق الملكية يعرف على أنه حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في الأشياء بصفة دائمة بشرط أن لا يستعمل هذا الحق بطريقة مخالفة للقوانين والأنظمة<sup>2</sup>.

**ثانيا: التعريف بالملكية العقارية الخاصة بوجه خاص وطبيعتها القانونية.**

سنتناول الملكية العقارية الخاصة من خلال التطرق إلى التعريف اللغوي والفقهني نتعرض إلى تعريفها القانوني دون الفقهني لسبق تناوله في تعريف حق الملكية بوجه عام أعلاه ثم نأتي لبيان الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة.

### **1- التعريف اللغوي والفقهني للعقار:**

نظرا لأهمية تبيان المعنى اللغوي للعقار والتعريف الفقهني له لتمييزه عن غيره من الأملاك ، ينبغي التطرق إليه فيما يلي :

#### **1-1 :**

العقارُ بفتح عينه وقافه وجمعه عقاراتُ هو الشيء الثابت بطبيعته وأصله<sup>3</sup> وهو المنزل والأرض والضياع، وخص بعضهم بالعقار النخل، ويقال للنخل خاصة من بين المال عقار، وفي الحديث: من باع دارا أو عقارا، قال العقارُ بالفتح الضيعة والنخل ونحو ذلك<sup>4</sup>.

### **2-1 العقار فقها:**

هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله<sup>5</sup> بخلاف المنقول الذي هو بحكم طبيعته قابل للنقل والحركة.

وقد جاء في الفقه بأن العقار هو " الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف"<sup>6</sup>، وهو تعريف مشابه للتعريف المذكور آنفا والذي أورده المشرع 683 من القانون المدني الجزائري والذي جاء فيه >> بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول << .

غير أن التطور العلمي الحديث مكن من خلال وسائل تكنولوجية متطورة من نقل عقارات مبنية من أماكنها دون تلف ولكن بصعوبة<sup>7</sup>، لذلك فإنه بات من الضروري إعادة النظر في هذا التعريف، كأن يعرف العقار بأنه "كل شيء من طبيعته أن يكون مستقرا بحيزه وثابت فيه ولا يمكن أن ينقل منه دون ."

1 يراجع : سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، 2004 165  
2 يراجع : زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، الطبعة الثانية، المكتبة العصرية، بيروت، 1985 27  
3 يراجع : المنجد في اللغة والإعلام، دار الشروق، الطبعة الثامنة والعشرون، بيروت، 1986 519  
4 يراجع : ابن منظور، لسان العرب، الجزء التاسع، باب العين، دار الأبحاث، الجزائر، 2008 309-310  
5 683 58/75 1975/09/26 المتضمن القانون المدني تعريفا قريبا من هذا التعريف.  
6 يراجع : عمر حمدي باشا ، 05

<sup>7</sup>www.sudouest.fr/2012/05/24/impressionnement-un-immeuble-de-6200-tonne-deplace-de-60-metres-a-ZURICH-724103-4776.php

## 2- التعريف القانوني للملكية العقارية الخاصة وطبيعتها القانونية:

على غير العادة اهتمت التشريعات بوضع تعاريف للملكية العقارية الخاصة و ذلك نظرا لأهمية الكبيرة التي تلعبها في حياة الأفراد بل ولها تأثير حتى على الأوضاع الإقتصادية والاجتماعية للدول وللملكية العقارية الخاصة طبيعة قانونية تميزها عن الأفكار القانونية المشابهة لها، حاول الفقهاء تمييزها عن غيرها من الأفكار القانونية، الأمر الذي يجعل التعريف القانوني لها وبيان طبيعتها القانونية مسألة ذات أهمية .

### 1-2 التعريف القانوني للملكية العقارية الخاصة:

لقد اهتم المشرع الجزائري نظرا لأهمية الملكية العقارية الخاصة بوضع تعريف لها وذلك في نص بقوله <> الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و /أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها << وهكذا ضبط المشرع الجزائري حق التمتع والتصرف في الملك العقاري الخاص بوجوب استعماله وفقا للأوجه التي تحتمله طبيعة هذا الملك أو وفقا للغرض المخصص له وهذا تأكيدا من المشرع على الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة.

ونفس المذهب اعتنقه المشرع اللبناني في تعريفه للملكية العقارية الخاصة، حيث عرفها في نص 11 من قانون الملكية العقارية اللبناني بقوله : <> الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة، وهذا الحق لا يجري إلا على العقارات <<.

وهكذا نلاحظ بأن كلا من المشرع اللبناني والجزائري استخدمتا مصطلح التمتع كعنصر من عناصر الملكية العقارية الخاصة إ ، والتي هي عبارة عن سلطات بيد المالك، مما يعني بأن حق الملكية العقارية الخاصة هو من أقوى الحقوق العينية وأوسعها نظرا للسلطات التي يعطيها لصاحبه على العقار<sup>2</sup>.

كما نلاحظ أن كلا المشرعين أهملوا الإشارة إلى أهم الخصائص الأساسية لحق الملكية العقارية الخاصة والمتمثلة في خاصية الديمومة، ومنه يمكننا الوصول إلى التكييف القانوني للملكية العقارية الخاصة على أنها حق عيني يخول صاحبه سلطات التصرف في العقار واستغلاله واستعماله بصورة دائمة وفق ما يسمح به القانون، وهذه السلطات التي يتمتع بها المالك سنتناولها بعد التطرق إلى الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة .

### 2 – 2 الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة:

للملكية العقارية الخاصة تشابه مع واقعة الحيازة ، وذلك لكون الحائز للعقار يظهر بمظهر المالك له، وقد حاول الفقهاء في العهد الروماني التقريب بينهما، بل وحتى القانون الفرنسي القديم الذي ربط الحيازة بالملكية، ويعود هذا الربط بينهما إلى شخص المالك الذي يجمع في أحيان كثيرة بين صفة الحائز والمالك في سلطته القانونية على عقاره، غير أن الفرق جوهري بين الحيازة والملكية العقارية،

1 . 49 . 1990/11/18

<sup>2</sup> يراجع : جورج ش دراوي، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، 2006 .17

ذلك أن الحيازة هي واقعة مادية تخول لصاحبها السيطرة الفعلية على العقار من خلال أعمال مادية، ويترتب على هذه الواقعة آثار قانونية يمكن أن تؤدي إلى كسب الملكية<sup>1</sup> بينما الملكية هي حق عيني، بل هي أوسع الحقوق العينية كلها، لاشتمالها على العناصر الثلاثة لحق الملكية متمثلة في حق الا وحق الاستغلال وحق التصرف، أما الحيازة فليست حقا عينيا ولا حقا شخصيا وإنما هي واقعة مادية قد

### الفقرة الثانية: سلطات وخصائص حق الملكية العقارية الخاصة.

تكتسي دراسة سلطات حق الملكية وخصائصه أهمية بالغة من الناحية القانونية، لما لها من انعكاسات على مجال استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، لاسيما في مجال التعمير وذلك لمعرفة مدى تجاوب هذا الحق مع ما تفرضه قواعد التعمير من التزامات على المالك.

#### أولا: سلطات حق الملكية العقارية الخاصة:

أجمع الفقهاء على أن حق الملكية بصفة عامة وحق الملكية العقارية الخاصة بصفة خاصة يخول صاحبه ثلاث سلطات هي: سلطة الاستعمال، سلطة الاستغلال وسلطة التصرف، وهي سلطات يعود أصلها إلى القانون الروماني<sup>2</sup>، فإذا اجتمعت السلطات الثلاث في يد المالك كانت الملكية تامة، وإذا تخلفت إحدى هذه السلطات كانت الملكية ناقصة.

-1

يخول حق الملكية صاحبه أن يستعمل العقار في كل ما أعد له هذا الأخير وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه، ويقصد بسلطة الاستعمال، استعمال المالك بنفسه للعقار فيما يصلح له وبما يتلاءم مع طبيعته كاستعمال المالك لمنزله بسكانه أو زراعته أرضه، ويدخل في سلطة المالك عدم استعمال ملكه بعدم سكن منزله أو عدم زراعة أرضه الزراعية، ما لم يضع القانون قيودا لذلك<sup>3</sup> يتقرر للمالك سلطة الاستعمال القيام بأعمال الحفظ والصيانة والترميم لعقاره كما له أن يصل في ملكه حد إتلافه كأن يهدم المباني، بخلاف استعمال غير المالك الذي يجب عليه المحافظة على العقار المستعمل إلى حين إعادته إلى المالك<sup>4</sup>.

هذا الأخير فيما هو معد له أصلا للحصول على منافعه سواء من المالك وحده، أو من شخص آخر على سبيل التبرع من دون مقابل<sup>5</sup>، وهكذا يكون استعمال العقار بقصد الإفادة من منافعه من دون استخراج منتجاته و/ أو ثماره.

-2

إلى جانب حق الاستعمال يخول حق الملكية العقارية الخاصة لصاحبه استغلال العقار إما مباشرة باستغلال العقار المملوك له بنفسه والحصول على منتجاته، كأن يقوم صاحب الأرض

<sup>1</sup> يراجع : سنية أحمد يوسف ، حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة، 2001 13.

<sup>2</sup> l'usus : fructus : l'abusus :

<sup>3</sup> يراجع : أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، حق الملكية والحقوق المنفردة عنه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004 08.

<sup>4</sup> يراجع : عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 496-497.

<sup>5</sup> يراجع : جورج ش دراوي، المرجع السابق، ص 38.

بزراعتها وجني ثمارها لاحقا، أو بسكن المنزل والإفادة من ثماره بالاستفادة من كل ما ينتجه العقار، ويكون الاستغلال غير مباشر للعقار عن طريق جعل الغير يجني ثمار العقار، في مقابل تلقي المالك عوضا عن هذا الاستغلال غير المباشر.

والاستغلال غير المباشر يقوم به المالك بعمل قانوني من أعمال الإدارة كأن يؤجره للغير<sup>1</sup> أجره، ويمتد الاستغلال إلى جميع ما يمتد إليه نطاق حق الملكية حيث يشمل الثمار والمنتجات كما يشمل العلو والعمق، فللمالك أن يؤجر العلو لمن يبني فيه ويتقاضى أجره من مالك هذا البناء كما له أن يستغل العمق كما في حالة المناجم والمحاجر مع مراعاة القوانين المنظمة لهذا المجال<sup>2</sup>.  
ن استغلال ملكه كأن يترك منزله دون تأجير، أو عدم زراعة أرضه الزراعية ولا يحد من سلطته هذه إلا ما وضعه القانون من قيود<sup>3</sup>.

-3

:

التصرف هو السلطة الأساسية للمالك على العقار والتي تمكنه من التسلط على الحق الجاري عليه، . والتسلط على الحق الجاري على العقار يتمثل جميع أنواع التصرفات القانونية التي يمكن للمالك القيام بها من بيع، وهبة وغيرها، بينما يتمثل التسلط على مادة الشيء في جميع أنواع التصرفات المادية التي يمكن أن يقوم بها المالك على العقار، والتي من شأنها التغيير في م كقيام المالك بالبناء في أرضه، أو هدمه للمباني القائمة أو غيرها مما يتناول مادة العقار أو الشيء<sup>4</sup>.  
والتصرف القانوني في الملكية إما أن يكون كلياً بنقل ملكية العقار إلى الغير أو يكون جزئياً وذلك بترتيب حق عيني على العقار لفائدة الغير وفي بعض الأحيان يخرج المشرع على هذه القاعدة فيمنع<sup>5</sup> وإذا ما كان المنع بصفة دائمة فإن حق الملكية لا يصبح له

6

بعد هذا العرض عن سلطات حق الملكية العقارية الخاصة نتناول فيما يلي الخصائص المميزة له.

**ثانياً: خصائص حق الملكية العقارية الخاصة.**

قول بأن لحق الملكية بصفة عامة ولحق الملكية العقارية الخاصة بصفة خاصة

ثلاث خصائص هي:

-1 ( ) :

ويعني ذلك أن يجمع مالك العقار بين يديه كافة السلطات المتصورة من سلطة استعمال وسلطة وذلك في إطار الحدود والقيود التي يفرضها القانون على هذه السلطات.

<sup>1</sup> Michèle MULLER, droit civil, parcours juridiques, édition Foucher MIVISTM, France, 2007, P100.

<sup>2</sup> يراجع : عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 499-500.

<sup>3</sup> هناك حالات قيد فيها القانون سلطة المالك أو الحائز فيما يخص سلطة الاستغلال خاصة في مجال الأراضي الزراعية أين أجبر كل شخص معنوي طبيعي سواء كان مالكا أو حائزا لحقوق عينية عقارية باستغلالها سواء مباشرة أو بطريقة غير مباشرة وعدّ عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفاً،  
ي : 48 25/90 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر رقم 49 1990/11/18.

<sup>4</sup> يراجع : جورج ش دراوي، المرجع السابق، ص 39.

<sup>5</sup> 740 58/75 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري على أنه : << ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة مادامت ملكية الأسرة قائمة، ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي عن الأسرة إلا بموافقة الشركاء جميعاً >>، ج ر رقم 78 1975/09/30.

<sup>6</sup> يراجع : عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 503-504.

فالمالك أن يتمتع بملكه ويتصرف فيه كيفما يشاء في حدود القانون<sup>1</sup>، فالأصل في ممارسة هذه السلطات الإباحة والاستثناء هو التحريم ولا يكون التحريم إلا بنص قانوني، ومادام الأصل أن يكون المالك جامعاً لكل السلطات، فإن هذا الأخير لا يكلف إلا بإثبات ملكيته طبقاً لما قرره القانون في هذا من يدعي بأن له حقاً عينياً على ملك الغير، كحق انتفاع، أو حق ارتفاق أو حق رهن ... أو تقرر لمصلحته قيماً على ملك الغير، كقيد المنع من التصرف أن يثبت ذلك، فعبي الإثبات يقع على هذا الأخير وليس على المالك الذي يفترض فيه أن يجمع كل السلطات بين يديه<sup>2</sup>.

## -2 :

رأينا فيما سبق أن المشرع المصري عند تعريفه لحق الملكية (التعريف بالملكية بوجه عام، 10) قد عبر عن هذه الخاصية في نص المادة 802 المدني بشكل واضح وصريح في قوله: <> ... <<، فالأصل أن حق الملكية مقصور على المالك وحده دون سواه، وله أن يمنع أياً كان من الانتفاع أو التمتع بعقاره حتى ولو كان هذا التمتع بسيطاً وغير ذي أهمية، ولا يلحق بالمالك أي ضرر منه، فقد يصل اقتصار حق الملكية على المالك حد منع الغير من الوقوف على العقار أو حتى تصويره كما قضت بذلك محكمة التمييز الفرنسية<sup>3</sup> غير أن لهذه الخاصية حدوداً، فقد يرتب القانون على المالك حقوقاً لفائدة جيرانه كحق المرور، أو أن لا يتجاوز له مسافة معينة<sup>4</sup> وغيرها من القيود والإرتفاقات القانونية التي تعطي بعض الاستعمالات لفائدة الغير والتي يكون فيها المساس بالطابع المانع والحصري للملكية ظاهر وجلي<sup>5</sup>.

## -3 :

إن دوام حق الملكية يعني بقاء هذا الحق حتى في حالة انتقاله من شخص إلى آخر بأي سبب من أسباب نقل الملكية، وهذا يعني أن خاصية الدوام تعني أن ارتباط هذا الحق يكون بمحله لا بشخص المالك، أي أن دوام حق الملكية يكون مرتبطاً بالعقار طالما بقي هذا الأخير بغض النظر عن من كان في يده هذا العقار<sup>6</sup> حيث ينظر إلى دوام حق الملكية من زاويتين:

- الأولى وهي أن حق الملكية لا يتقيد بمدة زمنية معينة حيث لا يقبل هذا الحق التآقيت، فطالما بقي محل الملكية فإن حق ملكية المالك باق مهما طال الزمن حتى أنه إذا مات انتقل إلى ورثته من بعده.

- والثانية هي أن عدم الاستعمال لا يسقط حق الملكية، فإذا لم يستعمل المالك ملكه فإن ذلك لا يؤدي إلى فقدانه لملكه مهما طال مدة عدم الاستعمال إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك<sup>7</sup>.

إن حق الملكية العقارية الخاصة من خلال ما سبق بيانه، يتميز بجملة من السلطات والخصائص جعلت منه أهم الحقوق العينية وأوسعها فهي سلطات وخصائص هامة وضرورية لكل

<sup>1</sup> Michel MULLER, OP, Cit, P75.

<sup>2</sup> يراجع : عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 529.

<sup>3</sup> يراجع : جورج ش دراوي، المرجع السابق، ص 32.

<sup>4</sup> Michel MULLER, OP, Cit, P76.

<sup>5</sup> www.cours-de-droit.net/cours-de-droit-des-biens/le-caractere-exclusif-du-droit-de-proprété, a592870.html

<sup>6</sup> يراجع : جورج ش دراوي، المرجع السابق، ص 33.

<sup>7</sup> في مجال الملكية العقارية الخاصة بعض الاستثناءات على خاصية الديمومة تتمثل في أنه يجوز للدولة المطالبة أمام الجهة القضائية المختصة بالحكم لها بإثبات التخلي عن الميراث وبعد أن يصبح الحكم نهائياً تدرج العقارات المتخلي عنها في الأملاك الوطنية، يراجع : 53

1990/12/02.

1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر رقم 52

30/90

يتمكن من التمتع بملكيته.

والملكية العقارية الخاصة في الجزائر تم العبث فيها لزم من طويل، تم فيه تغييب النظام العقاري المستمد من تراث الشعب الجزائري وقيمه وإخضاعه لنظام قانوني كان الغرض منه هو فرنسة العقار في الجزائر، وتسهيل عملية الاستيلاء عليه من المعمرين، فكان لزاما على الاستقلال أن يعمد إلى تطهير الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة على وجه الخصوص، عن طريق استحداث آليات فنية و قانونية تعالج هذه المشكلة بشكل جذري، وهذه الآليات تتمثل في إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري باعتبار عملية التطهير هذه أحد ركائز التعمير.

### الفرع الثاني: الملكية العقارية الخاصة وإعداد المسح العام للأراضي في الجزائر.

بداية يجدر بنا الإشارة إلى أنه كانت هناك محاولات لبدء عملية المسح العام للأراضي منذ سنة 1962 من خلال إنشاء هيئة مكلفة بهذه المهمة سميت " بركة التنظيم العقاري والمسح"<sup>1</sup> بعملية المسح الريفي في إطار تدابير قانون الثورة الزراعية الصادر بموجب الأمر رقم 73/71 1971/11/08<sup>2</sup> حيث نصت المادة 25 منه على أنه : >> عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية البطاقات العقارية، ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد في ما بعد <<. وبالرغم من النص على تأسيس هذا السجل إلا أن هذا الأخير لم يتم تجسيده ميدانيا وبقي على

وفي إطار التوجه نحو تبني نظام الشهر العيني الذي يشكل المسح العام للأراضي أساسه المادي،  
74/75 1975/11/12<sup>3</sup>

من عدة عوامل، تتمثل أساسا في الوضعية العقارية السلبية والمعقدة التي خلفتها الحقبة الاستعمارية خاصة على الملكية العقارية الخاصة، والتي تتطلب إيجاد تشريع عقاري يتدقيقا للتنظيم العقاري

هذا النظام يرتكز في المقام الأول على المسح العام للأراضي الذي يترتب على إتمام إعداد نتائجه هامة، فهو يعمل على تثبيت وتطهير الملكية العقارية بشكل دقيق وفعال مما يؤدي إلى ضمان الحقوق وتحقيق الائتمان ونمو الاقتصاد ، وعلاقة واضحة بمجال التعمير، لذلك سنتناول مضمون المسح العام للأراضي ومهامه التطهيرية (الفقرة الأولى) ثم نتناول علاقته بميدان التعمير (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: المسح العام للأراضي موضوعه ومهامه التطهيرية.

مادام الطابع القانوني للأموال العقارية في الجزائر متعدد، منها ما يعود إلى الأملاك الوطنية في جماعاتها الإقليمية، ومنها ما تعود الملكية فيها للخوادم، وأخرى هي عبارة أملاك ووقفية، فإن الحاجة إلى إحصاء شامل للملكيات، وتحديد كل ملكية بشكل دقيق، ومعرفة

<sup>1</sup> يراجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر،

2000 53  
1971/11/30 97  
1975/11/18 92

مساحتها والتأكد من سندات الملكية ومطابقة الوثائق المتوفرة بالمسح والحسابات الميدانية، وتحديد الحقوق العينية، هي كلها عمليات تشكل ما أسماه المشرع الجزائري " يف به وتحديد موضوعه و بيان هدفه، ثم التطرق إلى مهامه التطهيرية

**أولاً: التعريف بالمسح العام للأراضي موضوعه وأهدافه.**

عرف مفهوم مسح الأراضي تطوراً عبر متكيفا مع متطلبات كل مرحلة جديدة، ومع ما يحصل من تطور في التقنيات الحديثة<sup>1</sup> التشريعات إلى وضع تعاريف له، بينما اكتفت أخرى بالإشارة إلى هدفه وتحديد موضوعه فقط التطرق إلى تعريفه ومنها التشريع .

### **1-التعريف بالمسح العام للأراضي:**

يقصد بالمسح المرور على الشيء دون مغادرته قيد أنملة منه، ومنها قولنا مسح الأرض مسحاً ومساحة، الذي هو ذاك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح، ومنفعته جلية في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها<sup>2</sup>.

وليس لمسح الأراضي لحد الآن تعريف جامع مانع ، لذلك نجد له تعاريف متعددة، فعرفه البعض بالقول هو: " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده، قوامه ونوعه الشرعي، اسم مالكة وأسباب تملكه، الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"<sup>3</sup>.

ويمكن تعريفه أيضاً بأنه: "السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني والقانوني بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية، مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها "<sup>4</sup>.

وهو تعريف في نظرنا شامل إلى حد كبير نظراً لكونه لامس الأبعاد الفنية والقانونية للمسح، أما المشرع الجزائري فلم يضع تعريفاً لمسح الأراضي سواء في الأمر 74/75 أو النصوص التنظيمية اللاحقة له، وإنما اكتفى بالتطرق إلى موضوع وهدف المسح العام للأراضي حيث جاء في نص المادة 02 74/75 ما يلي: >> مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري<<.

04 منه >> يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي<<، فنلاحظ على نصي المادتين أنهما لم يأتيا بمفهوم لمسح الأراضي وما يشتمل عليه، واقتصرتا على موضوع المسح وهدفه المباشر، المتمثل في تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات، وإعداد الوثائق المساحية التي تشكل الأساس المادي للسجل

<sup>1</sup> يراجع : فيروز براني، مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2001-2002 .24

<sup>2</sup> يراجع : بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 1993 .849

<sup>3</sup> يراجع : فيروز براني، المرجع السابق، ص 25.

<sup>4</sup> يراجع : ريم مراحي ، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية ، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر المنعقد يومي 27 28 أبريل 2011 بجامعة الدكتور يحيى فارس المدينة 03 ينظر :

<http://www.carrefourdroit.com/2016/07/2728-2011.html>

باستقراء نص المادتين 02 04 74/75 ، نجد أن موضوع عملية المسح يتمثل في كل من الأملاك الوطنية سواء كانت عمومية أو خاصة التابعة للدولة وجماعاتها الإقليمية، والأملاك الوقفية، وأخيرا الأملاك التابعة للخواص بمختلف أنواعها<sup>1</sup>، حيث حصر المشرع الجزائري موضوع مسح الأراضي على التحديد والتعريف المادي للنطاق الطبيعي للملكيات العقارية فقط والتي تكون فيما بعد الأساس المادي للسجل العقاري<sup>2</sup>.

04 31984/12/24 400/84 62/76  
 41976/03/25 >> حث عمليات المسح العقاري تتناول:  
 وطبيعة الأراضي، إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.

- ام المادي وطبيعة شغل الأراضي وتخصيصها ونمط استعمال البناءات المقامة عليها واستغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال<sup>5</sup>.

وهكذا أصبح لعملية المسح بعدين يكمل كل واحد منهما .

البعد الأول ويتمثل في تبيان حالة الأملاك المادية من حيث القوام المادي لها وطبيعة شغلها وتخصيصها واستعمالها واستغلالها ووصفها.

والبعد الثاني ويتمثل في بيان الحالة القانونية لها عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار يتم بموجبها التعريف بأسماء المالكين له وأسباب تملكه، والحقوق العينية المترتبة عليه لفائدة المالكين أو على حسابهم مكرسا بذلك البعد التطهيري للملكية العقارية.

### 3- هدف المسح العام للأراضي:

يهدف المسح العام للأراضي إلى تحديد الأملاك العقارية وضبط المساحات بكيفية دقيقة قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية<sup>6</sup>، والذي يؤدي عند إتمامه على المستوى الوطني إلى تنظيم كلي وكامل لإقليم الدولة ، ففي كل بلدية يتم إنشاء كشف مفصل للملكية العقارية، سواء المبنية منها أو غير المبنية، مما يؤدي إلى تطهير الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة على وجه الخصوص، ويساهم بالتالي في خلق نظام إشهار عقاري واضح وشفاف، قادر على إعطاء صورة واضحة عن مختلف الحقوق العينية العقارية ، وعن مختلف التصرفات القانونية الواقعة عليها من خلال دوره الفعال في إعلام الجمهور بذلك، مما يعطي الائتمان والاستقرار في

1 يراجع : ريم مراحي، المرجع نفسه 04.

2 ينظر: المادة 02 74/75 92 1975/11/18.

3 1984/12/30 71 .

4 1976/04/13 30 .

5 ينظر : 01 400/84 1984/12/24 .

6 ينظر: المادة 08 74/75 62/76 .

ت العقارية، كما أن إنشاء هذا الكشف المفصل للملكية العقارية ومسكه بالشكل المطلوب<sup>1</sup>، يكون قاعدة مادية و نية وتقنية للفضاء العقاري حيث تتوفر هذا الكشف يشكل مساهمة في دفع عجلة<sup>2</sup>، ويسمح وجوده بالشروع في عمليات ومشاريع في مختلف القطاعات كالزراعة والتعمير والصناعة وغيرها.

## ثانيا: المهام التطهيرية للمسح العام للأراضي.

إضافة إلى ما سبق فإن لمسح الأراضي العام مهاما أساسية تساهم في تطهير الملكيات العقارية بمختلف أصنافها، تتمثل في تعيين الملاك وأصحاب الحقوق العينية وتحديد الملكيات العقارية القيام بمختلف التحقيقات العقارية اللازمة لذلك وإيداع وثائق المسح على مستوى البلدية قصد إثارة الاحتجاجات كأحد آليات التطهير .

### 1: التحقيق العقاري عملية مهمة لتطهير الملكية العقارية :

تقتضي عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة القيام بالتحقيقات العقارية اللازمة قصد تعيين الملاك أو أصحاب الحقوق العينية العقارية وتحديد هذه الأملاك والحقوق لما لهذه العمليات من أهمية في تطهير الملكية العقارية الخاصة .

إن عملية معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية

المتعلقة بتعريف ذوي الحقوق القانوني المرتبطة بهذه الأملاك

بالموازاة مع عملية التحديد<sup>3</sup>، وقد أسندت إلى أعوان مصلحة مسح الأراضي المرفقين بعونين محققين أحدهما من مصالح الحفظ العقاري والآخر من مصالح أملاك الدولة، وعون من البلدية المعنية، يشمل التحقيق العقاري دراسة السندات المقدمة وفحصها، وجمع أقوال الأشخاص المعنيين وتصريحاتهم فظة العقارية وإدارة مسح الأراضي

4.

وفي حالة غياب سندات للملكية فإن العناصر التي يتمكن المحققون من الحصول عليها سواء مما يقدمه الحائز من شهادات جبائية أو شهادات مكتوبة، أو أي وثيقة يملكها الحائز والتي يمكنها تنوير التحقيق وتؤدي إلى تقدير وقائع الحيازة المثارة، والتي تؤكد أو تنفي ممارسة المعني لهذه الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، أي حيازة مستمرة غير منقطعة، هادئة وعلنية<sup>5</sup>.

غير أن هذه المعلومات المحصلة من عملية التحقيق يجب أن يتم التأكد منها من خلال الاتصال بالمجاورين للعقار المثارة بشأنه الحيازة من خلال مقارنتها بالشهادات والمعلومات التي يمكنهم تقديمها

1 يتضح من خلال المادة 08 74/75 01 62/76 السالفي الذكر، وكذا التعلية رقم 16 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية أنه يتم إنشاء ومسك الكشف المفصل للملكية العقارية عن طريق مخطط مسح الأراضي (Le plan cadastral) (La matrice cadastrale) (l'état de section) ، البطاقات العقارية نموذج T10 (les fiches d'immeubles) ، (la table des comptes) ، ويراجع أيضا : عبد الرحمان بن عيسى ، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري ، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر المنعقد يومي 27 28 أبريل 2011 بجامعة الدكتور يحي فارس المدينة 07 ينظر : <http://www.carrefourdroit.com/2016/07/2728-2011.html> .

2 يراجع : عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2006 .82

3 يراجع : ريم مراحي، المرجع السابق 08 .

4 يراجع : التعلية رقم 16 السالف ذكرها، ص15 وما بعدها .

5 ينظر: 39 25/90 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

ر موضوع التحقيق. وقد مكن المشرع الجزائري جميع الملاك عموميين أو خواص من المشاركة في إثبات ملكياتهم أو حيازتهم للعقارات موضوع المسح، من خلال إلزام مصالح مسح بدء عملية المسح موجهة لهؤلاء الملاك في القطاع المراد مسحه كما يتم لتحقيق العقاري بحضورهم<sup>1</sup>.

وبعدها يتم تحديد الملكيات العقارية بناء على ما تم من تحقيقات حول السندات ومعينات ميدانية وأخذ مختلف الأقوال والتصريحات ومقارنتها بما توفر من معلومات لدى المصالح المعنية بهذه العملية.

## 2 - تعيين الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية :

تكتسي عملية تعيين الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية أهمية بالغة في عملية تطهير الملكية العقارية، وتعد الوجه المقابل لعملية تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية، وتتم هذه العملية من خلال جمع البيانات المتعلقة بأصحاب هذه العقارات أشخاصا طبيعيين أو معنويين، فالبيانات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية تتمثل في هوية المالك أو الحائز<sup>2</sup> والحيازة المقصودة هنا هي الحيازة القانونية طبقا للتشريع الساري المفعول<sup>3</sup>، أو أصحاب الحقوق العينية العقارية (الارتفاق، الانتفاع، تاريخ ومكان الازدياد، والجنسية، المهنة، الحالة العائلية، مكان (...). أما الأشخاص المعنوية فإذا كانت الدولة وجماعتها الإقليمية فتذكر الدولة أو الجماعة الإقليمية المعنية، وإذا كانت الشركات أو المؤسسات المستفيدة من هذه الأملاك أو الجمعيات فتذكر تسميتها ها الاجتماع<sup>4</sup>.

غير أن المشرع الجزائري وبموجب أحكام المرسوم 400/84 04 62/76 جاء بحكم جديد لا يتماشى مع الهدف الأساسي الذي سن إجراء المسح العام من أجله والمتمثل في تطهير الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة على وجه الخصوص، إذ إن الاكتفاء عند القيام بعملية المسح بتحديد الملاك الظاهرين أو الظاهرين، دون البحث والكشف عن الملاك أو أصحاب الحقوق الحقيقيين، يشكل ثغرة قانونية ينبغي الانتباه لها لما ينتج عنه من عدم التطابق بين الوثائق المسحية والسجل ، وحقبة الملكية العقارية وواقعها الميداني<sup>5</sup> يحتم على الأعوان المكلفين بدل العناية اللازمة في عمليات التحقيق التي يقومون بها من أجل الوصول إلى الملاك وأصحاب الحقوق الحقيقيين، وعدم اكتفائهم بالمالك الظاهر أو الحائز الظاهر كما ذهب إلى ذلك المرسوم .

فالتحقيق الدقيق والمعق يمكن الوصول إلى تعيين هؤلاء الملاك أو أصحاب الحقوق العينية الذين تخصص بطاقة عقارية لكل واحد منهم تدون فيها جميع البيانات المتعلقة به يخصص له حساب

1 يراجع : عبد الرحمان بن عيسى،

2 "الحيازة سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على شيء، بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر" يراجع: عبد المنعم فرج الصدة، الملكية في القوانين العربية، دار الفكر، د. س. ط. ص 06.

3 352/83 1983/05/21 الذي سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية

24 من المرسوم التنفيذي 147/08 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية مما يعني أنه

لم يعد بالإمكان المطالبة بالتقادم المكسب بعد إتمام عمليات مسح الأراضي وإنما يمكن ذلك قبل البدء والشروع في عملية المسح كما سيأتي بيان ذلك لاحقا .

4 يراجع : التعليم رقم 16 20 - 21 .

5 جاءت التعليم رقم 16 السالفة الذكر لتدارك مثل هذه النقائص من خلال التأكيد على إجراء التحقيق العقاري الذي يهدف حسب التعليم إلى الإمام بكل العناصر الضرورية لمعينة حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى وكذا التعريف بالملاك أصحاب الحقوق، على الرغم من أن الأمر ينبغي إعطاءه بعده القانوني من حيث احترام قاعدة توازي الأشكال.

مسحي تسجل فيه جميع أملاكه التي تم مسحها<sup>1</sup>.

### 3 - تحديد الملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية:

مادامت جميع العقارات خاضعة لعملية المسح سواء كانت ملكية عامة أو ملك للخوادم<sup>2</sup> عمليات تعريفها وتحديد حدودها تعنيها جميعا، سواء كان المسح يجري في المناطق الريفية أو في المناطق الحضرية، حيث تقسم المنطقة المراد مسحها إلى أقسام والأقسام إلى قطع ، والقطع الأرضية هنا هي كل جزء من سطح الأرض المملوك لشخص واحد أو لعدة أشخاص على الشيوخ ومتقلة بنفس الأعباء والحقوق وتشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى "الوحدة العقارية"<sup>3</sup>.

وتحديد الملكيات العقارية يكون بضبط حدود العقارات في الواقع الميداني، بأخذ قياساتها وتحديد أبعادها ومساحتها بشكل دقيق، وتحديد الحدود الفاصلة بين الملكيات المجاورة لها، وترجمة ذلك على مخططات مساحية، ثم على سجلات المسح والبطاقات عقارية، حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية خاصة به، ويعبر عنه بلغة المسح مجموعة الملكية أو جزء الملكية (ilot de propriété)<sup>4</sup> وهو جزء من القسم المساحي حيث نصت المادة 06 74/75 على أن مخطط مسح الأراضي يقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة، وهو يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها، وهكذا تتكون البلدية من أجزاء الملكية (ilots de propriété) من أقسام الملكية، وقد ألزم القانون الملاك وأصحاب الحقوق العينية سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين خاصين أو عامين بالحضور إلى عين المكان لتقديم ملاحظاتهم 10 63/76 حيث تكون عملية زاء الملكيات وجاهية، ولا بد أن يكون ا شخصا أو بواسطة ممثل، وإن حدث وأن تغيب المالك رغم استدعائه 03 استدعاءات متتالية بينها 15 يوما، تكون عملية وضع الحدود تلقائية حسب المعلومات المتوفرة لدى المجاورين وتسجل في حساب المجهول<sup>5</sup>.

### 4- إجراء إيداع وثائق المسح بالبلدية والبعد المطهر للملكية العقارية فيه:

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية و التحقيق العقاري وإعداد الوثائق المثبتة لهذه الأعمال يتم إيداع الوثائق الملحقة به على البلدية المعنية ، تكتسي عملية إيداع البلدية أهمية كبيرة في عملية تطهير الملكية العقارية.

### 4 - 1 إيداع وثائق المسح العام للأراضي بالبلدية :

يتم إيداع وثائق المسح (مخطط المسح والوثائق الملحقة به) على مستوى البلدية<sup>6</sup>، وذلك بقصد تقديم

1 يراجع : لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2012 - 2013 .28

2 ينظر: المادة 04 03 62/76 السالف الذكر على أن: >> الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء << .

4 جزء الملكية هو جزء من القسم المساحي وهذا الأخير يشكل جزء من إقليم البلدية، يتكون جزء الملكية من قطعة أرضية أو مجموع القطع الأرضية المتجاورة التابعة لمالك واحد أو تعود إلى شيوخ واحد، والخاضعة لنفس الأعباء والحقوق، تقع في مكان واحد معلوم من إقليم البلدية، ويكون وحدة عقارية مستقلة، وكل جزء ملكية يحمل رقم معين ويرقم حسب طريقة الترقيم الطبوغرافية يراجع: المادة 15 62/76، وأيضا التعليمات 11 16 .

5 يراجع : ريم مراحي، المرجع السابق 07 .

6 ينظر : المادة 11 62/76

الاحتجاجات الممكنة حولها، حيث تسجل هذه الأخيرة في سجل العقارات أو حول الحقوق المترتبة عليها، أو حول الأشخاص المقيدة هذه الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية بأسمائهم، حيث منح أجل شهر واحد بعد إيداع هذه الوثائق بمقر البلدية للمواطنين للاطلاع عليها، وتقديم احتجاجات مسببة بشأنها إما كتابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفاهة إلى رئيس فرقة المسح مداوم بمقر البلدية المعنية خصيصا لتلقي هذه الاحتجاجات.

يقفل هذا السجل المخصص لتسجيل الاحتجاجات عند نهاية مهلة شهر، ويتم تحويله مرفقا  
س هذه الاحتجاجات

بين المعنيين، خاصة إذا تعلق الأمر بنزاع حول الحدود أو الرسم المساحي للعقارات، فيقوم رئيس فرقة المسح عند التوصل إلى توافق بإدخال التعديلات الضرورية بالاعتماد على القرارات المتخذة من قبل لجنة المسح والمصادق عليها من قبل الوال  
1  
الاعتراضات متعلقة بهذه المسائل.

أما في حالة عدم التوافق بين المحتجين فتعلم اللجنة المعترضين بأن لهم أجل 03 أشهر من أجل الاتفاق على حدود معينة أو اللجوء إلى القضاء المختص إقليميا للفصل في النزاع، حيث تبقى مؤقتة للأجزاء المتنازع فيها<sup>2</sup> كما هي على المخط  
03 أشهر تصير الحدود المحددة بصفة مؤقتة نهائية.

أما الأجزاء غير المتنازع حولها فتعتبر مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويعمل بها مباشرة وتعد عملية إيداع وثائق المسح بمقر البلدية آخر مرحلة في عملية المسح العام للأراضي إيداع هذه الوثائق بالمحافظة العقارية قصد الإجراء الأول للإشهار، وهذا الإيداع الأخير يتم مقابل محضر تسليم<sup>3</sup> يوقعه المحافظ العقاري المختص .

#### 4-2 البعد المطهر لإيداع وثائق المسح بالبلدية :

إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به البلدية وإشهاره في دية المعنية والبلديات المجاورة، هو تمكين المواطنين المعنيين بالأراضي التي شملتها عملية المسح والتي تم المساس بحقوقهم فيها على هذه الوثائق وتقديم احتجاجاتهم أو اعتراضاتهم المؤسسة كتابة أو شفاهة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها<sup>4</sup>، وسواء كانت هذه الاعتراضات موجهة نحو العقارات، أي أن هذه الاعتراضات تنصب على الحدود التي اعتمدها المسح المودعة بالبلدية، أو المساحات أو على الحقوق العينية المترتبة عليها، أو كانت هذه الاحتجاجات موجهة نحو الأشخاص المقيدة هذه الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية بأسمائهم .

1 يراجع : جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات في السجل العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر المنعقد يومي 27 - 28 أبريل 2011 بجامعة الدكتور يحيى فارس المدينة، 03 ينظر : <http://www.carrefourdroit.com/2016/07/2728-2011.html>

2 ينظر : المادة 12 62/76

3 يراجع : ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 81

4 ينظر : المادة 11 ن المرسوم التنفيذي رقم 134/92 1992/04/07 يعطل ويتم المرسوم رقم 62/76 1976/03/25

حيث تحال هذ

مغلقة لدراستها و فحصها<sup>1</sup> والنظر في مدى قوة الأسانيد والحجج المقدمة  
وقعت فيها فرقة المسح إن وجدت على ضوء الوثائق السندات المقدمة من المعترضين  
ء أو المساحات أو الحقوق العينية

، حيث يتم العمل فيها على التوفيق بين المتنازعين إذا تعلق الأمر بنزاع  
حول الحدود أو الرسم المساحي للعقارات، فيقوم رئيس  
التعديلات الضرورية بالاعتماد على القرارات المتخذة من قبل لجنة المسح والمصادق عليها من قبل  
اللة عدم التوافق يحزر محضرا بذلك، و يوجه الأطراف إلى الجهات القضائية لعرض  
نزاعهم عليها وذلك في أجل 03 أشهر، هذا الأجل دون  
القضاء تصبح الحدود نهائية .

هكذا يكون لإجراء إيداع الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي عل مستوى البلدية دورا هاما في  
تطهير الملكية العقارية .

### فقرة الثانية: المسح العام للأراضي أساس لميدان التعمير.

مما هو مسلم به أن أي نشاط عمراني يكون أساسه العقار سواء كان مبنيا أو موجه  
المسح العام للأراضي ينصب على العقار دون تمييز بين أصنافه وأنواعه، فإن العلاقة بينهما  
وطيدة منهما يؤثر في الآخر إن إيجابا أو سلبا ونظرا لآفاق التطور المنتظرة في مجال التهيئة  
العقارية والتعمير والذين يجب أن يرتكزا بصفة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للقضاء<sup>2</sup>  
، علاقة و صلة وثيقة بالعقار العمراني سواء كان مبنيا أو موجه  
يعد أساسا للتعمير بما يقدمه من معطيات مادية دقيقة يستفيد منها هذا الميدان .

:

تشمل عمليات المسح التي تجري ضمن المناطق الحضرية العقارات المبنية وغير المبنية ، وإذا  
كانت العقارات غير المبنية لا تثير أي إشكال أثناء إجراء عملية المسح، فإن العقارات التي تشتمل على  
بنايات شيدت بطريقة غير شرعية تطرح إشكالا قانونيا.

-1

إن العقار الحضري وعلى غرار العقار الريفي هو أحد محاور مسح الأراضي العام سواء كان مبنيا  
أو غير مبنيا  
عا لنظام الملكية المشتركة أو لا، حيث يجب أن تخصص لكل عقار أو جزء  
من عقار يقع داخل المنطقة العمرانية بطاقة عقارية حضرية حتى ولو لم يتم إعداد المسح العام  
للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار استنادا إلى البلدية التي يقع فيها هذا العقار<sup>3</sup>.  
فإذا كان العقار الحضري مبنيا يشتمل أو لا يشتمل أجزاء  
الجماعي فتحدث له بطاقة عقارية حضرية تسمى " ، والتي يؤشر عليها عند

. 09

<sup>1</sup> يراجع : ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية

<sup>2</sup> يراجع : عمار علوي، المرجع السابق، 2004 . 82-81

<sup>3</sup> ينظر: المواد من 27 30 63/76 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري . 30

.1976/04/13

لتجزئة أو التقسيم المخصص للعقار، وجميع الشكليات التي تهم مجموع العقار<sup>1</sup>.

أما إذا تعلق الأمر بعقار حضري يشتمل على نظام خاص بالملكية المشتركة فإنه تحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم بطاقة تسمى "البطاقة الخاصة للملكية المشتركة" والتي يجب أن تكتب عليها جميع التأشيريات المـ العقاري على البطاقة الخاصة علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار إسم الشارع و رقم القطعة وبيان<sup>2</sup> غير أنه في كلا البطاقتين سواء البطاقة العامة للعقار أو البطاقة الخاصة للعقار يتم التأشير بعبارة تكون كمرجع بينهما<sup>3</sup>.

وإذا تعلق الأمر بعقار غير مبني وكان موضوع صفقة غير مجسدة بعقد رسمي مشهر فإن العقار يسجل في وثائق المسح باسم المالك الذي يوجد حق ملكيته مشهرا بالمحافظة العقارية المختصة أو قـ ما يثبت ملكيته للعقار المعني، وما على الشاغل الفعلي إلا السعي لإتمام إجراءات نقل ملكية العقار إلى ذمته وفقا للقوانين التي تحكم ميدان المعاملات العقارية، وإلا فإنه سيجد نفسه لاحقا عند رغبته في إستعمال العقار الذي يشغله في أي نشاط عمراني أمام عقبة إفتقاده لسند ملكية الذي بدوره لا يمكنه من ممارسة هذا النشاط، لاسيما حق البناء<sup>4</sup>.

## 2- إشكالية البناءات غير المشروعة:

تشكل البناءات اللاشرعية والفوضوية أحد الإشكاليات المطروحة أمام إتمام عمليات المسح العام وذلك بسبب ما تثيره من احتجاجات عند تسجيل هذه العقارات باسم الشاغلين لها المحققين يجدون بأن هذه البناءات المشيدة من قبل الأفراد أو حتى في بعض الأحيان من قبل هيئات عمومية تقع على أوعية عقارية تابعة لأشخاص آخرين سواء كان يطرح صعوبة تسوية وضعيات هؤلاء في إطار الحل المقترح من خلال قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>5</sup> ذلك أن أغلب هذه البناءات شيدت على أراضي يملك أصحابها سندات محررة من قبل موثقين أو قضاة شرعيين منذ الحقبة الاستعمارية على أراضي عرش<sup>6</sup> ولم تتم عملية التسوية النهائية لهذه السندات<sup>7</sup> حيث ينص القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها 18 منه على أن تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يتم بالأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية

الحالة التي يكون البناء المراد مطابقته وفقا لأحكام القانون 15/08 إما مشيدا على أراضي ملك للدولة أو جماعاتها الإقليمية وهنا في هذه الحالة عند القيام بإجراء تسجيل العقار باسم الشاغل تعترض عليه الهيئة المالكة للعقار، فيبقى العقار مسجلا باسمها وما على المعني إلا الانتظار لتسوية

1 ينظر: المادة 28 01 63/76  
2 ينظر: المادة 30 63/76  
3 ينظر: المادة 28 03 63/76  
4 50 29/90 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن: <<حق البناء مرتبط بملكية...>>  
5 15/08 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر. رقم 44 2008/08/03  
6 أراضي العرش أو الكوميونال اعتبرت أملاكا للدولة بقوة القانون ينظر: المادة 13 26/95 1995/09/25 يعدل ويـ  
7 25/90 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ج ر رقم 55 1995/09/27  
8 1897/02/16 1926/08/04  
9 "البيع الواقف على شرط الإيجار" حيث لا تسلم سندات ملكية على هذه الأراضي إلا بعد الانتهاء من التحقيق العقاري الفردي أو الجماعي بشأنها وصدور (l'homologation) من طرف الحاكم العام الفرنسي بالجزائر ينظر: Japcues LAMBERT, OP. CIT. 455

وضعيته عن طريق إتمام إجراءات المطابقة وفقا للقانون 15/08<sup>1</sup> مما يعني بقاء عملية المسح عقار المبني في هذه الحالة دون تحقيق هدفها.

أما إذا كان الوعاء العقاري المشيدة عليه هذه البناءات ملك للخواص فإن المشرع لم يعالج هذه المسألة من حيث مدى إمكانية مطابقتها أم لا، غير أنه يبدو لا يوجد ما يمنع من مطابقتها مع التعمير والبناء إذا ما تم تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري لهذه البناءات من خلال تملك الباني لهذا الوعاء بموجب عقد رسمي مشهر .

وبالتالي تبقى الغاية الرئيسية من استحداث عملية المسح والمتمثلة في تطهير الملكية العقارية الخاصة أو العامة غير متحققة، لأن إتمام عمليات المسح متوقفة على عدم اعتراض الملاك الحقيقيين على تسجيل العقارات المبنية على أوعيتهم العقارية بأسماء شاغليها.

### 3 - المسح العام للأراضي أساس لمخططات التعمير :

لقد توجه المشرع الجزائري وعلى غرار ما هو سائد اليوم في كل دول العالم للتعمير بقصد التحكم في المجال بشكل جيد<sup>2</sup> هذه الأدوات تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) (POS) ، وهي الأدوات التي تضبط الصيغ المرجعية و التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بها في بلدية ما الأخذ بعين تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، وهي التوجيهات والصيغ التي يعتمد عليها مخطط شغل الأراضي<sup>3</sup> عند إعداده فيما تحدد توقعات التعمير وقواعده، شروط استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة الاقتصادية ذات المنفعة العامة، والبناءات الموجهة سواء للاحتياجات الحالية أو المستقبلية<sup>4</sup>.

ومادامت هذه المخططات تقسم المناطق المعنية بها إلى قطاعات معمرة وقطاعات مبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات غير القابلة للتعمير، وتحدد المواقع والأراضي والمنذ والمساحات العمومية والخضراء، والأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها<sup>5</sup> المثقلة بها بشكل مفصل ودقيق، فإن تحديد كل هذه بالدقة الكافية غير ممكن إلا في وجود الوثائق المسحية التي من مهمتها تحديد الأملاك العقارية وطبيعة هذه الأملاك بشكل دقيق، من حيث الحدود والأبعاد والمساحات والمشمات والحقوق وطبيعة شغل الأرض ونمط استعمال البناءات

: >> أن العملي

62/76

الطوبوغرافية أو الطبومترية عمليات التحقيقات العقارية التي تتطلبها...وأشغال التهيئة العقارية، يجب القيام بها بالاتصال بالمصلحة المكلفة بإعداد مسح الأراضي...<<، وهكذا يستفيد معدوا هذه المخططات من كل المعلومات التي توفرها وثائق مسح الأراضي حتى يتم استغلال ال استغلال وبشكل متوازن يراعى فيه مبدأ الأولويات عند إعدادها.

1 40 15/08 السالف الذكر على أن البناية المتممة أو غير المتممة المشيدة على قطعة أرض ملك للدولة أو جماعاتها الإقليمية مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية يمكن فيها للجنة الدائرة أو تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

2 ينظر: المادة 10 29/90 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. رقم 52 .1990/12/02

3 ينظر: المادة 16 29/90

4 ينظر: المادة 11 29/90

5 ينظر: المادتان 19 31 29/90

التعمير هو	معايير	الحديث يتم	عليه
العمرانية	للعمليات	تخطيط <sup>1</sup>	إدارية
على الملكية العقارية	ضبط وثائق المسح تبعا لعمليات التعمير المستجدة	الناحية الفنية والقانونية	التغيرات طريق

عمليات الضبط المستمر لوثائق مسح الأراضي تبعا للتغيرات التي تحدث على العقارات سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن تصرفات ماسة بالوضع القانونية له غير ماسة بها، وسواء كانت مؤثرة في حدود الملكية العقارية أو لا والناتجة عن أنشطة عمرانية هي عملية ضرورية حتى تكون هذه الوثائق معبرة بالفعل على الحالة الآتية للعقار، لذلك يجب أن تضبط وتمسك باستمرار ومطابقتها مع البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية تغييرات عليها .

### 1 - ضبط وثائق المسح في حالة التغيرات المؤثرة في حدود الملكية العقارية :

يحدث أن يتم استعمال العقار الممسوح والتصرف فيه من خلال عمليات التعمير المختلفة سواء العقار أو قسمته، وهذا ما يؤدي إلى تغيير في حدود العقار<sup>2</sup> مما يؤدي إلى زوال الوحدة العقارية، فعندما يقوم مالك العقار الممسوح بتجزئة عقاره أو قسمته فلا بد عليه أن يحصل أولاً على رخصة تجزئته<sup>3</sup> أو شهادة تقسيم<sup>4</sup> المسلمة له من السلطة الإدارية المختصة<sup>5</sup> العقارية لكل وحدة عقارية جديدة ناتجة عن التجزئة أو القسمة.

إن التغييرات في حدود الملكية العقارية والتي تمس بالوضع القانونية عن عوامل طبيعية (الطمي، الانجراف، تكون مجموعات ملكية...) أو ب الأطراف يتم إثباتها تلقائياً ومعاينتها من قبل مصالح مسح الأراضي<sup>6</sup> بموجب محاضر معاينة تغيير ترقيم مجموعات الملكية نموذج PR14 وهي حالات لا تتطلب تحرير وثيقة القياس، ونفس الشيء إذا كانت هذه التغييرات لا تمس بالوضع القانونية لهذه العقارات وكانت بفعل نفس العوامل، أو بفعل قرارات إدارية كما في حالة تغيير الحدود الإدارية، والتي يتم معاينتها إما من قبل مصالح المسح

1 اراجع : بشير والتهئية العمرانية ديوان الجامعية، 2000 89.

2 عندما ينجم عن ال تغيير في الحدود يجب أن يتم معاينتها بوثائق القياس ينظر في المادتين 18 78 من المرسومين على 62/76 : 63/76 السالف الذكر، ويراجع أيضا: - التعليمات 16 33. 1588 2008/02/23

3 ينظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

4 ينظر: المادة 52 2015/02/12 57 29/90 2015/01/25 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر. رقم 07

5 يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة التجزئة باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، ويكون تسليم هذه الوثيقة من اختصاص الوالي في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو لم يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب ما تنص عليه المادتين 14 15 التنفيذي 19/15، بينما لم يوضح هذا المرسوم السلطة الإدارية المختصة بإصدار شهادة التقسيم، ومادام الملف يتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرض حسب ما نصت عليه المادة 36 من هذا المرسوم، فإن رئيس هذا المجلس هو المختص بإصدار هذه الشهادة عكس ما مولا به قبل صدور هذا المرسوم، وما يدعم هذا الرأي هو أن القرار المتضمن شهادة التقسيم المرفق بالمرسوم التنفيذي 19/15 يوضح بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يصدر هذا القرار.

6 ينظر : المادة 03 02 1978/03/09 يتضمن تحديد كليات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفات السارية المفعول، ج ر. رقم 13 1978/03/28

بمناسبة الزيارات الدورية التي تقوم بها هذه خيرة سنويا، أو من خلال المعلومات التي تقدمها البلدية المختصة إقليميا<sup>1</sup>.

غير أنه في الحالات الأخرى لتغيير الحدود غير العوامل الطبيعية والتي تمس بالطبيعة القانونية حيث تعدل من مساحة مجموعة ملكية م إطاؤها رقم حصة في مخطط المسح فإنه يتم التحقيق فيها وإثباتها طبقا لأحكام المادة 18 62/76 1976/03/25 ومعاينتها عن طريق وثيقة القياس ومحضر تعيين الحدود على النحو الذي سيأتي بيانه<sup>2</sup>، حيث تنص المادة 18 منه على أن: >> كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد ، لا سيما التغيير الذي تم على إثر التجميع أو التقسيم أو التجزئة أو الاقتسام وفي حدود ما إذا كانت هذه العمليات مرخص بها بموجب التشريع الجاري به العمل، يجب أن تتم معاينته بموجب محضر للتحديد يتكون من مخطط منظم مبينة عليه المساحات المعدلة بمقياس يساوي على الأقل مخطط مسح الأراضي ويمثل لزوما المراجع الأساسية لهذا الأخير ويرتبط بعناصر الأرض المستقرة بقدر <<.

تغيير يجب أن يتم بناء على وثيقة تعدها مصالح مسح الأراضي تسمى "وثيقة القياس"<sup>3</sup> (document d'arpentage) مرفقة بمحضر تعيين الحدود هذا الأخير الذي يحدد بدقة الحدود الجديدة لكل الوحدات العقارية الناتجة عن التجزئة أو القسمة يعدهما خبير عقاري معتمد يختاره المعني بالأمر، ويتم إيداع هاتين الوثيقتين من قبل الخبير العقاري لدى مصالح مسح الأراضي، هذه الأخيرة بناء على وثيقة القياس تعطي الوحدات العقارية الجديدة الناتجة عن التجزئة أو القسمة أرقاما جديدة تدون على كل من محضر تعيين الحدود الذي يظهر هذه الوحدات وتسجل على وثيقة القياس الموافقة له، ثم يتم بعد ذلك التصديق على كلا الوثيقتين من طرف مسؤول مصلح على مستوى الولاية.

بعد إنجاز وثيقة القياس ومحضر تعيين الحدود تسلم للمعني ليتوجه بهما إلى موثق<sup>4</sup> يختاره لنفسه أيضا، فيقوم هذا الأخير بتقديم طلب مستخرج المسح ومستخرج العقد<sup>5</sup> ( CC 4bis = Extrait cadastral et extrait d'acte « ex PR 4bis » ) اضي بعد أن يكون قد دون على مستخرج العقد البيانات المتعلقة بالم ( ) والبلدية التي ينتمي إليها العقار، فتقوم مصلحة المسح بمراقبة المعلومات المقدمة على طلب مستخرج العقد من خلال مقارنتها مع ما هو مقيدها في وثائق المسح، بعد ذلك وبعد التأكد من المعلومات

1 Article 02 du Arrêté du 09 mars 1978 déterminant les modalités d'exécution des travaux de conservation cadastrale, la forme des documents d'arpentage... voir aussi : L'instruction n°16 du 24 mai 1998 relative a la conduite des opérations cadastrale et d'immatriculation foncière, annexe 03 , p 35

2 ينظر : المادة 03 01 1978/03/09 يتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول  
3 وثيقة القياس عبارة عن جدول يبين فيه الوضعية القديمة قبل التجزئة أو القسمة للوحدة أو الوحدات العقارية والوضعية الجديدة لهذه الوحدات بعد التجزئة أو القسمة مرفقة بمحضر تعيين الحدود الذي هو عبارة عن مخطط يبين كيفية إجراء التجزئة أو القسمة.  
4 يمكن في بعض الحالات أن يكون محرر العقد ليس موثقا وإنما هيئة عمومية كالبلدية أو مصالح أملاك الدولة طبقا للمادة 324 : >> العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه <<.

5 مستخرج المسح ومستخرج العقد هو مطبوعة واحدة لها وجهان الأول (مستخرج المسح = l'extrait cadastral) مخصص لتدوين البيانات اللازمة (l'extrait d'acte = ) مخصص لمحرر العقد لتدوين البيانات المطلوب تدوينها من قبل هذا خبير عليه، وقد نصت المادة 76 63/76 على هذه الوثيقة، هذه الأخيرة يجب كذلك إرفاقها في نفس الوقت مع الوثيقة الناقلة أو المثبتة أو المنشئة أو المسقطة لحق ملكية أو لحق إنتفاع أو لحق إيجارة طويلة الأمد ولحق المباني والغراس موجهة للإشهار بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 73 01 منه .

المقدمة تقوم بتدوين البيانات اللازمة على مستخرج المسح :  
الملكية (جزء الملكية) ، المساحة، اسم المالك ولقبه، ثم تعيد مطبوعة مستخرج المسح ومستخرج العقد  
15 يوم<sup>1</sup> من تاريخ تقديم طلب مستخرج المسح.

بعد ذلك يشرع الموثق في تدوين البيانات الجديدة على وثيقة إجراء الإشهار<sup>2</sup> ثم يقوم بعملية  
الإيداع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لهذه الوثيقة وثيقة القياس، مستخرج  
، رخصة التجزئة أو شهادة التقسيم والدفتن العقاري، فيقوم المحافظ العقاري  
<sup>3</sup> هذه الوثائق قبل إجراء الإشهار العقاري بالتأشير على وثيقة مستخرج العقد ومستخرج المسح  
يجب أن لا تتعدى مدة إعداده ستة(06) أشهر طبقا للمادة 77 02 63/76  
1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ثم بعد التأشير على هذه الوثيقة يقوم  
بإعادة إرسالها مرفقة بوثيقة القياس إلى مصلحة مسح الأراضي لكي تقوم هذه الأخيرة بضبط وثائق  
للمراجع الجديدة للإشهار حتى تكون متطابقة مع البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى  
المحافظة العقارية، وهكذا يتم ضبط وثائق المسح حسب مستجدات عمليات التعمير.

## 2 - ضبط وثائق المسح في حالة التغيرات في مشتملات العقارات دون حدودها:

هي التغيرات التي لا تمس حدود العقارات الممسوحة ، وإنما تمس مشتملاتها<sup>4</sup> فقط سواء بالزيادة  
، حيث تجري هذه العمليات داخل حدود هذه الأملاك العقارية، أين تتم عليها مختلف عمليات  
تعمير (البناء أو الهدم) العقارية التي تعود لمالك واحد أو لمجموعة من الملاك في الشيوخ  
معبر عنها بلغة المسح " مجموعة الملكية " أي جزء الملكية (ilot de propriété) فإما أن يتم تغيير  
مشتملاتها بأن يتم إنشاء بنايات جديدة داخل الملكية العقارية تستغرقها جميعا أو تستغرق جزء منها  
حسب ما تسمح به قواعد التعمير والبناء، أو توسيع بناية كانت موجودة من قبل أو زيادة  
بق فيها أو هدمها كليا أو جزئيا ويتم إثبات هذه التغييرات عن طريق محاضر<sup>5</sup> تعدها مصالح  
مسح الأراضي عند معاينتها للتغييرات التي تحدث في الملكية العقارية، يتم بموجب هذه  
هذه التغييرات سواء بإثبات الهدم لبناية كانت موجودة أو بإثبات إقامة بنايات جديدة ويعد هذا المحضر  
PR15 .

بعد إعداد هذه المحاضر من قبل مصالح المسح والتي تثبت فيها هذه الأخيرة التغييرات التي حصلت  
على الملكيات العقارية تقوم بإرسالها إلى المحافظة العقارية بموجب جدول إرسال نموذج PR13<sup>6</sup>  
<sup>7</sup> المختص إقليميا هذه المحاضر يقوم بتسجيلها في سجل الإيداع ثم بعد

<sup>1</sup> يراجع : التعليم 16 22.

<sup>2</sup> L'instruction n°16, annexe 03, op.cit, P 31.

<sup>3</sup> تتم عملية الفحص من أجل التأكد مما يلي:

- مصادقة مصالح المسح على مستخرج المسح وأنه لم تنقضي مدة سريانه المقدرة بـ 06 أشهر.  
- مطابقة مستخرج العقد مع العقد المراد شهره، ينظر: التعليم 16 23.

<sup>4</sup> L'instruction n° 16, annexe 3. OP. CIT. P 35.

<sup>5</sup> تتم التعديلات الناتجة عن البناء والتهديم والتي تبلغ إلى المحافظ العقاري على شكل محاضر يحدد نموذجها وشروط إعدادها بموجب قرار من وزير  
المالية وتعددها وتصديق عليها مصلحة مسح الأراضي ضمن الأشكال المنصوص عليها في المادة 84 63/76 السالف الذكر، ينظر أيضا  
: 83 من المرسوم نفسه .

<sup>6</sup> يراجع : التعليم 16 24.

<sup>7</sup> 83 63/76

: >> تبلغ إلى المحافظ العقاري ضمن الأشكال المنصوص عليها في المادة 84 التعديلات  
التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها  
على الفور تطبيقا للمادة 23 63/76 25 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وكذلك التعديلات الناتجة  
عن البناء والهدم.<<

فحصها<sup>1</sup> يقوم بالتأشير عليها وإشهارها، حيث تثبت التغييرات في الملكيات العقارية المثبتة بواسطة هذه البطاقات العقارية أي يؤشر على البطاقات العقارية نفسها الموجودة دون إلغائها وذلك بذكر التعيين الجديد لهذا العقار حسب التغيير الذي طرأ عليه، مع ذكر سبب التغيير والتمثل في "محضر إثبات الهدم والبنائات الجديدة" مع وجوب ذكر مراجع الإشهار، ثم يقوم المحافظ العقار بإرسال نسخ من هذه المحاضر المشهورة المحتوية على مراجع الإشهار العقاري إلى مصالح مسح الأراضي لتقوم هذه الأخيرة ببناء على هذه المحاضر بضبط وثائق المسح الممسوكة لديها طبقا لمراجع الإشهار الجديدة.

إن كل التغييرات مهما كانت طبيعتها والتي لا تمس الوضعية القانونية للعقارات كما في حالة تغيير مشتملات الوحدة العقارية (مجموعة الملكية) بالبناء أو الهدم، والتي يعود لمصالح مسح الأراضي التحقق منها، فإنه يتعين على المجالس الشعبية البلدية أن تقدم لهذه المصالح عند نهاية كل ثلاثي المعلومات المتوفرة لديها بشأن هذه التغييرات<sup>2</sup>، والتي من المفروض أن تكون هذه المعلومات متوفرة لدى هذه المجالس، بحكم الرقابة الممنوحة لها على هذا المجال.

وهكذا يكون مسح الأراضي بالفعل أساسا ماديا للسجل العقاري، ويمثل الوجه الآخر لعملية تطهير الملكية العقارية أحد الرهانات الكبرى التي تعمل على تحقيقها، وتجسيد عملية التطهير هذه يعد أحد أهم الأسس التي يقوم عليها مجال التعمير للارتباط الوثيق بين العمليتين (التطهير والتعمير).

### المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري ركيزة لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

لقد بات من الضروري للمتعاملين في المجال العقاري معرفة العقارات المراد التعامل فيها من حيث تعيينها أو الحقوق التي تثقلها، مما يجعل التعامل فيها على بصيرة من أمره، و لن يتأتى ذلك كه العقارية بإشهار هذه التصرفات إلا لم يكن لتصرفاته تلك سبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير تأسيس السجل العقاري 74/75 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل والذي يعتبر القانون الأول للإشهار العقاري في جزائر الاستقلال، يهدف إلى تحقيق هذه (تأسيس السجل العقاري).

74/76 من أجل تأسيسه، يرمي إلى إقامة وإرساء قوا نظام الشهر العيني في الجزائر، حيث يعتمد على العناصر التي توفرها وثائق المسح العام للأراضي تحقيقا لمشروع تطهير الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة على وجه الخصوص، غير أنه قبل الشروع في العمل بمقتضى هذا النظام، كان نظام الشهر الشخصي هو الجاري به العمل لا يزال، لذلك سنحاول التعرف على نظامي الشهر العقاري (الفرع الأول) ثم البعد التطهيري في نظام الشهر العيني على الملكية العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: نظاما الإشهار العقاري.

الإشهار العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل التصرفات الواردة على العقارات وشهرها بالمحافظة

1 100 63/76  
2 ينظر : المادة 03 02 1978/03/09 يتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفات السارية المفعول، ج ر. رقم 13 1978/03/28.

العقارية<sup>1</sup> قصد إعلام الجمهور بهذه التصرفات حتى يكون الكافة على علم بها، وبالتالي يتحقق التنظيم اللازم للملكية العقارية، ويمنح الثقة في المعاملات العقارية ويمنع المضاربة<sup>2</sup> في هذه ، ولقد أدى التطور الكبير في جميع نواحي الحياة سواء الاقتصادية أو السياسية أو الاجتماعية لدى مختلف الشعوب إلى ظهور نظامين للإشهار العقاري والمتمثلين بنظام الشهر الشخصي ( نظام الشهر العيني) (الفقرة الثانية) ثم نتناول موقف المشرع الجزائري من كلا النظامين ( ) .

## الفقرة الأولى: نظام الشهر الشخصي .

يجدر بنا التعريف بكل من الإشهار العقاري و النظامين

### ولا: التعريف بالإشهار العقاري و .

يسمح الإشهار العقاري بإيجاد تنظيم مركزي للمعلومات التي يحتاجها الغير في مجال الشؤون العقارية هذا التنظيم هو بمثابة بنك للمعلومات حول الوضعية القانونية للأموال والحقوق العينية العقارية بما يزيل المخاوف الغموض والخفاء عن هذه الوضعية، لاسيما عندما يتم مسك السجل العقاري بصورة دقيقة معطيات فنية تعكس فعلا الوضعية القانونية والواقعية لهذه الأملاك. ولأهمية معرفة كل من الإشهار راستنا هذه ات من الضروري التعريف بكل منهما:

### 1 - تعريف الإشهار العقاري :

عرفه البعض بأنه "مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة والدقيقة المفروضة على الأفراد المعنيين بالحقوق العينية العقارية والتي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية"<sup>3</sup>. وهو تعريف يركز إحدى غايات الإشهار العقاري والمتمثلة في إعطاء التصور الحقيقي عن الأملاك، وأهم دور الأصلي والمتمثل في حماية الملكية العقارية والحقوق العينية.

ويعرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها"<sup>4</sup>. هذا التعريف أيضا أنه ركز على الآلية المستعملة دون توضيح للغاية من الإشهار العقاري الحقيقية للجمهور عن الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية المعنية.

كما أن الإشهار العقاري يمكن أن يعرف بأنه: " ، له مجموعة من القواعد يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة"<sup>5</sup>. وه تعريف حاول الإحاطة بجميع جوانب المسألة غير أنه لم يظهر الغاية الرئيسية

1 المحافظة العقارية هيئة عمومية خاضعة لسلطة وزير المالية يسيرها محافظ عقاري مكلفة بتأسيس السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي وشهر المحررات الرسمية ومسك البطاقات العقارية وتسليم دفتر العقاري، وإعلام الجمهور بمختلف التصرفات الواقعة على العقارات، استد

20

74/75 السالف الذكر، ونصت عليها أيضا المادة 02

2 يراجع : مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011 . 13 .

3 يراجع : ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، المرجع السابق . 10 .

4 يراجع : حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، ب. س. ط، ص 11.

5 يراجع : عمر حمدي باشا، المرجع السابق ، ص 118 .

من الإشهار العقاري والمتمثلة في إعلام الجمهور بمختل  
بالحقوق المترتبة عليها بشكل واضح.

ومهما يكن فإن الإشهار العقاري هو ذلك النظام القانوني الذي يضمن إعلام الجمهور بالحقوق  
الواردة عليها من أجل حماية الملكية العقارية  
العينية الأخرى بواسطة مجموعة من الإجراءات التي يتخذها مرفق عام.

وهكذا يكون الإشهار العقاري هو ذلك النظام القانوني الذي يهدف إلى تحقيق إعلام كاف للجمهور  
والتصرفات الواردة عليها وحماية وصيانة حقوق الأطراف من  
الضيا هدف استقرار الملكية العقارية وتشجيعا ودعما للائتمان العقاري يساهم التنمية  
الاقتصادية للبلاد ويشعر كل شخص في ظل وجود نظام إشهار عقاري بهذه الخصائص بأن حقوقه  
ولا يمكن للغير أن يعتدي عليها أو ويضمها إلى أملاكه بالطرق غير القانونية  
سجل العقاري بصفة رسمية وقانونية، هذا السجل الذي أحاطه المشرع بالحماية  
وأضفى عليه الحجية .

## 2 - تعريف السجل العقاري:

عرفه المشرع المصري بأنه "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته  
القانونية وينص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"<sup>1</sup>.

إن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف السجل العقاري وأقتصر فقط على بيان كيفية مسك هذا  
12 منه بأن السجل 03 أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات  
عقارية، ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما. بينما تنص المادة 03 منه  
: << يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية >> .

كما نلاحظ أيضا على أنه اكتفى في نص المادة 19 63/76 على بيان كيفية  
مسك هذا السجل، حيث تفيد هذه المادة أن هذا الـ يمسك ع بطاقات العقارية، تبين  
الوضعية القانونية للعقا بين تداول الحقوق العينية ويجب أن ي  
حتى يكون السجل العقاري ناطقا طبيعيا وحقوقيا

يتعلق به من حقوق عينية وا تفاقات وتعديلات<sup>2</sup>. غير أن السجل العقاري في ظل المرسوم رقم 32/73  
1973/01/05 المتضمن إثبات الملكية الخاصة الذي جاء تنفيذا لقانون الثورة الزراعية،  
يتكون من مجموع شهادات الملكية التي سلمتها إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري، والذي يعبر عنه  
بمجموعة البطاقات العقارية البلدية .

للأراضي يستتبعه الاتجاه إلى نظام الإشهار  
المسمى بنظام الشهر العيني، الذي يعتمد على البيانات الخاصة بالعقار التي توفرها وثائق  
الشهر العيني يعمل على تعميم نطاق مبدأ القوة الثبوتية للمعلومات والبيانات المسجلة

<sup>1</sup> يراجع : عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999 .163  
<sup>2</sup> يراجع : مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 106 .

بالسجل العقاري ومنه القوة الثبوتية للسندات المشهورة في إطار هذا النظام كما يد  
ويعمل على ترسيخ استقرار الملكية العقارية والتي تجسدها عملية المراقبة الدقيقة في مدى صحة  
قاري وكذا في هوية الأطراف لديه، والتوجه نحو التخلي التدريجي حسب  
تقدم أشغال المسح عن نظام الإشهار العقاري الشخصي، الذي يت  
عملية الشهر العقاري، وبهذا يكون السجل العقاري هو وسيلة للشهر العقاري<sup>1</sup>.

ومما سبق يتضح أن المشرع الجزائري اعتنق بموجب أحكام الأمر 74/75 نظام الشهر  
العيني الذي يعتمد على ما يقدمه المسح العقاري من معلومات دقيقة حول الأموال العقارية والحقوق  
بنية وأصحاب هذه الأملاك والحقوق، بعد أن كان العمل قبل هذه الفترة في الجزائر بنظام الإشهار  
العقاري الموروث عن الحقبة الاستعماري  
الشهر الشخصي، مما يتطلب تناول كل  
من النظامين على حدى من خلال التعريف بهما وبيان خصائصهما وتقييمهما .

### ثانيا: التعريف بنظام الشهر الشخصي وتقييمه.

لقد أدى التطور الكبير في جميع نواحي الحياة سواء الاقتصادية أو السياسية أو الاجتماعية لدى  
مم إلى ظهور نظامين للإشهار العقاري، ويعد نظام الشهر الشخصي أول نظام  
للشهر العقاري من حيث الظهور، حيث ساد العمل بهذا النظام معظم بلاد العالم، لاسيما  
الأوربية التي تبنته، وقد نقله المستعمر الفرنسي إلى الجزائر لتطبيقه فيها خلال مرحلة الاحتلال.

وتطبيقا للقانون الذي أصدره المشرع الجزائري بتاريخ 1962/12/31<sup>2</sup> الذي مدد بموجبه العمل  
بالقوانين الفرنسية في الجزائر باستثناء ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية، استمر العمل بنظام الشهر  
ولمعرفة هذا النظام نتطرق إلى التعريف به وبيان  
ه تقييمه بيان عيوبه ومزاياه .

### 1- تعريف نظام الشهر الشخصي:

يسمى بهذا الاسم لأنه يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها  
ويتخذ اسم الشخص محورا أساسيا في عملية الإشهار، فعملية الشهر وفق هذا النظام تتم  
أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ الحق أو نقله<sup>3</sup>، ففي ظل هذا النظام لا يؤخذ في عين الاعتبار العقار  
موضوع التصرف وإنما الأشخاص أو الشخص القائم به، حيث يتم فيه مسك سجل يوضع حسب  
الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص<sup>4</sup> الذين أشهرت حقوقهم، يتكون هذا السجل في نظام الشهر  
الشخصي من مجموعة بطاقات شخصية أي أن كل مالك يشهر حقه تنشأ له بطاقة باسمه تدون عليها  
كل التصرفات التي يقوم بها في مجال المعاملات العقارية بحيث تصبح تلك البطاقة وسيلة جرد لكل  
الممتلكات العقارية التي تعود له فلا يعتد في هذا النظام ببيانات العقار محل التعامل من موقع وحدود

<sup>1</sup> يراجع : عمار علوي، المرجع السابق، 2004 156.

<sup>2</sup> Loi n° 62/157 du 31/12/1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31/12/1962, République algérienne, journal officiel N° 02 du 11/01/1963 .

16

<sup>3</sup> يراجع : خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ على العقار ، قصر الكتاب ، 2001

<sup>4</sup> يراجع : جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006 16-15.

ومساحة وغيرها، وإنما ينظر إلى هوية الأشخاص المالكين<sup>1</sup>.

## 2- خصائصه:

يستخلص من التعريف السابق أن نظام الشهر الشخصي يتميز بالخصائص التالية :

- أنه يتخذ من أسماء الأشخاص القائمين بالتصرفات أساسا له<sup>2</sup>

- بدون قوة ثبوت في الحق، حيث لا ينقل الملكية وإنما تنتقل بمجرد اتفاق الأطراف، فوظيفته هنا تتمثل في وظيفة الإعلان،

- الإشهار العقاري في ظل هذا النظام لا يغير في العلاقة القانونية المترتبة بين البائع والمشتري لأن دور المحافظ العقاري في ظل هذا النظام يتمثل في التحقق من أن العقد المودع لديه قد أعد في وأن صاحب الحق المتصرف فيه لديه سند مشهر مسبقا في المحافظة العقارية، أما التصرف في حد ذاته فلا تتم مراقبته<sup>3</sup>، فالمحركات في ظل هذا النظام تشهر كما هي حتى ولو كانت معيبة، فتظل بذلك التصرفات الواقعة على العقارات صحيحة مادامت المحركات (السندات) صحيحة، وتكون التصرفات معيبة إذا كانت تلك المحركات معيبة، وبالتالي يظل الحق على حاله فلا يضيف له الشهر شيئا فإذا كان التصرف معيبا انتقل الحق بتلك العيوب.

فنظام الشهر الشخصي لا يضيف شيئا في الحق ولا في التصرف، وبالتالي ينتقل الحق موضوع التصرف كما هو بكل العيوب العالقة به دون أن يكون للإشهار في مجموعة البطاقات العقارية أثر مطهر لهذه العيوب.

## 3 - تقييم نظام الشهر الشخصي :

يمكننا تقييم نظام الشهر الشخصي من خلال تناول العيوب التي تعتريه من جهة مزاياه من جهة أخرى.

### 3 - 1 عيوب نظام الشهر الشخصي:

تتجلى عيوب هذا النظام في جملة من الأمور:

- بقاء صاحب الحق وهو هنا المتصرف إليه في العقار مهددا بخاطر زوال حقه لأن نظام الشهر الشخصي هو وسيلة إعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقارات فقط وأن الشهر لا يطهر التصرفات ولا يغير فيها مما يهدد استقرار الملكية العقارية<sup>4</sup>.

- لا يمكن بمعرفة مالكة وبالتالي لا نستطيع معرفة الطبيعة القانونية للعقار في ظل هذا النظام إلا بمراجعة جميع البطاقات الشخصية التي تعد بمئات الآلاف وهذا الأمر يكاد يكون مستحيلا.

<sup>1</sup> Philippe SIMLER, Philippe DELEBECQUE, droit civil, les suretés, la publicité foncière, 2<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 1995, P583.

<sup>2</sup> يراجع : جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> يراجع : عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 10.

<sup>4</sup> يراجع : جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 20-21.

- مادام نظام الشهر الشخصي لا يصح التصرفات فإن العقود الناقلة للملكية أو المنشئة لها قابلة للطعن فيها أمام المحاكم من قبل الغير وهذه الوضعية تؤدي إلى ضياع الائتمان بين الناس في التعاملات العقارية<sup>1</sup>.

وبالرغم من العيوب نظام الشهر الشخصي فإنه لا يخلو من مزايا .

### 3- 2 مزايا نظام الشهر الشخصي:

رغم كثرة عيوب نظام الشهر الشخصي إلا أنه لا يخلو من محاسن منها:

- أنه يبقى نظاما قائما بذاته تعمل به الدول ويؤدي دوره في الحياة العملية، يعمل على تحقيق العلانية<sup>2</sup> وتسجيل هذه التصرفات يعد قرينة و لو كانت بسيطة على ملكية الشخص للعقار.

- لا يتطلب تكاليف كبيرة ولا طاقات بشرية مدربة لتأسيسه<sup>3</sup>.

- يسمح بالطعن في التصرفات المشهورة لكون الشهر في السجل العقاري لا يحصنها مما يسمح للمالك الحقيقي ويمكنه من حماية حقه<sup>4</sup>.

وبالرغم من هذه المزايا فإن عيوبه غلبت مزاياه كما سبق وأن وضحناه عند تبيان عيوب هذا النظام إضافة إلى أن وضع الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة على وجه الخصوص في الجزائر تحتاج إلى تطهير شامل مما يجعل من نظام الشهر الشخصي غير مناسب مع هذا الوضع، لأنه لا يحقق تطهير الوضعية العقارية مما ينعدم معه الائتمان العقاري اللازم وبالتالي لا يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المرجوة، فكان من الضروري اللجوء إلى نظام الشهر العيني المناسب لمعالجة وتطهير الملكية العقارية في الجزائر .

### الفقرة الثانية: التعريف بنظام الشهر العيني.

ظهر نظام الشهر العيني لأول مرة في أستراليا على يد مكتشفه السيد روبرت تورانس - Robert Torrens - وهو يركز في شهر التصرفات على الأعيان لا الأشخاص أي على العقارات محل التصرفات من خلال مسك سجلات مخصصة لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية أين تخصص كل صفحة أو أكثر لكل عقار يشكل وحدة عقارية (ilot de propriété) تدون فيها التصرفات الواردة على هذا الأخير، ويصحب ذلك تحديد موقعه حدوده مساحته .

نظرا للوضعية العقارية الشائكة في الجزائر والتي تتميز بالتعقيد والغموض بفعل ما لحقها من تشويه، و للعيوب التي يحملها نظام الشهر الشخصي الذي كان ساري العمل به في الجزائر لمدة طويلة اتجه المشرع الجزائري إلى تبني نظام الشهر العيني نظرا لما يتمتع به هذا النظام من خصائص ومزايا من قوة ثبوتية للمعلومات و البيانات المسجلة بالسجل العقاري، وقوة ثبوتية للسندات المشهورة، كما يدعم

1 يراجع : مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة،  
2 مازال نظام الشهر الشخصي معمولا به في الجزائر حتى في ظل اتجاه المشرع الجزائري لاعتماد  
المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ينظر: المادة 27 74/75 113  
3 يراجع : خالد عدلي أمير، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الج  
4 يراجع : جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،  
2011 16 63/76 .340 .22

الائتمان العقاري ويعمل على ترسيخ استقرار الملكية العقارية يساهم في تطهير الملكية العقارية نظام عقاري عصري قادر على المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية المرجوة.

## : تعريف نظام الشهر العيني وأسس.

74/75 والنصوص اللاحقة عليه، والتي تضمنت أحكاما

هر العيني في الجزائر بصفة جذرية يدفعنا معرفة هذا النظام من التطرق إلى تعريفه وتبيان أسسه ثم تقييمه من خلال بيان مزاياه وعيوبه.

### 1- تعريف نظام الشهر العيني:

هو ذلك النظام الذي يعتمد على لعملية الإشهار العقاري حيث يسجل كل التصرفات الواردة عليه عكس ما هو معمول به في نظام الشهر الشخصي مثلما سبق بيان ذلك، وبهذا يكون في ظل هذا النظام العقار هو المحور الأساسي ومحل الاعتبار يعتمد الإشهار فيه على بيانات العقار حيث تحدث لكل عقار بطاقة عقارية يدون في هامشها كافة الحقوق الواردة عليه ثم ترتب حسب الأرقام<sup>1</sup>.

مما يجعل العقود الناقلة للملكية أو للحقوق العينية العقارية قوية وتبعث على الائتمان وتصير في ظله الحقوق محصنة ومسجلة بكيفية يستحيل معها إهدارها<sup>2</sup>، حيث يكون المستفيد وهو المتصرف إليه بملكية العقار أو الحق العيني العقاري على دراية تامة بالعقار والملاك الحقيقيين له نظرا لكون عملية الإشهار في ظل هذا النظام لا تتم إلا بعد تأكد المحافظ العقاري<sup>3</sup> من استيفاء المحررات المقدمة للإشهار لكافة الشروط اللازمة فيتأكد سواء من صحة السندات المودعة لديه بقصد الإشهار، أو أن سبب العقد مشروع وغير مخالف للنظام<sup>4</sup>، ولهذا فإن نظام الشهر العيني يقوم على أسس هامة نذكرها فيما يلي:

### 2- أسس نظام الشهر العيني:

يقوم نظام الشهر العيني ويرتكز على قاعدتين أساسيتين قررهما المشرع لتنظيم الإشهار العقاري تتمثل هاتين القاعدتين في قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر .

#### 1-2- قاعدة الرسمية:

إن القاعدة العامة في التعاقد هي رضائية العقود<sup>5</sup> غير أن المشرع الجزائري كاستثناء عن القاعدة العامة أمر أن يكون العقد شكليا إذا كان الشكل ركنا لانعقاده كما في العقود التي يكون موضوعها عقارا أو حقا عينيا عقاريا، وفي هذا الصدد 61 63/76 >> يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي <<، والحقيقة أن هذه المادة ليست السبابة إلى إقرار مبدأ تحرير بعض أنواع العقود في الشكل الرسمي فقد سبقتها إلى ذلك

1 يراجع : عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 05.

2 يراجع : معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، 1989 17.

3 74/75 على أنه : >> يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك صحة

الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار <<.

4 ينظر: المادة 105 63/76 .

5 ينظر: المادة 59 58/75 .

الحقوق العينية يجب تحت طائلة البطلان أن تعد الشكل الرسمي، والشكل الرسمي للعقود يتم بتطبيق العامة المنصوص عليها في القانون المدني<sup>2</sup> وتكمن أهمية الرسمية في:

- السلطة العامة في إعداد العقود يضمن تنفيذ عملية الإشهار أحسن من الخواص.
- تحرير العقد من طرف شخص<sup>3</sup> يجعل الرسمية تضمن بطريقة غير مباشرة صلاحية وشرعية العقد حيث يحيط محرر العقد الأطراف بالأحكام القانونية وحدود حقهم في التصرف.
- الرسمية تساعد على احترام التدابير المحكمة المفروضة من طرف قواعد الإشهار العقاري: تعريف الأطراف، تعيين العقارات... الخ.
- في الغالب يحتفظ محرر العقد بنسخة مما يجعل الأمان بحكم أن الأصل محفوظ.
- معلومات الكتابة الرسمية تعتبر صادقة إلا أن يثبت العكس عن طريق الطعن فيها بالتزوير، مما يجعل لنظام الشهر العيني دور مطهر للملكية العقارية .

## -2-2-

:

لقد أقر المشرع الجزائري مبدأ الأثر النسبي نظرا لما لهذا المبدأ من أثر بالغ في تطهير الملكية العقارية الخاصة وذلك لأنه ما دام القيد في السجل العيني ، حيث تصبح العقود المشهورة لها الحجية المطلقة في مواجه الكافة، فإن ذلك يعني أن السجل العيني يصبح يعطي صورة صادقة للوضع<sup>4</sup>، فقاعدة الأثر النسبي مفادها أنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير<sup>5</sup>.

وبهذه الطريقة يصبح المحافظ العقاري يقوم بمراقبة فعلية للعقار، وبالتالي فالإشهار العقاري يضمن بفضل هذه القاعدة استمرارية تداول الحقوق، ويجعل مجموعة البطاقات العقارية ( fiches d'immeubles ) تعكس بصفة مسبقة الوضعية القانونية لعقار ما، وتضمن حماية المالك الجديد بشطب المالك القديم، وتضمن مراقبة تطبيق هذه القاعدة بأن تكون كل وثيقة مودعة بقصد الإشهار يجب أن تحتوي على مراجع للإشهار العقاري لسند المتصرف أو صاحب الحق الأخير، ولهذه القاعدة استثناءات حددها المشرع الجزائري .

63/76

- منها الاستثناءات التي قررتها المادة 89

88 منه و

1993/05/19

بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93

1970/12/25

107

1 . ج . ق . م . ج >> العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه << .

2 324 ق . م . ج >> العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه << .

3 عادة ما يكون العقود الرسمية من المختصين في مجال القانون: الموثقين، كتاب الضبط، السلطات الإدارية، السلطات الأجنبية ضمن بعض

4 يراجع : مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 91.

63/76

01

5 ينظر: المادة 88

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 08 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند ثابت اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971 <<.

فبالنسبة للإجراء الأولي لإشهار الحقوق العقارية في السجل العقاري فهو ليس بحاجة إلى إشهار مسبق حتى يتم تسجيله بالمحافظة العقارية، لأن الهدف من عملية المسح هو تأسيس السجل العقاري الذي يمثل الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01، فإن أحكام الشهر العقاري توجب إفراغه في شكل رسمي من قبل الموثق، ومادام هذا العقد ثابت التاريخ<sup>2</sup> فدور الشهر ليس مصدرا للحق العيني فهذا الأخير موجود وقائم قبل تاريخ 1971/01/01 حيث كان التصرف يرتب كافة الآثار في مواجهة الأطراف المتعاقدة، وإنما دوره له وظيفة إعلامية<sup>3</sup> وهناك استثناءات جاءت بها مختلف التشريعات العقارية منذ مطلع الثمانينات نذكرها فيما يلي:

- إشهار عقود الشهرة المحدثة بموجب المرسوم 352/83 1983/05/21  
تعتبر كوسيلة لمعابنة وإعداد عقود الاعتراف بالملكية التي ليس لها سند.

- إشهار عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والمنصوص عليها بموجب القانون 18/83 1983/08/13  
يعترف بحق الملكية لكل مواطن يستصلح أرضا بوسائله الخاصة حيث يشهر العقد الإداري بالمعقارية ويعتبر الإجراء أول شهر بالنسبة للقطعة الأرضية المستصلحة من قبل المستفيد فهو عقد يحرره مدير أملاك الدولة بالولاية المختص إقليميا ولا يخضع إلى قاعدة الأثر الإضافي للشهر<sup>4</sup>.

- إشهار شهادة الحيازة المحدثة بموجب القانون 25/90 1990/11/18<sup>5</sup>  
المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم وهي معفاة من قاعدة الشهر المسبق لكونها تحرر على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد.

وهكذا يصبح هذا النظام هو المطبق في الجزائر وذلك للمزايا التي يتمتع بها هذا الأخير و

## ثانيا : تقييم نظام الشهر العيني.

ويمكن تقييم نظام الشهر العيني من خلال إبراز أهم المزايا التي يتمتع بها ثم التعرّيج على سلبياته أو عيوبه المحتملة.

1 عدلت بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 وقبل ذلك كانت محل تعديل بموجب المرسوم 210/80 1980/09/13 . 71  
1980/12/30.

2 ينظر: المادة 328 58/75

3 يراجع : مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 94 .

4 المرجع نفسه، ص 97 .

5 أحدثت شهادة الحيازة بموجب المادة 39 25/90 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .

## 1 - مزايا نظام الشهر العيني :

يتمتع نظام الشهر العيني بمزايا عديدة أهمها :

- يتميز بالوضوح لكون السجل العقاري يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار، فمن يريد أي عقار فما عليه إلا الاطلاع على البطاقة المخصصة لهذا الأخير.
- نظام الشهر العيني تقل فيه المنازعات حول الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها لأنه يظهر التصرفات المنصبة عليها من العيوب.
- يحدد المساحات والحدود بشكل دقيق يضمن عدم الاعتداء عليها بالاستيلاء.
- مانع لخطر اكتساب الحقوق العينية العقارية بالتقادم المكسب<sup>1</sup>.
- يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية وتوفير الثقة بها، مما يشجع على التعاملات العقارية ويعزز الائتمان الأمر الذي يساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية<sup>2</sup>.
- تمكين الدولة من مراقبة السوق العقاري وتحقيق عائدات للخزينة العمومية من خلال تحصيل

3

- يتميز هذا النظام بسرعة الحصول على المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقارات وبدقتها لأنه يقوم على ترتيب البطاقات العقارية حسب تقسيم الأقسام وأرقام المخططات التي وضعتها مصالح المسح وبالتالي يتجنب مشكلة تشابه الأسماء.
- وبالرغم من المزايا التي يتمتع بها هذا النظام فإنه تعثره بعض العيوب.

## 2- عيوب نظام الشهر العيني:

- يعتمد هذا النظام على إعداد المسح العام للأراضي وهو مشروع ضخم يتطلب إمكانيات كبيرة مالية وبشرية حتى يتم مسح كافة إقليم الوطن. تترتب عن تطبيق نظام الشهر العيني الملكية العقارية كما في الميراث حيث يؤدي إلى كثرة في البطاقات العقارية بحسب كثرة الملاك، مما يحتم في ظل هذا النظام بوضع حد أدنى لمساحة الملكية العقارية<sup>4</sup>.

### نظامين.

:

من خلال فحص النصوص القانونية التي تحكم ميدان الشهر العقاري لاسيما ا 74/75  
1975/11/12 والمرسومين التطبيقيين له رقمي 62/76 63/76 المؤرخين في  
1976/03/25 ، والثاني متعلق بتأسيس السجل العقاري  
إتضح أن المشرع الجزائري اتجه نحو الأخذ بنظام الشهر العيني  
الشهر الشخصي الذي كان سائدا قبل هذا التاريخ

1 يراجع : مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 27.

2 يراجع : حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 16.

3 يراجع : مجيد خلفوني، المرجع 19.

4 يراجع : جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،

## 1 - جه نحو الأخذ بنظام الشهر العيني:

في الحقيقة فإن المشرع الجزائري بدأ في التلميح إلى الأخذ بنظام الشهر العيني قبل صدور النصوص السالفة الذكر أعلاه من خلال بعض النصوص القانونية ذات الصلة بمجال الملكية العقارية فبالرجوع إلى بعض مواد قانون الثورة الزراعية نجدها تستعمل عبارات ومصطلحات تدل هذا التوجه، كمصطلحات "البطاقات العقارية"، "الوثائق المساحية" "2"

32/73 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة  
إستعمال مصطلحي " الدفاتر العقارية " و " المسح العام للأراضي " حيث نصت المادة 32 منه على أن : >> تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه : <<...73/71 25 وهي نفس المصطلحات التي ورد استعمالها في الأمر 74/75 والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه لاحقا.

74/75 والنصوص التنظيمية له المذكورة أعلاه حسم أمر الأخذ بالنظام العيني في مجال الإشهار العقاري 02 74/75 الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجدها تنص على أن مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، حيث يعد في كل إقليم بلدية :

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي،

- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل ، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين ،

كما أن السجل العقاري الذي يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية ويتم تأسيسه أولا بأول على إقليم البلدية المعنية، يحدد الوضعية الحالية والقانونية للعقارات ويبين كافة الحقوق المتداولة عليه، أين طاقة عقارية خاصة، يدون فيها مختلف الحقوق العينية العقارية الأصلية منها أو التبعية<sup>4</sup> وكل التصرفات القانونية التي ترد على هذه الحقوق ، وبيان مالكيها على جدول محرر في نسختين مرفقا بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية هذه الحقوق طبقا لما جاء في : >> وهذا الجدول المرفق بجميع 13 02

السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن يتضمن :

- العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي،

- هوية وأهلية أصحاب الحقوق ،

1 03 74/75 1975/11/12 السالف الذكر على أنه : >> يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين

تداول الحقوق العينية << .

2 ينظر : المادتين 24 25 73/71 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية

3 15 1973/02/20

4 يراجع : مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 34 .

- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات << .

وهكذا يتضح بأن حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى تحدد بناء على وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً والمشهرة بالسجل العقاري المؤسس لديها ، مما يمنع معه على أي شخص الإدعاء بوجود حق عيني على عقار مالم يكن بيده سندا مشهرا يتضمن هذا الحق المدعى به طبقاً للمادتين 15 16 74/75 ، وفي إطار هذا الأمر فإن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يستتبع بالضرورة بإجراء عملية التقييم العقاري للعقارات المسوحة ويسلم على إثر هذا التقييم دفتر عقاري يعد سند الملكية للعقارات في المناطق المسوحة<sup>1</sup>، مما يعني أن المشرع الجزائري قد حسم الأمر في التوجه نحو تبني نظام الشهر العيني بدلا من نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا العمل به قبل ذلك .

## 2 - تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي :

غير أنه ونظرا لصعوبة إتمام عملية المسح العام للأراضي في كافة أقاليم بلديات الوطن صعوبة تجسيد العمل بنظام الشهر العيني المتبنى إلا بالقدر الذي تتقدم فيه عمليات المسح السالفة الذكر فإنه يجعل من العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تتم فيها عملية المسح حتمية تقتضيها ضرورة تنظيم وتسيير الإشهار العقاري والتحكم في التصرفات العقارية طبقاً لقواعد هذا النظام حماية للحقوق العينية العقارية، وهو ما يتضح من 27 74/75 بموجبها تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي حيث جاء فيها : << أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقاً عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم >> .

والذي أكد صراحة على تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي من خلال حثه المحافظين العقاريين على مسك البطاقات العقارية في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح وإشهارها بالمالكين لهذه الأراضي<sup>2</sup> 114 منه لتتحدث عن كيفية تنظيم عملية الإشهار ظل نظام الشهر الشخصي، وذلك في ظل غياب مخطط لمسح الأراضي إذ تنص على أنه : << 66 من هذا المرسوم قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه السابقة ما يلي : نوع العقار، موقعه ، محتوياته .

وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصال العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك، أسماء المالكين المجاورين << حيث في غياب المعلومات التي يوفرها مسح الأراضي والتي تسمح بإشهار العقد أو القرار القضائي وفقا لنظام الشهر العيني فإنه يتم إشهار كل عقد أو قرار قضائي وفقا لنظام الشهر

1 ينظر : المادة 19 74/75

2 63/76 السالف الذكر على أنه : << خلافا لأحكام المادتين 19 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية ، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك . وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية >>

ويبدو أن المشرع الجزائري إتجه مؤخرا إلى تبني العمل بنظام الشهر الشخصي حتى في ظل توفر مسحية الخاصة بالمناطق الممسوحة، وذلك كلما واجهته صعوبات في أشغال إعداد وتسليم الأراضي الفلاحية المتواجدة بهذه المناطق لفائدة أصحابها من المفروض أن يتم العمل فيها بنظام الشهر العيني، غير أنه ونظرا للأهمية التي تكتسيها عملية الإسراع بإنهاء عملية تحويل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية إلى حق امتياز، و نظرا للأجل التي حددها القانون لهذه العملية 18شهرًا من تاريخ نشر القانون 03/10 2010/08/15 حيث جاء في 5359 2013/05/30 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>2</sup>، أنه عند تقدير مديري أملاك الدولة باعتبارهم محرري هذه العقود أن إعداد العقود وإشهارها في نظام الشهر العيني على أساس وثائق المسح أو تدوين مسبقا لمراجع المسح من شأنها كبح عملية إعداد العقود وقد لا يسمح بإنهائها في الوقت المحدد فإنه يرخص لمصالحهم في هذه الحالة وبصفة استثنائية بحتة إعداد عقود الامتياز المعنية على أساس دفتر الشروط وعقد الانتفاع وإشهاره في نظام الشهر الشخصي.

هاء من العملية احترامًا للأجل القانونية

وثائق المسح التي تم إعدادها أو سيتم إعدادها من طرف مصالح مسح الأراضي بإعداد عقود تعديلية الشهر العيني وذلك على سبيل التسوية .

وهكذا يتضح أن المشرع الجزائري قد يعتمد في بعض الأحيان إلى العمل بنظام الشهر الشخصي للأراضي لكافة أقاليم البلديات وإمكانية العمل بنظام الشهر العيني، وهذا يعني إمكانية بقاء العمل بنظام الشهر العيني في الجزائر إذا ما اقتضت الحاجة، مع تسوية الوضعية بعد ذلك في إطار نظام الشهر العيني متى سمحت الظروف بذلك .

**: البعد التطهيري لنظام الشهر العيني على الملكية الخاصة وعلاقته بالتعمير.**

يساهم نظام الشهر العيني في تطهير الملكية العقارية لما له من أثر مطهر على الملكية العقارية انطلاقًا مما يقوم عليه هذا النظام من مبادئ وآليات والتي يؤدي احترامها والعمل بها إلى تطهير الملكية العقارية بصفة دقيقة عمليات ترقيم العقارات أو تسجيل بعضها في حساب هول<sup>1</sup>، أو من خلال معالجة الوضعيات العالقة كل من الترقيم العقاري والتسجيل في حساب المجهول وتسليم الدفاتر كأثر لمختلف عمليات ترقيم العقارات الممسوحة، باعتبارها آليات يعتمد عليها هذا النظام في تطهير الملكية العقارية ( الثانية ) بالعقارات قصد التحكم في الوضعية العقارية بمناسبة أي تغيير في تعيين هذه العقارات والتي يعد العمراني أحد أهم أسبابها).

**الفقرة الأولى : مبادئ وآليات نظام الشهر العيني في تطهير الملكية العقارية الخاصة.**

يقوم نظام الشهر العيني على مبادئ تلعب دورا هاما في تطهير الملكية العقارية بصفة عامة من كل السلبات التي يمكن أن تلحق بها، نظرا للأثر المطهر لها كما يتضمن هذا النظام آليات يؤدي تطبيقها

<sup>1</sup> ينظر : المادة 30 03/10 2010/08/15 46  
<sup>2</sup> يراجع : المذكرة رقم 5359 2013/05/30 المتعلقة بمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

تمكين الإدارة من التحكم في عملية تطهير الملكية العقارية من جهة ، ويمكن الملاك العقاريين من حماية أملاكهم العقارية من الإستيلاء عليها من قبل الغير من جهة أخرى.

## أولاً: الأثر المطهر لـ لشهر العقاري العيني ومبادئه:

يقصد بالتطهير في نظام الشهر العيني أن ينتقل العقار إلى مالكة الجديد خالياً من كل العيوب ويتولى عملية التطهير هذه المحافظ العقاري، حيث تنص المادة 22 74/75 الذكر على أنه >> يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار...<<.

كما يتحقق المحافظ العقاري من أن محتوى ومضمون العقد غير مناف للأخلاق وغير مخالف 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 ق بتأسيس السجل العقاري المتمم ويساهم الإشهار العقاري من خلال الأثر المطهر له ت المعاملات العقارية واستقرارها، وتقوية من خلال ضمان انتقال العقارات دون عيوب.

غير أنه يبقى من المحتمل إشهار بعض التصرفات المشوبة ببعض العيوب التي لا يمكن للمحافظ العقاري التثبت منها من خلال الوثائق المقدمة أمامه لكون هذه العيوب خفية، كما في حالة عيوب من غلط و تدليس و إكراه واستغلال حيث يتم إشهار مثل هذا التصرفات دون انتباه لها نظراً لخفائها عن نظر المحافظ العقاري، مما يجعل العقود المتضمنة لمثل هذه العيوب قابلة للإبطال<sup>1</sup> من إمكانية الاحتجاج بهذه العقود، استناداً للقوة الثبوتية التي يضيفها الإشهار العقاري على مثل هذه التصرفات ما دام إشهار هذا التصرف قد تم، ومنه فلا يمكن إبطال هذا التصرف إلا عن طريق الشهر<sup>2</sup>.

العيني مبادئ لها دور حاسم في تطهير الملكية العقارية من أهم هذه المبادئ.

### 1- مبدأ التخصيص:

ومبدأ التخصيص معناه تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تسجل عليها كل العمليات التي ترد عليه، فتكون هذه البطاقة صورة حية للوضع القانوني للعقار حيث تكون وسيلة لإعلام الغير بكل ما يتصل بهذا العقار سواء من حيث الموقع، والمساحة والمحتويات، والعنوان، والقيود الواردة عليه فتخصيص بطاقة عقارية بهذه المواصفات يساهم في تطهير الملكية العقارية.

### 2- الشرعية:

ومفاد هذا المبدأ أن المحافظ العقاري أعطيت له سلطة مراقبة التصرفات العقارية<sup>3</sup> بشكل دقيق من حيث مدى مطابقتها للقانون و التأكد من خلوها من أي عيب، مما يعني أن هذا النظام يساهم في تطهير الملكية العقارية، ففي ظل نظام الشهر العيني ينشئ الإشهار العقاري الحق العيني.

<sup>1</sup> يراجع : علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003 56-69.  
<sup>2</sup> يراجع : عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الحادية عشرة، دار هومة، 2009 46.

### 3- مبدأ القوة الثبوتية للسند:

أي أن السند المشهر يمكن صاحبه من الاحتجاج به على الكافة، لأن الحق الذي أشهر بإدارة الشهر العقاري يكتسبه صاحبه نهائياً<sup>1</sup>، وبالتالي فالشخص غير المقيد حقه في السجل العيني لا يمكنه إثبات ملكيته، مما يعني أن شهر التصرفات يظهرها من كل العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح الشخص في مأمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص تصرفه<sup>2</sup> معنى ذلك أن الملكية العقارية الخاصة تظهر من كل العيوب التي يمكن أن تلحقها جراء إشهار السند المتعلق بها.

### 4- مبدأ القيد المطلق:

ومعنى هذا أن التصرفات الإرادية والاتفاقات الرامية إلى نقل أو إنشاء أو كشف أو تعديل حق عيني لا يكون لها أثر بالنسبة للغير ولا حتى بالنسبة للأطراف إلا من يوم شهرها في مجموعة البطاقات العقارية مع استثناء نقل الملكية عن طريق الوفاة الذي يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية<sup>3</sup> مما يسد الباب أمام التصرفات التي تقع خارج إطار نظام الإشهار العقاري الأمر الذي يفرض خضوع جميع التصرفات للرقابة وبالتالي تطهير هذه التصرفات من العيوب.

### 5- :

يحظر في ظل نظام الشهر العيني اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم الملتعاض هذا الطريق لكسب الملكية العقارية مع مبدأ القوة الثبوتية للسند حيث يصبح صاحب هذا السند في مأمن عند تسجيل سنده في السجل العيني.

### ثانياً: الترقيم العقاري والتسجيل في حساب المجهول آليات تطهير الملكية العقارية.

نظام الشهر العيني منشئ للحقوق ومطهر للتصرفات مما يعني أنه مطهر للحقوق موضوع هذه التصرفات أيضاً، وذلك من خلال تطهير السندات الحاملة لها، ومادام الأمر كذلك فإن ترقيم العقارات من خلال مسك البطاقات العقارية وتسليم دفتر العقاري يعد من آليات تطهير الملكية العقارية.

### 1- ترقيم العقار يفيد التطهير ويـ الحصول على عقود التعمير:

بمناسبة إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات إما ترقيمها نهائياً أو ترقيمها مؤقتاً<sup>4</sup>.

### 1-1 الترقيم النهائي:

ويكون في العقارات التي يحوز ملاكها على سندات قانونية مثبتة لحقوق ملكية عقارية أو عقود مقبولة قانوناً والتي تبين بدقة بيانات العقار وقد استند المشرع في تحديد حالات قبول طلبات الترقيم النهائي على عنصرين الأول وهو الوارد في المادة 12 63/76

<sup>1</sup> يراجع : مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> يراجع : جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 31.

<sup>3</sup> ينظر: المادة 798 85/75 16 15 74/75

<sup>4</sup> يراجع : مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 113.

في إثبات حق الملكية والتي نص عليها القانون لاسيما القانون المدني، والعنصر الثاني ويتمثل في انقضاء مدة الترقيم المؤقت الوارد في المادتين 13 و 14 منه<sup>1</sup> وبعد الترقيم العقاري النهائي يسلم للمالك الدفتر العقاري الذي يعد سند الملكية في الأراضي الممسوحة يسمح لصاحبه من عقود التعمير التي تتطلب تقديم سند الملكية .

## 2-1 الترقيم المؤقت:

يكون الترقيم مؤقتا لمدة سنتين. يتم ترقيمها ترقيما نهائيا، ويكون إما لمدة أربعة أشهر أو

### 1-2-1- الترقيم لمدة أربعة أشهر:

يكون الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر عند عدم حصول المالك الظاهريين على سندات ملكية قانونية تسمح لهم بالتسجيل النهائي ويمارس حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب 827 وما يليها من القانون المدني<sup>2</sup>. ومنه يمكن أن يكون هؤلاء المالك يحوزون سندات رسمية أو عرفية ثابتة التاريخ ويتبين لفرقة المسح المختلطة أن هؤلاء يمارسون على هذه العقارات حيازة تفوق مدة 15 سنة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال وبانقضاء هذه المهلة يصبح الترقيم نهائيا<sup>3</sup>.

### 2-2-1- رقيم المؤقت لمدة سنتين:

يكون الترقيم مؤقتا لمدة سنتين إذا لم يكن للمالك الظاهر سند كاف لإثبات الملكية العقارية، أو ليس للحائز أي وثيقة تثبت ملكيته للعقار، ومع ذلك نجد لدى المالك أو الحائز سندا لا يرقى لأن يكون حاسما في نسبة ملكية العقار له ، لذلك تمدد مدة الترقيم بالنسبة لهذا النوع من السندات إلى سنتين، بانقضاء هذه المدة يصير الترقيم نهائيا، وهذا في حالة وجود شخص يدعي بملكيته أو حيازته الترقيم، غير أنه يحدث وأن نصادف أثناء عملية المسح يطالب أحد بترقيم باسمه، وهنا يسجل في مصفوفة المسح في حساب المجهول، ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة سنتين على معالجة قضية حساب المجهول أدناه.

ونلاحظ أن المشرع الجزائري أعطى هذه المدة من أجل الترقيم النهائي حتى يمكن كل طرف من المالك الظاهريين أو المجاورين من تقديم ما يفيد ملكيتهم لهذه ، ويدخل ضمن الترقيم المؤقت لمدة سنتين العقارات المسجلة في حساب المجهول وفي هذه الحالة الأخيرة (حساب المجهول) يجب أن يطلب من مصالح أملاك الدولة إبداء الرأي صراحة حول الوضعية القانونية لهذه العقارات، على أساس أن الترقيم في حساب المجهول تعد قرينة على ملكية الدولة لهذه العقارات<sup>4</sup>.

لأن الترقيم في السجل العيني لعقارات بأسماء المالك الظاهريين يحصن هؤلاء من أي

1 يراجع : عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع حول وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر المنعقد يومي 27 و 28 أبريل 2011 بجامعة الدكتور يحي فارس المدية 03 ينظر : <http://www.carrefourdroit.com/2016/07/2728-2011.html>.

2 يراجع : عبد الرحمان بن عيسى ، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق 04 .

3 يراجع : مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 114.

4 يراجع : المذكرة رقم 4618 2004/09/04 ن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول والتي يطالب أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة بترقيمها لحسابهم .

يمكن أن ترفع ضدهم من الملاك الحقيقيين مما يفوت على هؤلاء الأخيرين فرصة تقديم سنداتهم القانونية أو الرسمية التي تثبت أحقيتهم بترقيم أملاكهم العقارية بأسمائهم، فجعل المشرع الترقيم مؤقتاً حتى يتفادى مثل هذه المواقف وهذا أمر جيد في تطهير الملكية العقارية، غير أن الترقيم المؤقت يمكن أن تثور بشأنه اعتراضات واحتجاجات خلال مدة الأربعة أشهر أو السنتين ويكون الاحتجاج إما عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم أو عن طريق قيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup> الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني.

وتجدر الإشارة إلى أن الترقيم المؤقت يكرس بتسليم شهادة الترقيم العقاري من طرف المحافظ العقاري وهي شهادة تخول لصاحبها في مدة صلاحيتها جميع الحقوق ما عدا حق التصرف إذ يجوز لصاحبها:

- لبناء أو الاستثمار ويقيّد على العقار المرقم ترقيمياً مؤقتاً في شكل رهن قانوني أو امتياز.

- 66 من قانون المالية لسنة 1992<sup>2</sup>

الترقيم المؤقت دون تقديم احتجاجات أو اعتراضات أو تسوية هذه الأخيرة بطرق قانونية سو محاضر صلح أو عن طريق أحكام قضائية أو بتخلي أصحابها عنها إلى غاية انقضاء المهل القانونية المحددة فإنه يتم الترقيم النهائي والذي يترتب عليه تسليم دفتر العقاري.

## 2- التسجيل في حساب المجهول:

ل العقارات التي لم تكن موضوع ترقيم نهائي، أو ترقيم مؤقت سواء لمدة 04 أشهر، أو لمدة سنتين (02) بإسم مالك ظاهر، أو حائز ولم يطالب به أي شخص تسجل في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين، على أن ترقيمياً نهائياً باسمها بعد انقضاء هذه المدة<sup>3</sup> تسجيل العقارات أثناء عمليات المسح العام للأراضي في حساب المجهول يشكل قرينة على امتلاك الدولة لهذه<sup>4</sup> حجم هذه الوضعية التي أصبح فيها عدد معتبر من العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة مسجلة في حساب المجهول، يعود لعدة أسباب يمكن إجمالها فيما يلي :

- لكون الملاك الحقيقيين الذين يطالبون بتسجيل هذه العقارات في مصفوفة المسح مجهولين فعلاً، وبالتالي تم تسجيلها في حساب المجهول،

- وإما لغياب هؤلاء الملاك أو الحائزين أثناء سير عمليات المسح وعدم حضورهم رغم (03)<sup>5</sup> المتتالية الموجهة له 15 يوماً دون جدوى سجل هذه الأملاك في

حساب المجهول

- وإما أن تكون هذه الوضعية ناتجة عن اللجوء التعسفي لفكرة التسجيل في حساب المجهول، من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في القيام بمهامها لاسيما البحث الدقيق في السندات

1 يراجع : جمال بوشنافة ، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات في السجل العقاري، المرجع السابق . 07

2 25/91 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 65 1991/12/18.

3 يراجع : المذكرة رقم 9642 2008/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

4 يراجع : المذكرة رقم 2421 2003/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، التي ذكرت بأن هذه المسألة أشارت إليها

التعليمية رقم 16 1998/05/24

5 يراجع : عبد الرحمان بن عيسى، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقار . 09

والوثائق التي بحوزتها وكذا لدى المصالح الإدارية الأخرى ذات العلاقة بهذا المجال، والقيام ميدانياً كالحقيقيين من خلال أخذ أقوال وتصريحات وإفادات سواء من المعنيين أو المجاورين وكل من لهم صلة بهذه الأملاك من قريب أو بعيد ، ومقارنتها بما لديها من وثائق وسندات .

### الفقرة الثانية : معالجة وضعيات الترقيم العالقة وتسليم الدفاتر العقارية آليات لعملية التطهير.

كما سبق وأن بينا أعلاه فإنه عند إيداع وثائق المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بقصد الترقيم العقاري يتم القيام بترقيم العقارات المتعلقة بها إما ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً أو تسجيل هذه العقارات في حساب المجهول، وفي الحالتين الأخيرتين يمكن أن يـ ن الترقيم المؤقت فيهما اعتراضات من قبل أشخاص يطالبون بالترقيم لفائدتهم ، ونميز في معالجة هذه الوضعيات بين وضعية سجل في حساب المجهول، وبين وضعية الترقيم المؤقت بنوعيه .

### أولاً : معالجة وضعية التسجيل في حساب المجهول .

لم يطالب بها أي شخص أثناء مختلف مراحل عملية المجهول باسم الدولة لمدة سنتين، ليتم ترقيمها ترقيماً نهائياً باسمها بعد انقضاء هذه المدة، غير أنه يحدث أن يظهر أشخاص يطالبون بترقيم هذه العقارات بأسمائهم سواء كانت هذه الطلبات مقدمة قبل جل الترقيم العقاري أو بعد نفاذه سواء كانت بحوزتهم سندات ملكية قانونية أم لم تكن بحوزتهم يتطلب الأمر معالجة هذه الوضعيات، وقد تصدت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال إصدارها للعديد من المذكرات في هذا الشأن، حيث لخصت مختلف الوضعيات التي نتجت عنها مسألة تسجيل العقارات في حساب المجهول من خلال هذه المذكرات في الوضعيتين التاليتين:

#### 1 - معالجة طلبات الترقيم المودعة قبل نفاذ أجل الترقيم النهائي:

الملمتسين ترقيم العقارات بأسمائهم سواء ترقيماً نهائياً أو ترقيماً مؤقتاً، بات من الضروري معالجة هذه الوضعيات استكمالاً لعملية التطهير النهائي للملكية العقارية الخاصة، ونميز في الطلبات المقدمة قبل نفاذ أجل الترقيم النهائي بين حالة العقارات التي يمتلك أصحابها سندات ملكية قانونية وبين حالة العقارات التي لا يمتلك أصحابها بشأنها عقود مشهورة .

#### 1-1 حالة العقارات التي يمتلك أصحابها سندات ملكية قانونية:

وهي الحالة التي تكون فيها هذه السندات إما تم إشهارها بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام، أو تكون لها حجية في إثبات حق الملكية طبقاً للقانون المعمول به والتي يلتمس أصحابها الترقيم العقاري، فبالنسبة لهذه الحالة فإنه يتم في حقها الترقيم النهائي لفائدة ملتمسيه، ومنه يتم من قبل المحافظ العقاري بعد استلامه للمعلومات من مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي وذلك بأمر من مدير الحفظ العقاري<sup>1</sup>.

#### 1-2 حالة العقارات التي لا يمتلك حائزوها بشأنها عقود مشهورة :

وهي الحالة التي لا يمتلك ملتمسي الترقيم العقاري عقوداً مشهورة أو سندات لها حجية في إثبات حق

الملكية، ولكنهم يمارسون حيازة فعلية طبقا للمادة 827 وما يليها من القانون المدني، وقد وضعت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال هذه المذكرات والتعليمات السالفة الذكر متميز، حيث سنت إجراءات دقيقة للتحقيق من جديد وفق آجال قانونية قصد التكفل بتسوية هذه الوضعيات قصد ترقيمها وتسليم دفاتر عقارية بشأنها<sup>1</sup>، فبالنسبة لهذه العقارات يمكن أن يكون أصحاب التماس الترقيم فيها يستندون إلى :

- سندات غير كافية لإثبات حق الملكية على العقارات المسجلة في حساب المجهول، وفي هذه الحالة يستفيد من بحوزتهم هذه السندات، إما من ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر إذا كانت السندات تبين بأن الحيازة تفوق 15 سنة يوم الحصول على الم

ترقيم مؤقت لمدة تعادل سنتين (02) عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية على أن لا تقل مدة هذا الترقيم المؤقت عن 04 أشهر.

- أو أنهم لا يستندون على أي سندات مطلقا ولكنهم يمارسون حيازة فعلية، وفي هذه الحالة فإن ملتسمي الترقيم العقاري الذين أثبتت التحريات التها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بأن طلباتهم مؤسسة، فإنهم يستفيدون من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي أجل السنتين من تاريخ إيداع المسح بالمحافظة العقارية، على أن لا يقل باقي هذا الأجل للترقيم المؤقت مدة 04 أشهر<sup>2</sup>.

## 2- معالجة طلبات الترقيم المودعة بعد نفاذ أجل السنتين(02):

من المسلم به بأن العقارات التي تسجل في حساب المجهول ترقم ترقيما مؤقتا لمدة سنتين(02) ترقم ترقيما نهائيا بعد نفاذ هذا الأجل باسم الدولة، ويتم إعداد الدفاتر العقارية بشأنها لفائدة هذه الأخيرة على اعتبار أن التسجيل في حساب المجهول هو قرينة على امتلاك الدولة لهذه العقارات، مما يجعل من مسألة تقديم طلبات تسوية لهذه الوضعية بعد فوات ونفاذ هذا الأجل مسألة تطرح إشكالا قانونيا في معالجتها.

لأشخاص الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو سندات لها حجية في إثبات الملكية متعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول والتي تم ترقيمها نهائيا باسم الدولة ، فإن الملفات المقدمة المتضمنة طلبات التسوية والمدعمة بالعقود المشهورة و/أو السندات التي لها حجية حسب ما ورد 4618 2004/09/04، يجب أن تحظى بالموافقة وترقم العقارات المتعلقة بها ترقيما نهائيا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وعلى مدراء أملاك الدولة الذين استلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بهذه العقارات بمناسبة ترقيمها بالسنتين(02) إرجاع هذه الدفاتر، نظرا لكون العقارات المعنية تعود ملكيتها لأشخاص تقدموا بطلبات تسوية وقبلت طلباتهم .

أما بالنسبة للأشخاص الذين تقدموا بطلبات للتسوية بموجب ملفات لا تتضمن سندات لها حجية في إثبات حق الملكية على العقارات المسجلة في حساب المجهول لعدم حازتهم لها أصلا نها وبالرغم من أنه يتم قبولها ومعالجتها قبل نفاذ وفوات الأجل مهما كانت الوثائق المدعمة لملفات التسوية طبقا 3-3-2 4618 ، إلا أنه بعد فوات أجل السنتين(02) ترقيم هذه

<sup>1</sup> يراجع : عبد الرحمان بن عيسى، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق . 10  
<sup>2</sup> يراجع : المذكرة رقم 4618 2004/09/04

العقارات ترقيما نهائيا باسم الدولة فإن هذه لا يمكن قبولها، مما يتعين إفادة المعنيين إمكانية الاستجابة لطلباتهم<sup>1</sup>.

لكن الإشكال القانوني الذي يطرح هنا هو حول الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري الذي بموجب تعليمات المديرية العامة للأموال الوطنية تم الترخيص بإعادة النظر فيه بمجرد إجراء إداري يقوم به عقاري إستنادا على هذه التعليمات، بعد أن تم إعداده وتسليمه للمدير الولائي لأموال الدولة مسجلة في حساب المجهول ن تم ترقيمها نهائيا باسم الدولة مشهرة و/ أو وجود سندات لها حجية.

فمن المقرر قانونا أن الحقوق المكرسة بموجب الدفتر العقاري لا يمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء المختص<sup>2</sup> وهذا ما أكدته المادة 16 01 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والتي نصت على أنه >> لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي 12 13 14 من هذا الفصل إلا عن طريق <<... والقضاء المختص هنا هو القضاء الإداري على اعتبار أن الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري حسب ما استقر عليه الاجتهاد القضاء المحكمة العليا<sup>3</sup>.

**ثانيا : معالجة منازعات التقييم العقاري و تسليم الدفتر العقاري كأثر للتقييم العقاري .**

إن الغاية من عملية التقييم العقاري المؤقت هو إعطاء الفرصة للغير الذي يدعي ملكيته للعقار المرقم ترقيما مؤقتا سواء لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين لتقديم اعتراضاته و احتجاجاته المحافظ العقاري صلاحية إجراء صلح بين المتنازعين بقصد إيجاد حل لنزاع الدائر حول التقييم المؤقت، فإما أن ينزل المتنازعين على حل توافقي بينهم بإشراف من المحافظ العقاري ويتم التقييم العقاري، أو تفشل مساعي الصلح هذه، ويحرر المحافظ العقاري محضرا بعدم يبلغ إلى الأطراف بالطرق القانونية، ليوجه الأطراف لتقديم اعتراضاتهم أمام الجهة القضائية المختصة.

### **1: منازعات التقييم العقاري:**

كما سبق وأن أشرنا بأنه يحدث خلال فترة التقييم المؤقت<sup>4</sup> وأن تقدم احتجاجات من قبل الغير يدعي فيه ملكيته للعقار المرقم ترقيما مؤقتا سواء لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين، فعند فشل مساعي الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري المخول قانونا القيام بذلك، يحرر هذا الأخير محضرا بعدم المصالحة ويبلغ إلى الأطراف بالطرق القانونية<sup>5</sup>، وللمحتج مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة، ليقدم

1 يراجع : المذكرة رقم 7049 2013/07/10 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .  
2 يراجع : خيرة علي خوجة ، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري ، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر المنعقد يومي 27 28 أبريل 2011 بجامعة الدكتور يحي فارس المدية 05 ينظر : <http://www.carrefourdroit.com/2016/07/2728-2011.html>

3 المرجع نفسه ، ص ص 06 - 05 .

4 ينظر: المادتين 12 13 63/76 .

5 يراجع : مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 114 115.

1، وتشهر الدعوى القضائية في خلال نفس المهلة، يترتب على تقديم الاعتراض أمام الجهة القضائية المختصة أن يبقى الترقيم مؤقتاً إلى حين صدور الحكم القضائي النهائي بشأنه<sup>2</sup>.

كما يترتب على عدم تقديم الاعتراض أمام الجهة القضائية المختصة خلال مهلة 06 أشهر وتبليغ المحافظ العقاري بذلك في الأجل المحدد، اعتبار الاحتجاج المقدم سابقاً باطلاً، وبالتالي يباشر الـ العقاري عملية الترقيم النهائي لفائدة من سجل العقار باسمه في السجل المساحي<sup>3</sup>، وهذا الترقيم يترتب عليه تسليم سند الملكية المتمثل في دفتر العقاري والذي يتميز بالقوة الثبوتية للقيّد في مواجهة الكافة الثبوتية للسند المشهر قرر في المادة 16

المرسوم التنفيذي رقم 123/93 41993/05/19 63/76

1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على أن : >> لا يمكن إعادة

النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الـ الفصل أعلاه إلا عن طريق القضاء <<. هكذا تتم عملية تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري .

## 2 - تسليم الدفتر العقاري كأثر للترقيم العقاري :

يعد الدفتر العقاري أهم وثيقة و أقواها في إثبات الحق العيني العقاري في ظل نظام الشهر العيني ذلك أن هذا الدفتر يأتي كأثر ونتيجة لإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري حيث جاء 18 74/75 1975/11/12 السالف الذكر ما يفيد بأن الدفتر

العقاري يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول حيث تسجل فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية المنبثقة عن الوثائق المسحية المودعة بقصد الإجراء الأول للإشهار، مما يجعل من هذا الدفتر السند الوحيد والأقوى في إثبات الحق العيني العقاري والدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية<sup>5</sup>، وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بموجب القرار رقم 197920

2000/06/28، والذي جاء فيه: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا للملكية يكونون

ومن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون"<sup>6</sup>.

ويسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي مازال حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ينتج عن هذا أن كل إنشاء لبطاقة عقارية يؤدي إلى إعداد دفتر عقاري وكل تأشيرة على البطاقة العقارية ينجم عنها تأشيرة مماثلة على الدفتر العقاري

1 يراجع : عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق، ص 49 .

2 يراجع : مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 115.

3 يراجع : عبدالرحمان بن عيسى، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق .09

4 1993/05/23 34

5 ينظر : المادة 19 74/75

6 يراجع : المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 2001 249 .

عقاره تصرفا ناقلا للملكية إلى غيره يقوم المحافظ العقاري بضبط هذا الدفتر وتسليمه للمالك الجديد، وإذا كانت الملكية شائعة فإنه يضبط الدفتر على أساس هذا الشيوخ ويحتفظ به المحافظ العقاري بالمحافظة العقارية إذا لم يعين الملاك في الشيوخ وكيلا عنهم لتسلمه وفي حالة القسمة العقارية فهو ينشئ دفاتر عقارية لكل قسم ويضبط هذه الدفاتر على أساس الأجزاء الجديدة ويتلف الدفتر السابق مع الإشارة إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية المطابقة<sup>1</sup>.

### : لاسيما تلك التي لها علاقة بعمليات التعمير.

حرصا من المشرع على أهمية أن تكون الوثائق المتعلقة بالعقارات مضبوطة ومحينة بشكل جيد، بما يجعل لهذه الوثائق قوة ومثانة تسمح بالاعتماد عليها في المعاملات العقارية، فقد خصص لعملية الضبط هذه بعض الوثائق تكون همزة وصل بين المحافظة العقارية ومصالحة مسح الأراضي وذلك أثناء سير عمليات المسح أو بمناسبة عمليات الترقيم أو بعد الإجراء الأول للإشهار والترقيم العقاري والتي تعد من أهم الوسائل التي تجعل من الوضعية القانونية للعقارات مرآة عاكسة للوضعية الفعلية والواقعية للأملاك العقارية وهي الغاية المرجوة من عملية تطهير الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الخاصة بوجه خاص.

### : ضبط الوثائق أثناء سير عمليتي المسح والترقيم العقاريين.

يحدث أنه في الوقت الذي تكون فيه عمليات المسح العام للأراضي جارية في منطقة ما عملية المسح هذه اختتمت، وتم إيداع الوثائق المتعلقة بها لدى المحافظة العقارية بغرض ترقيم العقارات المعنية بها تكون هناك تصرفات قانونية تجري على هذه العقارات ويتم تقديم الوثائق المثبتة لهذه التصرفات على مستوى المحافظة العقارية قصد إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية الممسوكة لديها، وهنا فقد تم تخصيص وثيقة PR2 لمختلف هذه التصرفات ن هذه التصرفات تالية لأنشطة عمرانية سواء كانت متعلقة بتجزئة أراضي عمرانية أو بتقسيم عقارات مبنية والتصرف فيها بالبيع على سبيل المثال، حيث يرسل وجوبا بعد كل عملية إشهار لعقد أو 17 63/76 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي للضبط والتحصين قبل إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية قصد الإجراء الأول للإشهار والترقيم العقاري.

### 1- عمليات الترقيم :

عندما يتم الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي بمنطقة معينة ويتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لإجراء عملية الترقيم العقاري فإن هذا الإيداع يتم بموجب محضر تسليم يسلمه<sup>2</sup> كما أنه قد يحدث وأن يتم تقديم أمام المحافظ العقاري الملكية أو وثائق تنفيذ القوانين أو معارضة حول حدود معينة وهنا يقوم المحافظ العقاري بإجراء مصالحة بين أطراف النزاع، حيث يتم إعداد محضر يتعلق بتغيير الأسماء ومحاضر المصالحة التي يجريها المحافظ العقاري والناجمة عن معالجة المعارضات<sup>3</sup> ليتم إرسالها

<sup>1</sup> يراجع : مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 119.

<sup>2</sup> ينظر: الماد 08 63/76

<sup>3</sup> يراجع : عبد الرحمان بن عيسى، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق 09.

## ثانيا : ضبط الوثائق المتعلقة بالعقارات بعد الترقيم العقاري .

عند إيداع وثائق المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا يتم ترقيمها ترقيما نهائيا ، وتسلم الدفاتر العقارية لمن رقمت العقارات بأسمائهم فإن هؤلاء قد يتصرفون في هذه الأملاك تصرفات قانونية عن هذه التصرفات تغيير تعيين هذه العقارات عن طريق القيام مادية فيها أو ينجر عنها أي تغيير في تعيينها.

إن أي تغيير في الحدود أو في الوضعية القانونية للعقارات ينبغي تكريس ذلك من خلال وثيقة القياس ومحاضر التحديد<sup>1</sup> إضافة إلى المخططات الحفظية في حالة الأخطاء التقنية التي تمس أرقام القطع والمساحات التي لا تغير في الوضعية القانونية للعقارات المعنية، PR15 المتعلقة بالبنائيات الجديدة<sup>2</sup>. ومهما يكن فإنه يتم ضبط الوثائق المتعلقة بها توى المحافظة العقارية في كلا الحالتين .

### 1- ضبط الوثائق في حالة العقارات التي لم يتم فيها تغيير في التعيين:

يحدث وأن يتصرف الملاك في أملاكهم العقارية دون أن يكونوا قد قاموا بأي تغيير في حدود هذه الأملاك العقارية أو في مشتملاتها حيث يبقى تعيينها كما رقيمها بأسمائهم عندما آلت إليهم ترقيم هذه الأملاك يصبح معه إعداد وثيقة ملخص العقد مكرر (PR4bis) وجوبية في أي معاملة عقارية وهذا للمساهمة في تطهير الملكية العقارية الخاصة التي في كثير من الأحيان يساهم أنفسهم في تعقيد وضعيتها قل ملكيتها إلى الغير دون أن يسعوا إلى ضبط وثائق الملكية المتعلقة بأملاكهم مما ساهم في خلق وضعية متناقضة وغير منسجمة مع الواقع ،فكان على المشرع التدخل في هذا المجال ليفرض ضبط<sup>3</sup> هذه الوضعية من خلال مطابقة سندات الملكية التي بحوزة الملاك مع الحالة الواقعية للأملاك العقارية موضوع هذه السندات علبين لهذه الأملاك العقارية، ومطابقتها مع بعضها البعض.

### 2- ضبط الوثائق في حالة تغيير في تعيين العقار على إثر عمليات بناء أو تعمير:

إن إحداث الملاك تعديلات وتغييرات في محتوى أملاكهم العقارية ونقل ملكيتها إلى الغير دون أن يسعوا إلى ضبط وثائق الملكية المتعلقة بهذه الأملاك ساهم في خلق وضعية متناقضة وغير منسجمة مع الواقع ، فكان على المشرع أن فرض عليهم ضبط هذه الوضعية من خلال مطابقة سندات الملكية التي بحوزتهم مع الحالة الواقعية للأملاك العقارية موضوع هذه السندات ، بإدخال كل التعديلات التي تمس والتي من شأنها تعديل الوضعية القانونية له، وذلك بإلزام المعنيين بالسعي لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا لمسك البطاقات العقارية الخاصة بالعقار المعني طبقا للمادة 14 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السد 04

1 يراجع: الفقرة الثانية من الفرع الثاني من المطلب الأول أعلاه الصفحة 27 وما يليها.

2 يراجع : عبد الرحمان بن عيسى، التعريف بعملية والترقيم

3 ينظر : المادة 31 63/76

نصت على أنه : >> البطاقات العقارية إلى ما يلي: ...، 4 -  
عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية ...<<.

وعليه وتطبيقاً للقانون يقوم المحافظ العقاري بمقارنة تعيين العقار المحدد في العقد المقدم له من قبل الموثق المعني والوثائق المرفقة به بغرض الإشهار مع التعيين السابق له المحدد في مجموعة العقارية الممسوكة لديه، فإن لاحظ تغييراً في التعيين كأن لاحظ تغييراً في المحتوى المادي للعقار والمتمثل في إضافة بناية جديدة سواء أفقياً بتوسيع البناية الموجودة سابقاً أو عمودياً أي تشييد طابق جديد تعلق الأمر ببناية مستقلة بذاتها عن البناية السابقة، فإنه يجب عليه هنا أن يطلب من المتعاقدين تقديم الوثائق التبريرية لهذا التغيير، لا سيما عقود التعمير المسلمة من قبل السلطة الإدارية المختصة والا فإن المحافظ العقاري يقوم برفض تنفيذ إجراء الإشهار العقاري<sup>1</sup>.

وهكذا بعد أن فرض المشرع هذه الضوابط ليساهم الإشهار العقاري خاصة في ظل نظام الشهر العيني في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة والموثقين بصفة خاصة بأن يدرجوا في الخانة المخصصة لتعيين العقار ضمن أي وثيقة يحررونها وتكون خاضعة للإشهار العقاري كل تغيير في محتوى العقارات، وهذا طبقاً للأحكام التي تنظم الشهر ، مع ذكر في صلب العقد مراجع عقد التعمير، لاسيما مراجع رخصة البناء، وشها الأشغال، شهادة المطابقة، رخصة التجزئة ورخصة الهد .

غير أنه فيما يخص شهادة المطابقة التي تعتبر ضرورية من أجل شغل السكن أو استقبال الجمهور أو المستخدمين طبقاً للمادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن اشتراط المحافظ العقاري لها لتسجيل وشهر عقد البيع يكون أصبح في غير محله بعد أن قررت الغرفة الثانية بمجلس الدولة ف 19270 2005/11/29<sup>2</sup> بأن شهادة المطابقة مجرد رخصة للسكن أو ترخيص با وأن هذه الشهادة ليست ضرورية لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري ولا تقيد في أي حال من الأحوال حرية التصرف في الملكية العقارية من قبل المالك.

إلا أنها  
كما في العقود الإدارية المتضمنة الشرط الفاسخ  
مثلاً هو عليه الحال في العقود المتعلقة بمشاريع الاستثمار 04/08  
2008/09/01 يحدد شروط وكليات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والنصوص التنظيمية التي جاءت تطبيقاً له كالمرسوم التنفيذي 152/09 2009/05/02<sup>3</sup> يحدد شروط وكليات منح الامتياز على الأراضي التابعة أو عقود البيع على التصاميم التي يشترط فيها القانون احضار شهادة المطابقة هو ما أكدته المادة 02 02 المرسوم التنفيذي رقم 58/94 1994/03/07

<sup>1</sup> يراجع: المذكرتين رقمي 1479 7704 المؤرختين على التوالي في: 2000/03/28 2009/06/24 الصادرتين عن المديرية العامة للأمالك الوطنية .

<sup>2</sup> يراجع : عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هوم 2010 219 .

<sup>3</sup> 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 2009/05/02 يحدد شروط وكليات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه >> يمكن التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بشرط : - انجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعينة قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير...<< . 2009/05/06 27 .

المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية<sup>1</sup>.

39 04/11 2011/02/17<sup>2</sup> الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية لتؤكد كذلك على هذا الأمر حينما نصت أيضا على أنه : >> البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 15/08 20 يوليو سنة 2008 المذكورين أعلاه << .

هكذا فإنه لا يمكن لأي تغيير في تعيين محتوى ومشتملات عقار ما في أي وثيقة معدة للإشهار إلا بإثبات هذا التغيير كما يقتضيه التشريع المعمول به في هذا المجال ، وذلك حتى يتسنى للمحافظ العقاري الذي يقع العقار المعني بهذا التغيير في دائرة اختصاص المحافظة العقارية التي يتولى ممارسة وظائفها بصفة قانونية من إشهار ال قوق العقارية الموجودة فعلا والمشيدة بطريقة مطابقة للتشريع التنظيم المعمول به في هذا المجال .

يجب الإشارة هنا إلى أننا استعملنا عبارة "إلا أنها تب " حتى نبين مسألة هامة تتعلق بعدم وجوب إحضار شهادة المطابقة في كل عملية إشهار لوثيقة تتضمن تغييرا في تعيين أي بناية، ما ذهبت إليه المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المذكرتين 1479 7704 المشار إليهما أعلاه، لكون الجهة القضائية التي طعن أمامها ضد قرارات المحافظين العقاريين المتضمنة رفض تنفيذ إجراءات الشهر العقاري ل والتي لا تتضمن مراجع شهادة المطابقة فيما يخص العقارات التي طرأت عليها تغييرات في تعيينها اعتبرت شهادة المطابقة مجرد رخصة للسكن أو ترخيص باستعمال العقار حسب الحالة هذه الشهادة ليست ضرورية لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري، ولا تقيد في أي حال من الأحوال حرية ملكية العقارية من قبل المالك. ومن ثم أمرت هذه الجهة القضائية المحافظين العقاريين من خلال فصلها في هذه المسألة باستكمال تنفيذ اجراء الإشهار العقاري المط في غياب شهادة المطابقة<sup>3</sup>.

وهكذا تتم عملية تطهير الملكية العقارية عن طريق تأسيس السجل العقاري وإعداد المسح العام لكن ونظرا لصعوبة إتمام عمليات المسح العام للأراضي على المستوى الوطني والتأخر الكبير في ذلك لجأ المشرع الجزائري إلى استحداث آليات موازية في تطهير الملكية العقارية الخاصة استكمال إنجاز عملية إعداد المسح العام للأراضي.

### المبحث الثاني: اعتماد آليات موازية في عملية التطهير أحد التعمير.

منذ استقلال الجزائر قامت الدولة بعدة محاولات في سبيل إرساء سياسة عقارية تعالج الاختلالات التي تعانيها الملكية العقارية الخاصة التي ورثتها الجزائر عن الفترة الاستعمارية، والتي تركت ثلاثة

1 02 02 دج عقد البيع بناء على التصاميم المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94 السالف الذكر على أنه : >> يلتزم البائع مواصلة البناء، وإنهاءه في الأجل المقررة في هذا العقد، ويتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به والتي يلتزم البائع إيداعها لدى مكتب التوثيق، بمجرد ما يستلمها من مصالح التعمير المؤهلة <<، ج. ر. رقم 13 1994/03/09 .

2 14 2011/03/06 .

3 يراجع : المذكرة العامة رقم 8498 2011/08/24 المتعلقة بالإشهار العقاري - شهادة المطابقة - رة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

(4/3) الممتلكات تفتقد إلى سندات ملكية و<sup>1</sup> غير أن السياسة العقارية التي انتهجت في ظل النهج الاشتراكي والتي اتسمت بالاعتداء على الملكية العقارية الخاصة والمساس بها ساهم في تدهور وضعها القانوني وتهميش دورها الاقتصادي في البلاد<sup>2</sup>، واستفحال ظاهرة اللجوء إلى العقود العرفية وانتشار البناءات الفوضوية المخالفة لمقاييس التأخر الكبير الذي عرفه مشروع تطهير الملكية العقارية طريق وتأسيس

وهي عوامل كانت عقبة أمام الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الجزائر في مرحلة الأمر الذي دفع المشرع الجزائري ليسلك طريقا موازيا لمشروع تطهير الملكية العقارية لعله يتدارك هذا التأخر من خلال اعتماد آليات موازية لتطهير الملكية العقارية الخاصة تسريعا لعملية التطهير هذه<sup>4</sup> لملكية العقارية هذه الآليات الموازية التوجه تسليم ملكية الملكية الحيابة ( )، وفي مرحلة لاحقة تم اعتماد آلية التحقيق العقاري في معاينة الملكية العقارية الخاصة تسليم سندات للملكية (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: واقعة الحيابة آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة وبعد التعمير فيها.

تسليم ملكية واقعة الحيابة كآلية موازية في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة تراجعاً عما تبنته الجزائر سابقاً من إجراءات كانت استجابة لتوجهات إيديولوجية تفتقد إلى البعد الاستراتيجي في معالجة المسألة العقارية، خاصة في مجال العقار الحضري أين تم في إطار ذلك التوجه حر طنين من أملاكهم و من التصرف فيها لفائدة البلدية<sup>5</sup>، وذلك بحجة حماية المواطنين من جشع الملاك، ومنعا للمضاربة<sup>6</sup> في هذه العقارات.

واعتماد واقعة الحيابة من خلال العمل باليتين تبناهما المشرع، الأولى وهي استحداث عقد الشهرة<sup>7</sup> المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة (الفرع الأول) الثانية تتمثل في استحداث شهادة الحيابة<sup>8</sup> ( )

#### الفرع الأول: استحداث عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

استحدثت عقد الشهرة بموجب المرسوم رقم 352/83 1983/05/21، وهي آلية تمنح لقطاع هام من المواطنين الذين يمارسون حيابة على أراضي الملكية الخاصة استقراراً على أملاكهم، وتسمح لهم بإنجاز استثماراتهم وتحقيق الحماية القانونية لهذه الاستثمارات، الأمر الذي يدعونا إلى

1 يراجع : عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مجلة العمران، جامعة باجي مختار - ، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران يومي 04 05 2000 .98  
2 يراجع : سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، 2004 .18  
3 يراجع : عبد العزيز محمودي، .85  
4 المرجع نفسه، ص 85.  
5 ينظر: المادة 06 26/74 1974/02/20 الخاص بالاحتياجات العقارية للبلدية، ج. ر. رقم 19 1974/03/05.  
6 يراجع : عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، .79  
7 352/83 1983/05/21 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج. ر. 21 1983/05/24.  
8 254/91 1991/07/27 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، ج. ر. رقم 36 1991/01/31.

تناول مفهوم هذا العقد بالدراسة (الفقرة الأولى) ثم نتطرق إلى إجراءات إعداده وتسليمه والمنازعات التي يحتمل أن تثور بشأنه (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: مفهوم عقد الشهرة.

يجوز لكل شخص يحوز أراضي من نوع الملك الخاص في إقليم بلدية ما لم تتم فيها عمليات مسح الأراضي بعد، أن يتقدم أمام موثق مختص إقليمياً لتحرير عقد يتضمن الاعتراف له بالملكية على أساس الحيابة والتقدم المكسب. لذا نتناول هذا العقد من تعريفه وبيان أهميته .

### أولاً: تعريف عقد الشهرة.

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الشهرة في المرسوم رقم 352/83 التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، تاركا الأمر للفقهاء لتعريفه، وقد عرفه البعض بأنه : "محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقدم المكسب بناء على تصريح طالب العقد"<sup>1</sup>، غير أن هذا التعريف منتقد بسبب عدم إشارته إلى طبيعة وماهية عقد الشهرة .

وعرفه البعض الآخر بالقول هو: " عقد توثيقي يدخل ضمن صنف العقود التصريحية ويعد وسيلة الملكية العقارية وهو في ذلك لا يختلف عن العقود الاحتفالية"<sup>2</sup>.

ونلاحظ على هاذين التعريفين أنهما يتفقان على أن هذا العقد هو عبارة عن محرر رسمي يحرره وثق ويضمنه أقوال وتصريحات طالبه، يهدف إلى إثبات ملكية عقارات معينة بذاتها عن طريق الحيابة والتقدم المكسب . فعقد الشهرة من العقود التصريحية، تبناه المشرع الجزائري وكرسه انطلاقاً من قواعد وأحكام الحيابة والتقدم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني<sup>3</sup>، تمكيناً للخواص من سندات ملكية تسمح لهم بممارسة جميع الحقوق التي يمنحها حق الملكية لصاحبه الإدارية للمحكمة العليا في عدة قرارات لها بأن عقد الشهرة هو عقد توثيقي ( ) أساس تصريحات المستفيد وشهه هدين على حيازته للعقار الذي يطالب بالاعتراف بحقه في امتلاكه<sup>4</sup>.

هذا العقد<sup>5</sup> قصد تطهير الملكية العقارية الخاصة، يحرره موثق بشهادة شاهدين أو أكثر يصرحون أمامه بوجود واقعة الحيابة التي يكونون على علم بها، أو يعتبرونها مطابقة لما هو سائد لدى الرأي العام<sup>6</sup>.

1 يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،

2 يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 157.

3 ينظر : المادة 01 352/83

4 يراجع : على سبيل المثال القرار رقم 190541 2000/03/29 مجلة القضائية 2000 01 154

5 ثار نقاش حول تسمية عقد الشهرة بـ "عقد" خاصة في ظل الاختلاف في التسمية بين النص الفرنسي الذي استعمل عبارة "acte de notoriété" محرر الشهرة والنص العربي الذي استعمل عبارة "عقد الشهرة" التي تقابل في اللغة الفرنسية « contrat de notoriété » حيث يرى البعض بأن استعمال المشرع لعبارة "عقد" في غير محلها بحجة أن العقد يفترض فيه تبادل إرادتين، بينما بالنسبة لعقد الشهرة هذا فتظهر فيه إرادة يحدون تسميته بـ "محرر شهر التقدم المكسب" بينما يرى آخرون بأن استعمال عبارة "عقد الشهرة" صحيح وذلك لكون العقود التوثيقية إما تعاقدية تتجسد فيها إرادتين متبادلتين كعقود البيع أو الإيجار ... الخ وإما أن تكون عقود تصريحية يقتصر فيها دور المؤلف على إفراغ تصريح ما في عقد يضيف عليه الطابع الرسمي كما في الشهادة التوثيقية ، يراجع : عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 15، (تعميش).

6 نذير بيوت ، عقد الشهرة من خلال الاجتهاد القضائي، مجلة الاجتهاد القضائي، ج2004/02 120.

## ثانيا: أهمية عقد الشهرة.

إدراكا من المشرع الجزائري للدور الذي تلعبه الملكية العقارية والتنمية الاقتصادية والمساهمة فيها، شرع في إصدار جملة من القوانين والنصوص التنظيمية التي تعد ترجمة لنية المشرع الجزائري في التوجه نحو التحرير التدريجي للملكية العقارية الخاصة من القيود التي فرضت عليها فكان من بين هذه النصوص المرسوم 352/83 عقد الشهرة.

وتكمن أهمية هذا العقد في كونه آلية تسمح بالاعتراف بالملكية العقارية الخاصة وتكريسها، وتساهم في تطهير الملكية العقارية الخاصة التي لم يتم مسحها بعد، وأيضا في سهولة وبساطة هذه الآلية في الحصول على سند ملكية.

### 1- عقد الشهرة آلية للاعتراف بالملكية العقارية الخاصة :

اعتمد المشرع الجزائري عقد الشهرة كوسيلة تهدف إلى معاينة وجود واقعة مادية متمثلة في الحيابة، وكإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي التابعة للخواص عن طريق التقادم المكسب، لتمكين المواطنين من الحصول على عقود ملكية على هذه الأراضي، التي لم تشملها عملية المسح العام بعد، بما يسمح لهم بإقامة استثماراتهم من خلال القيام بأعمال الفلاحة أو التعمير و وهي العمليات التي يمكنهم بصددها الحصول على قروض وإقامة التأمينات العينية اللازمة لذلك .

وعند الشروع في عملية مسح الأراضي العام بالمنطقة التي تحصل فيها هؤلاء على عقود الشهرة التي تم شؤها في مجموعة البطاقات العقارية، فإن الأعدان المحققين عندما تقدم لهم هذه العقود كسندات رسمية مشهورة، يسجلون العقارات في وثائق المسح بأسماء أصحاب هذه العقود، وعند إيداع ثائق المسح لدى المحافظة العقارية يتم ترقيم العقارات موضوع هذه العقود بطريقة الترقيم النهائي<sup>1</sup> وهكذا يكون عقد الشهرة آلية للاعتراف بالملكية العقارية الخاصة.

### 2- عقد الشهرة آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة :

لجأت السلطات العمومية إلى تمكين أكبر عدد ممكن من المواطنين من الحصول على عقود ملكية في أراضي الملكية الخاصة التي لم تشملها بعد عمليات المسح حتى تسمح لحامليها من القيام بجميع التصرفات التي يقوم بها المالك العادي الذي يحوز عقدا رسميا مشهرا، ثم إنه عند الوصول إلى إعداد مناطق التي تم فيها تسليم عقود الشهرة لأصحابها، فإنه يتم التعامل معها كغيرها من العقود الرسمية المشهورة .

كما أنها عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية تسمح لصاحبها من الترقيم النهائي الحصول على دفتر العقاري الذي يحوز على القوة الثبوتية المطلقة والذي يعد السند الوحيد المحتج

1 12 من المرسوم التنفيذي 123/93 1993/05/19 63/76 >> :  
يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به الملكية>>، ج  
1993/05/23 34 .

به<sup>1</sup> حتى أمام استظهار الغير بالعقد الرسمي على نفس القطعة أو القطع الأرضية موضوع عقد الشهرة، وهكذا يكون عقد الشهرة آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

### 3- عقد الشهرة آلية سهلة و بسيطة:

لشهرة

352/83

المتضمن الاعتراف بالملكية هذه الآلية لحصول على سند للملكية العقارية الخاصة بطريقة سهلة وبسيطة وبإجراءات سريعة، أمام موثق مختص إقليميا، ودون الالتجاء إلى إجراءات التقاضي لإثبات واقعة الحيازة والتقدم المكسب على هذه الأملاك<sup>2</sup>، لما لإجراءات التقاضي من تعقيدات قد تؤدي إلى إطالة مدة الحصول على سند الملكية .

تتمثل بساطة الحصول على هذا السند في كونه يعتمد فقط على مجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة شاهدين مصادق عليها<sup>3</sup>، يليها إجراء تحقيق بسيط غير معمق وغير ميداني يكتفي فيه الموثق بتقديم التماس إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومدير مديرية أملاك الدولة للولاية الذين يتبع لاختصاصهما الإقليمي العقار موضوع طلب عقد الشهرة ، ولهما أجل بأربعة أشهر من تاريخ تلقيهما له لإبداء رأيهما<sup>4</sup> حول الطبيعة القانونية لهذا العقار، ليتم بعد ذلك إما رفض الطلب إذا كان العقار ملكا للدولة أو البلدية أو الأوقاف أو تحرير عقد الشهرة وإخضاعه لإجراءات التسجيل والإشهار ثم تسليمه . ولئن كانت إجراءات الحصول هذا العقد بسيطة كما سلف بيان ذلك آنفا إلا أن يتم وفق شروط فرضها القانون حتى يضي عليه الحجية<sup>5</sup> المقررة له .

### : شروط الحصول على عقد الشهرة.

يسمح عقد الشهرة بممارسة جميع الحقوق التي يتمتع بها المالك العادي باعتبار هذا العقد يقوم عقد الملكية<sup>6</sup> ومادام هذا العقد كذلك فإن الحصول عليه يشترط تو هذه الشروط و بالحيازة و بالمدة الزمنية للحيازة.

1 أكدت هذه القاعدة المحكمة العليا في القرار رقم 259635 2000/03/06 حيث جاء فيه "... لكن حيث بالرجوع إلى القرار محل الطعن فإن الدعوى الأصلية التي أقامها الطاعن هي دعوى ملكية، ورد المطعون ضده أنه يملك الـ 1947، حيث أن ما ينعاه الطاعن أيضا عن القرار موضوع الطعن أن القضاة أخطأوا عندما اعتبروا دفتر العقاري سند الملكية لكونه حرر بناء على تصريحات ضده وليس على أساس عقد الملكية.

لكن حيث أنه من الثابت أن القانون ينص على 62/76 1976/03/25 للأراضي، المطعون ضده تحصل على دفتر عقاري للقطعة الأرضية محل النزاع بعد التحقيق وبعد استكمال الإجراءات والشكليات والأجل المنع عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكسب القوة الثبوتية.

حيث أنه خلاف أيضا لما يذكره الطاعن فإن المادة 19 74/75 1975/11/12 المتضمن الإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري تنص "أن دفتر العقاري يعد سند الملكية".

ومن ثمة فإن قضاة الموضوع بفضائهم هذا يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا صحيحا وأعطوا لقرارهم السند القانوني ويتعين بالتالي رفض الطعن."، يراجع: المجلة القضائية، عدد 01، المحكمة العليا، 2003 334-337.

2 يراجع : عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق، ص 159.

3 ينظر: المادة 02 352/83

4 ينظر: 06 352/83

5 مادامت الحيازة قريبة فقط على الملكية يمكن استبعادها بقربنة أخرى معاكسة فإن هذا يجعل من حجية عقد الشهرة حجية نسبية ومحدودة، وهذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في عدة قرارات، منها القرار رقم 190341 2000/03/29 >>... لأن عقد الشهرة حجته محد تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها باعتباره عقدا تقريريا...<<، يراجع: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 33.

6 عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة، الجزائر، 2004 95.

01 352/83 المشار إليه أعلاه ، مجموعة من الشروط يجب توافرها في العقار المعني حيث نصت على أن : >> كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم  
74/75 12 1975  
عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها علانية وليست مشوبة بلبس، طبقا  
58/75 26 1975 والمتضمن القانون المدني يمكنه أن  
يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف  
بالملكية <<، ويستنتج من نص هذه المادة وجوب توفر الشروط التالية:

### 1-1 أن يكون العقار موجودا ببلدية لم يتم فيها إعداد المسح العام لـ :

إن اشتراط أن يكون العقار المعني موجودا في بلدية لم يتم فيها إعداد المسح العام للأراضي بعد، يؤكد أن المشرع الجزائري يهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة بألية موازي لعمليات المسح التي تسير بشكل بطيء<sup>1</sup>، وهو ما يفهم من تأكيده على أن الحيازة تكون في البلديات التي لم تخضع للإجراء 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وذلك لكون الحائزين على الأراضي في المناطق الممسوحة يحصلون بعد نهاية عمليات المسح على سند رسمي هو دفتر العقاري<sup>2</sup> طبقا للشروط التي قررها القانون في هذا الشأن، كما أن عقد الشهرة إذا حرر طبقا للشروط المحددة يعد أول إجراء بالنسبة للعقار المعني به، وهو ما دفع المشرع من استثنائه<sup>3</sup>.

### 1-2 أن لا يكون العقار له سند رسمي مشهر:

أما مسألة إمكانية منح عقد الشهرة على الأراضي التي تكون لها سندات رسمية مشهرة مسبقا على مستوى المحافظة العقارية من عدمه، فقد ثار بشأنها جدل فقهي بين من يرى إمكانية اكتساب هذه قادم وبين من يرى عكس ذلك، وقد تم حسم هذه المسألة بمنع الموثقين من إعداد عقود الشهرة على الأراضي التي لها عقود مشهرة مسبقا حتى وإن لم يتم مسحها بعد ، بموجب منشور صادر عن وزارة المالية وذلك نظرا للتحايل الذي وقع على الملاك الغائبين، وهو ما أكده مجلس الدولة في أحد قراراته، من خلال إقراره بأن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا على 352/83 كر الذي يرمي إلى تطهير الأملاك العقارية التي لم تتم فيها عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

4513 1984/06/09 الذي جاء تطبيقا  
352/83 المذكور أعلاه، أن هذا الإجراء يخص إقامة الحجة وإثبات الملكية العقارية بسند

1 إلى غاية شهر سبتمبر 2013 لم تتم عملية تغطية سوى 39% من إجمالي المناطق الحضرية و 75% من إجمالي المناطق الريفية بعمليات المسح العام ، ينظر : [www.an-cadastre.dz](http://www.an-cadastre.dz)

2 يراجع : عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، 17.

3 يراجع : الفقرة الثانية من المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الأول 37.

4 يراجع : عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، 2009 54، ويراجع أيضا: المذكرتين رقمي 873 3884 المؤرختين على التوالي في 1999/02/21 2004/07/24 الصادرتين عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، التين أكدتا على استبعاد تطبيق أحكام

352/83 السالف الذكر على العقارات التي لها سند رسمي مشهر مسبقا.

رسمي مشهر في مواجهة الكافة مما يعني أن هذا المرسوم يخص الأراضي التابعة لأملاك الخواص والتي ليس لها سند<sup>1</sup>.

### 1-3- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص:

يمكن أن يفهم من المادة الأولى أعلاه في قولها: <<...>> أنه لا يمكن أن يكون موضوعا لعقد الشهرة إلا العقارات المملوكة ملكية خاصة مما يعني استثناء الأملاك العقارية التابعة للدولة وجماعاتها الإقليمية من تملكها بالتقادم<sup>2</sup>، غير أن جدلا فقهيًا ثار بشأن هذه المسألة خاصة >> (04) 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>3</sup>

الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز...>>، فهذه المادة خصت الأملاك الوطنية العمومية فقط بهذه الحماية دون الأملاك الوطنية الخاصة، مما أدى إلى اختلاف في الفقه حول مدى جواز إعداد عقد الشهرة على الأملاك الوطنية الخاصة من عدمه.

فذهب فريق إلى إباحته بسبب عدم وجود نص يحظر ذلك وحجتهم في ذلك المادة الرابعة السالفة الذكر خصت الأملاك الوطنية العمومية بالحماية دون الأملاك الوطنية ا 689 من القانون المدني عامة في حظر التملك بالتقادم للأملاك الوطنية بصفة عامة فإن نص المادة 689 أعلاه ضمينا فيما تستثنى الأملاك العقارية الخاصة للدولة من هذا الحظر.

أما الفريق الذي يقول بعدم جواز إعداد عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فحجتهم في ذلك نص المادة 689 من القانون المدني ذاتها التي جاءت بصفة العموم ولم تستثنى الأملاك الوطنية الخاصة وما يؤكد صحة رأي هذا الفريق هو أن المشرع الجزائري عاد القانونية التي كانت موجودة بالمادة الرابعة من القانون 30/90 بموجب التعديل الذي جاء به بموجب القانون 14/08 2008/08/03<sup>4</sup> حيث نص 04 02 منه على عدم قابلية هذه الأملاك للتقادم.

ويتم استثناء أيضا الأملاك العقارية التابعة للأوقاف من إعداد عقود الشهرة عليها وذلك لكون التقادم المكسب يتناقض مع الغرض الذي أوقف الملك من أجله، والذي هو أحد أوجه البر والإحسان<sup>5</sup>.

قرار المحكمة العليا رقم 157310 1997/07/16 >>

العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو بغيرهما، وعليه فإن الحكم الصادر من الدرجة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة والمتضمن الاعتراف بالملكية

1 يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 173.

2 هذا ما أكدته المادة 689 قانون المدني الجزائري عندما نصت على: << لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها وعند الاقتضاء، شروط عدم التصرف فيها>>.

3 52 1990/12/02

4 04 02 14/08 2008/08/03 يعدل ويتم القانون 30/90 1990/12/01

قانون الأملاك الوطنية على أن : <> الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصريف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام النصوص التشريعية الأخرى>>، ج. ر. رقم 44 2008/08/03.

5 23 10/91 1991/04/27 يتعلق بالأوقاف على أنه: <> لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها <>.

على أساس التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعد سديدا من الناحية القانونية <<1.

وقد ميزت المحكمة العليا بين نوعي الأملاك الوقفية حيث جاء في قرارها غير المنشور رقم 216394 2001/12/19 ما يلي: << لكن حيث أنه من الثابت أن الحبس ينقسم إلى نوعين:

- النوع الأول هو الحبس الخيري العام ويأخذ حكمه حكم العقارات لا يجوز فيها التقادم المكسب.

- النوع الثاني هو الحبس الأهلي وهو خاضع للتقادم متى توافرت شروطه، سواء في سقوط الحق في التمسك بالبطلان تماشيا مع أحكام المادة 2/102 828 القانون حفاظا على استقرار المعاملات وأن هذا منسجم مع ما هو مستقر عليه في قواعد الشريعة الإسلامية بخصوص نوع الحبس الأهلي بعدم جواز سماع الدعوى إذا توافرت في المدعى عليه شروط التقادم <<2.

## 2- الشروط المتعلقة بالحيازة :

352/83 : << كل شخص يحوز ... عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام 58/75 المتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية >>.

فمن هذه المادة وضع شروطا للاعتداد بالتقادم المكسب للملكية العقارية الخاصة، تتمثل في تلك الضوابط التي سبق وأن حددتها أحكام المواد 808 وما يليها من 58/75 المدني الخاصة بالحيازة، والتي يترتب على توافرها تحقق الأثر العيني ثل في اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>3</sup>.

## 2-1- تعريف الحيازة :

لم يضع القانون المدني الجزائري تعريفا للحيازة مكتفيا بتناول موضوعها في المواد من 808 843 منه على خلاف بعض التشريعات الأخرى التي وضعت تعريفات للحيازة.

فقد عرف المشرع الأردني الحيازة بقوله: << الحيازة سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه ويكسب غير المميز الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الشخص على أنه مجرد إباحة أو عمل يتحمله الغير على سبيل >>4.

1 يراجع : المجلة القضائية، العدد الأول، 2007 34.

2 يراجع : عمر حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة (عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظريات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دار هومة، 2007 45.

3 يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 175.

4 ينظر: المادة 1171 1976.

وعرفها المشرع المصري على أنها وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق<sup>1</sup>.

وذهب المشرع الفرنسي إلى تعريفها بقوله: <> الحيازة هي إحراز أو الانتفاع بشيء أو حق، نحرزه أو نستعمله بأنفسنا أو بواسطة شخص آخر يحرزه أو يستعمله نيابة عنا <<<sup>2</sup>.

أما في الفقه فقد عرفها البعض بأنها: " الاستئثار بشيء أو حق يمارسها شخص يظهر وكأنه المالك"<sup>3</sup>.

وعرفها البعض الآخر بأنها: "وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أم لا؟ وسواء كان الحائز بنفسه أو بواسطة غيره"<sup>4</sup>.

ومن خلال كل هذه التعاريف يتضح بأن الحيازة هي السيطرة الفعلية على شيء والانتفاع به واستعماله سواء مباشرة أو بواسطة الغير وفق ما يتفق مع طبيعته ومع ذلك فإن الحيازة وحتى ترتب آثارها القانونية فلا بد من توافر ركنيها، المادي والمعنوي، وشروطها المقررة قانونا.

## 2-2- أركان الحيازة:

تقوم الحيازة على ركنين، ركن مادي وركن معنوي:

هو وضع اليد على الشيء أو الحق والسيطرة الفعلية عليه والتصرف فيه واستعماله حسب طبيعته كان أرضا فلاحية تكون حيازتها بزراعتها وجني ثمارها، وإذا كان العقار مبنى فحيازته بالسكن فيه أو ممارسة النشاط المخصص له هذا العقار<sup>5</sup>.

الركن المعنوي ويقصد به توجه نية الحائز وقصده إلى استعمال الشيء بغرض تملكه الحيازة عرضية تفتقر للعنصر المعنوي كما في حالة حيازة عقار على سبيل الرخصة أو التسامح<sup>6</sup>.

## 2-3- شروط الحيازة:

ولا تكون الحيازة مشروعة إلا إذا توافرت فيها الشروط القانونية التي قررها القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>7</sup> 352/83 1983/05/21 إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. وقد اشترطت المادة الأولى من 352/83 أعلاه أن تكون الحيازة هادئة وعلمية ومستمرة خالية من عيب الغموض

<sup>1</sup> يراجع : عمر زودة، الإجراءات المدنية، الطبعة الأولى، دار الحكمة، الجزائر، 2010 105 .

<sup>2</sup> << la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons pour nous-mêmes ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom >> , Article 2255 du code civil français.

<sup>3</sup> يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 21.

<sup>4</sup> يراجع : عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 95.

<sup>5</sup> المرجع نفسه، ص 96.

<sup>6</sup> يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 176.

2008/04/23

2008/02/23 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر. رقم 21

09/08

- ويقصد بالحيازة الهادئة هو أن لا يكون العقار المحاز  
يستخدم في تحقيقها<sup>2</sup> ، وهذا يعني أن يتمكن الحائز من  
استعمال الشيء والانتفاع به بعيدا عن كل ما يمس ويقلق استقرار وهدوء هذه الحيازة .<sup>3</sup> الغير، و

- وتكون الحيازة علنية إذا مارسها الحائز على مرأى ومسمع من الناس لاسيما المجاورين للعقار  
الذي يحوزه، مما يجعل من حيازة عقار ما بشكل خفي سواء عن المالك أو عن الناس حيازة غير  
قانونية لأن الخفية تنفي الحيازة المشروعة وتجعلها حيازة عارضة لا ت  
كسب الملكية عن طريق التقادم المكسب .

- أما أن تكون الحيازة مستمرة فتعني توالي أعمال السيطرة المادية بحسب طبيعة العقار، فإذا كان  
العقار أرضا فلاحية، ففي كل موسم<sup>4</sup> غير ، وإلا كانت الحيازة مشوبة بعيب عدم  
إذا كان العقار بيتا يسكنه فيجب أن تكون حيازته المستمرة بأن يسكنه على مدار  
السنة، إلا إذا انقطعت لأسباب طارئة وجدية كما في حالة السفر، وما عدا ذلك فإن انقطاع الحيازة وعدم  
استمرارها يؤدي إلى عدم الاعتداد بها .

### -3 :

يازة شخص معين أركانها (المادي والمعنوي) وشروطها وكانت خالية من العيوب  
التي يمكن أن تلحق بها كما سبق تبيان ذلك أعلاه، فإنها تنتج آثارها القانونية والمتمثلة في اكتساب  
الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب.

ويشترط أن تكون هذه الحيازة مطابقة لأحكام القانون المدني لاسيما المادة 827 منه التي تنص  
>> من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان و عقارا دون أن يكون له مالكا أو خاصا به  
صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع <<، ولهذا فإن المشرع  
15 سنة كاملة للحيازة كقاعدة عامة لاكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب،  
ويمكن تقصير هذه المدة إلى 10 سنوات إذا تعلق الأمر باستناد الحيازة إلى سند صحيح لدى الحائز  
واقترانها بحسن نية الحائز وحسن النية لا يشترط إلا وقت تلقي الحق.

والمقصود من السند الصحيح هنا هو ذلك التصرف الذي يصدر من شخص غير مالك للشيء أو  
ليس صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، مع وجوب إشهار هذا السند<sup>5</sup>.

أما إذا تعلق الأمر بحيازة عقار يدخل ضمن حقوق ميراثية فلا يصح اكتسابه عن طريق التقادم

829

1 يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 177.

2 يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق ، ص 177.

3 يراجع : عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 97.

4 يراجع : عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 23.

5 828 على أنه >> إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة  
في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات، ولا يشترط توافر حسن النية إلى وقت تلقي الحق. والسند الصحيح هو تصرف  
يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إشهار السند <<.

نصت على أنه: >> لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثة <<.

### الفقرة الثانية: إجراءات إعداد عقد الشهرة ومنازعاته.

من أجل الحصول على سند الملكية عن طريق التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية نص المشرع الجزائري ضمن أحكام المرسوم 352/83 الإجراءات القانونية والتي تنتهي بتسليم عقد الشهرة غير أنه يمكن يصاحب إجراءات إعداد هذا العقد أو تسليمه إثارة بعض المنازعات المتعلقة بها.

### أولاً: إجراءات إعداد عقد الشهرة.

أوجب المشرع أثناء إعداد عقد الشهرة إقليمياً بهذا اتخاذ بعض الإجراءات البسيطة، قصد التحري وإجراء التحقيق العقاري للتأكد من صحة الحيازة وفقاً للقواعد القانونية التي تحكم هذا الإجراء إخضاعه لعمليتي التسجيل والإشهار.

### 1- اختصاص الموثق بإعداد عقد الشهرة:

نظم المشرع الجزائري مسألة التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب بأحد الطريقتين<sup>1</sup> طريق اللجوء إلى القضاء برفع دعوى قضائية في حالة وجود شخص ينازع المدعي في حيازته عن طريق اللجوء إلى موثق مختص إقليمياً في حالة عدم وجود منازع للحائز فيقوم هذا الأخير بتقديم شهرة يتضمن الاعتراف بملكيته للعقار موضوع الحيازة مرفقاً بملف

### 1-1- تقديم الملف أمام الموثق المختص إقليمياً:

شخص يحوز في تراب البلديات... 01 352/83 1983/05/21 >> ...  
... يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليمياً عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية <<.

الموثق المختص إقليمياً لتقديم كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية وموقعها ومشمولاتها ومساحتها والرسوم والتكاليف المترتبة عليها وتعيين ذوي الحقوق والمستفيدين<sup>2</sup> وهكذا فطبقاً للمادتين 01 02 352/83 إقليمياً<sup>3</sup> هو الشخص الوحيد المختص قانوناً دون غيره بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والموثق في هذه الحالة يأخذ صفة القاضي في قبول ملف ما أو رفضه، مع وجوب تعليل رفضه كتابة

1 يراجع : عمر حمدي باشاء، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 38- 40 .

2 ينظر : المادة 02 352/83 .

3 4513 الصادر عن وزارات العدل، المالية والداخلية ليؤصل ما جاء به المرسوم 1984/06/09 354/83 فيما يخص الاختصاص الإقليمي للموثق عند إعداده لعقد الشهرة بحصره في دائرة الاختصاص المتواجد بها العقار وذلك بمبرر ما يتطلبه هذا العقد من إجراءات الاتصال بالسلطات والإدارات العمومية المحلية الكائن العقار بدائرة اختصاصها وما يتطلبه إعلام أصحاب الحقوق المحتملين بالمنطقة لتقديم اعتراضاتهم.

لطالب عقد الشهرة حتى يمكنه من ممارسة حقه في الطعن أمام القضاء<sup>1</sup>.

يقوم بتقديم طلب مرفق بالوثائق المكونة للملف التقني إلى الموثق المختص إقليميا حتى يتمكن هذا الأخير من القيام بكل أعمال التحريات والتحقق اللازمة، للتأكد من مدى توافر شروط الحيازة التي تسمح للمعني باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب.

## 1-2- مشتملات ملف إعداد عقد الشهر :

يجب على صاحب طلب إعداد عقد الشهرة أن يتقدم إما بنفسه أو بواسطة وكيله أو ممثله الشرعي أمام الموثق الذي يقع العقار في دائرة اختصاص مكتبه لإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>2</sup>، حيث يفيد هذا علما بالمعلومات اللازمة حول طبيعة الملكية وموقعها ومشتملاتها ومساحتها وكذلك الرسوم والتكاليف المترتبة عليها<sup>3</sup>، ويقدم له طلب تحرير عقد الشهرة يتكون من الأوراق الإثباتية للحالة المدنية الخاصة بالمعني أو المعنيين، الشهادات المكتوبة إفادات الشهود حول حيازته للعقار للمدة التي يتطلبها القانون<sup>4</sup>، مخطط يعده أشخاص معتمدون يتم فيه تحديد المساحة والحدود مع الأملاك المجاورة بدقة ومختلف الحقوق العينية التي تثقل هذه الملكية<sup>5</sup>، تصريح شرفي يبين فيه الطالب أو الطالبين أنه يمارس أو يمارسون على العقار حيازة<sup>6</sup> 827 ما يليها من القانون المدني، السندات أو الشهادات الجبائية التي يمكنه أو يمكنهم الإدلاء بها.

يقوم الموثق بفحص هذه الوثائق والتي من خلالها يمكن أن تكون لديه فكرة عن عقد الشهرة المطلوب منه تحريره تأكد له من خلالها صحة هذه الوثائق واكتمال مدة التقادم القانونية، وكان العقار محل الطلب من نوع الملك الخاص فإنه يباشر إجراءات التحقيق والتحري .

## 2- وجوب إجراء عملية التحقيق والتحري :

يلتمس الموثق المختص إقليميا من رئيس 03 352/83  
نائب مدير أملاك الدولة في الولاية تحديد وضعية العقار القانونية في ن الأحكام التشريعية والتنظيمية لاسيما السارية منها على الثروة الزراعية والاحتياطات العقارية لبلدية ، حيث يجب على هذين الأخيرين كل فيما يخصه أن يبلغ الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المكلف بإعداد عقد الشهرة آراءهما وملاحظتهما فيما يخص وضعية العقار القانونية أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيهما الالتماس<sup>6</sup> .

فالموثق ملزم بإخطار السلطات الإدارية المحلية ذات الصلة بموضوع عقد الشهرة خلاله من هذه السلطات إمداده بالمعلومات المتعلقة بالوضع القانوني للعقار المعني طبقا للمادة 06

352/83

1 يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 31.

2 يراجع : عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 103.

3 يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 31.

4 المرجع نفسه، ص 34.

5 يراجع : اسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلي 2005-2006 71

6 06 352/83 على أنه : >> يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وعلى نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في

الولاية كل فيما يخصه، أن يبلغ الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المكلف بإعداد عقد الشهرة آراءهما وملاحظتهما فيما يخص وضعية العقار القانونية في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيهما الالتماس، طبقا لأحكام المادة 03 << .

## 2-1- طلب رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي:

352/83

03

التوثيق يلتزم من رئيس المجلس الشعبي البلدي تحديد وضعية العقار القانونية في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية، حيث يقوم بإرسال نسخة من الملف رئيس البلدية<sup>1</sup> التي يقع العقار محل طلب عقد الشهرة نطاقها الاقليمي، ليقوم هذا الأخير بإجراءات البحث والتحري بما فيها الإتصال بمصالح الولاية المختصة تزويده بكل المعلومات عن ذلك ، والتأكد من عدم تبعية هذا العقار لأملك البلدية أو أنه لا يدخل ضمن احتياطاتها العقارية<sup>2</sup> ويجب عليه إخطار الموثق برأيه وملاحظاته فيما يخص الوضعية القانونية للعقار في أجل 04 أشهر ابتداء من تاريخ تلقيه الالتماس<sup>3</sup> يعد موافقة على تحرير عقد الشهرة<sup>4</sup>.

## 2-2- طلب رأي مدير أملاك الدولة بالولاية:

الموثق المقدم إليه طلب إعداد عقد الشهرة

352/83

03

إخطار المدير الولائي لأملك الدولة عن طريق إرسال نسخة من الملف لهذا الأخير، ملتصقا منه تحديد الطبيعة القانونية للعقار، سواء كان العقار تابعا للدولة أو لجماعاتها المحلية طبقا للاجتهاد القضائي الصادر عن المحكمة العليا ومجلس الدولة<sup>5</sup> لها خبرة كبيرة في مجال البحوث العقارية ، بحكم طبيعة عملها في هذا المجال وكذا بحكم أهمية والمخططات التي تحتفظ بها هذه المصالح في أرشيفها والتي يمكن الاستعانة به في هذا الشأن، الأراضي التي تربطها بها علاقات وظيفية وطيدة.

وعلى مدير أملاك الدولة إبداء رأيه وإخطار الموثق بذلك كتابة في أجل 04 أشهر من تاريخ تلقيه للالتماس، بعد أن يقوم بالتحريات اللازمة بناء على ما توفر لديه من معطيات، وفي حالة عدم موافقة الموثق المختص إقليميا برأيه في الأجل المحدد أعلاه كتابيا العمومية أو من الخواص فإن الموثق وطبقا للمادة 07 من نفس المرسوم يعد عقد الشهرة لفائدة المعني أو المعنيين دون تعطيل .

## 2-3- نشر إعلان حول طلب إعداد عقد الشهرة قصد إثارة الاعتراضات:

352/83

فالموثق المختص إقليميا ملزم طبقا للمادتين 04 05

إعلان طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية التي يقع في إقليمها العقار المعني، وكذا في الصحافة الوطنية أو الجهوية بغية إعلام الجمهور بطلب إعداد عقد الشهرة لاكتساب

1 يراجع : عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 104.

2 يراجع : عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 35.

3 ينظ : 06 352/83

4 وهو ما أكدته القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 71952 1990/09/24 بقوله: << من المقرر قانونا...حيث عملا بالمادتين 6 7

352/83 21 1983 لرئيس البلدية مهلة أربعة أشهر للرد على الإشعار الموجه له من قبل الموثق ويعتبر عدم القيام بذلك بمثابة

موافقة على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية...>>

5 يراجع : المذكرة رقم 1861 2005/04/06 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية.

6 غالبا ما يتم تكليف مفتشية أملاك الدولة الواقع بدائرة اختصاصها الاقليمي العقار المراد إعداد عقد الشهرة عليه بإجراء التحقيق عن طريق البحوث العقارية التي تنجزها سواء على مستوى المحافظة العقارية الواقعة بدائرة اختصاص موطن العقار أو بالمحافظة العقارية التي يوجد الأرشيف العائد للحقبة الاستعمارية المتعلقة بالمنطقة، أو على مستوى مصالح مسح الأراضي المعنية.

الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة والتقدم المكسب  
ل من له مطالب بشأن العقار أو الحقوق العينية العقارية موضوع طلب عقد الشهرة ،  
04 أشهر ابتداء من تاريخ النشر في الصحافة<sup>1</sup>، مع تضمين هذا الإعلان جميع البيانات  
اللازمة التي تسمح بمعرفة العقار المعني والشخص المطالب به والموثق المختص بإعداد هذا العقد<sup>2</sup>.

وإذا تبين للموثق المعني بأن الحيازة صحيحة، ومدة التقدم قانونية، وغياب أي اعتراض من أي  
طرف من الأطراف التي حددها هذا المرسوم ضمن الأجل القانونية المشار إليها، وأن العقار المطالب  
بملكته مما يمكن اكتسابه عن طريق التقدم الـ  
352/83، فإن هذا

الموثق يشرع في تحرير عقد الشهرة مع وجوب إخضاعه لإجراءات التسجيل والإشهار<sup>3</sup>.  
تقديم اعتراضات من السلطات العمومية المعنية أو من الخواص إلى الموثق في الأجل القانوني لذلك فإن  
هذا الأخير يوقف إجراءات إعداد عقد الشهرة ويحيل الأطراف المعنية إلى الجهة القضائية المختصة  
4، مما يعني أن الموثق غير مختص بمعالجة هذه الاعتراضات .

### 3- وجوب إخضاع عقد الشهرة لإجراءات التسجيل والإشهار:

بعد تحرير عقد الشهرة من قبل الموثق المختص وإخضاعه للشكليات التي تتطلبها المحررات  
الرسمية<sup>5</sup> يوقع عليه المعني بالأمر والشاهدين<sup>6</sup> يصبح لزاما عل  
إخضاعه للتسجيل والإشهار.

### 3-1- إخضاع عقد الشهرة لإجراء التسجيل:

09 352/83 فإن عقد الشهرة يجب أن يخضع لعملية التسجيل لدى  
مصلحة التسجيل والطابع على بسعي من الموثق المختص إقليميا وذلك عن  
طريق إيداع نسخة من هذا العقد بغرض التسجيل، فضلا عن إعطاء عقد الشهرة تاريخا ثابتا من خلال  
عملية التسجيل، فإن هذه الأخيرة تهدف إلى استيفاء الرسوم التي أوجبها القانون والتي تتطلبها عملية  
التسجيل<sup>7</sup> حيث يقوم الموثق بتحصيلها من الشهرة و يودعها في  
الخزينة ليدفع منها لاحقا الحقوق والرسوم المستحقة لحساب الدولة.

### 3-2- الشهرية الإشهار :

الموثقين بإشهار يحررونها عليها  
1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>8</sup>، فأشهار 63/76 99

1 ينظر: المادة 04 352/83  
2 يراجع : عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 106.  
3 ينظر: المادة 09 352/83  
4 ينظر: المادة 08 352/83  
5 لم يحدد المشرع الجزائري نمودجا محدد لعقد الشهرة بل ترك المجال للموثق ليجتهد في تحرير هذا العقد وفقا للشكليات التي يراها ضرورية في تحرير  
المحررات الرسمية، يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 189.  
6 المرجع نفسه، ص 188.  
7 يراجع : عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 116.  
8 تم تعديل الأجل المحددة في المادة 99 63/76 1976/03/25 10 22/03  
2003/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، التي عدلت بدورها المادة 353 - 4 من قانون التسجيل ، حيث نصت على : >> تحدد آجال إتمام  
الإجراء كما يأتي : ....  
(3) بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق ثلاثة أشهر من تاريخها .

عقد الشهرة بالمحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع هذا العقد واجب، ولا يمكن لصاحب عقد الشهرة الادعاء بالملكية على أساس التقادم المكسب ما لم يتم إشهار هذا العقد بالمحافظة العقارية وذلك طبقاً للمادة 15/74/75 السالف الذكر، والتي تقضي بأن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر متعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره. بل إن عدم إشهار العقود والمحركات الرسمية يؤدي إلى عدم نقل ملكية حتى بين المتعاقدين أنفسهم ناهيك عن الغير<sup>1</sup>، وهو ما أكدته المادة 16 منه والتي أكدت أن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو صريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في رية

#### 4- تسليم عقد الشهرة وعلاقته بميدان التعمير:

عند تسليم عقد الشهرة لطالبه من قبل الموثق، يتم الاعتماد عليه كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، يحتج به في مواجهة الغير باعتبار صاحبه هو المالك الشرعي للعقار، ويسمح له بالتصرف في هذا العقار سواء بإنشاء حق عيني أو نقله أو تعديله أو إسقاطه وفقاً لما يقرره القانون<sup>2</sup>، فتكون له جميع السلطات التي يخولها حق الملكية لصاحبه، فللمالك عندئذ القيام بالعديد من النشاطات التي تتوافق مع طبيعة وغرض العقار موضوع هذا العقد، سواء تعلق الأمر بإمكانية قيام المعني باستئثار المجال الفلاحي أو قيامه بمختلف عمليات تعمير على العقار المعني الوسط الريفي<sup>3</sup>.

ففي غالب الأحيان يكون سكان الوسط الريفي يفتقرون إلى عقود ملكية مشهورة تثبت ملكيتهم للعقارات التي يمارسون عليها أنشطتهم المختلفة، مما يجعل الحصول على عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية عن طريق الحيازة والتقدم المكسب أكثر من ضرورة للقيام بعمليات البناء في هذا الوسط، خاصة وأن هذا العقد لا يتطلب إلا إجراءات بسيطة وسريعة مما يسمح بالحصول على هذه الوثيقة<sup>4</sup> والتي تسمح بدورها بالحصول على المساعدات التي تقدمها الدولة للقيام بعمليات البناء الريفي والحصول على عقود التعمير المنصوص عليها قانوناً غير أنه يمكن أن تثار بعض المنازعات بصدد الحصول على عقد الشهرة يتم معالجتها على مستوى الجهة القضائية المختصة.

#### ثانياً: الجهة القضائية المختصة بـ المحتمل إثارتها حول عقد الشهرة.

لكون عقد الشهرة يعتمد في إعداده على إجراءات بسيطة سهلة وسطحية، ودون تحقيق معمق، مما

في حالة وجوب القيام بالإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر تمدد الأجل المذكورة أعلاه إلى خمسة عشر (15) يوماً كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلاً عن الأولى <<. ج. ر. رقم 83 2003/12/29

1 793 58/75 1975/09/26 المتضمن القانون المدني على أنه << لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر << .

2 يراجع : عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 110.

3 السكن الريفي : << هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريف << 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 2010/10/05 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من

الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج. ر. رقم 58 2010/10/07.

4 ينظر : المادة 02 2014/06/18 يعدل ويتمم القر الذي يحدد كفاءات الحصول على

المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة كبناء ريفي، ج. ر. رقم 52 2014/09/14.

يجعل هذا العقد عرضة لطعون قضائية مختلفة<sup>1</sup> باختلاف موضوع النزاع وأطرافه  
 الاعتراض على عقد الشهرة من قبل الغير في مهلة 04 أشهر وتحريره بعد ذلك لا يحصنه من إبطاله  
 أمام الجهة القضائية المختصة، نظرا لكونه عقدا تصريحيا يختلف عن العقود الرسمية التي لا يمكن  
 الطعن فيها إلا بالتزوير<sup>2</sup>. فتصريح المدعي بالحيازة القانونية للعقار أمام الموثق لا يضمن صحة الوقائع  
 ولا ممارسة الأعمال المادية عليه، بل يبقى خلاف ذلك قائما متى قام الدليل العكسي على ذلك، مما  
 يجعل حجية عقد الشهرة محدودة وهذا ما أكدته الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في القرار رقم  
 190541 بتاريخ 2000/03/29<sup>3</sup> وهكذا ولمعالجة موضوع المنازعات القضائية المترتبة عن عقد  
 الشهرة فإننا نتناولها كما يلي:

## 1- منازعات عقد الشهرة:

مادام عقد الشهرة عقدا توثيقيا فإن اختصاص النظر في الطعون بإلغاء أو إبطال هذا العقد في حالة  
 ورود هذا الطعن من أشخاص القانون الخاص يعود للقاضي العقاري بالمحكمة الواقع بدائرة  
 اختصاصها العقار المعني بعقد الشهرة المطعون فيه، وذلك طبقا للمادة 40 01  
 الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص : >> في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو  
 دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أ  
 المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ  
 <<.

يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا تحت طائلة عدم  
 4 طالما كان موضوع الدعوى متعلق بملكية عقار أو حق عيني ناتج عن وثائق مشهورة  
 بمجموعة البطاقات العقارية ترمي إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق عقارية قائمة  
 بناء على عقد مشهر، كما في حالة عقد الشهرة وهذا طبقا لنص المادة 585 63/76  
 من تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 1993/05/19.

والدعوى العقارية في هذه الحالة ينظرها  
 09/08 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا الأخير يجب  
 عليه أن يتأكد من توفر شرطي الصفة والمصلحة في المدعي طبقا للمادة 13 منه تحت طائلة عدم قبول

1 لا تحول مهلة الأربعة أشهر لتقديم الاعتراضات من الأطراف المعنية دون قيام منازعات قضائية مختلفة فهي مهلة ممنوحة للموثق ل  
 الاعتراضات من قبل الغير قبل إعداد عقد الشهرة، وقد سنها المشرع لمنع الموثق من تحرير العقد دون إعطاء الفرصة لأصحاب الأملاك الحقيقيين  
 المحتملين من الاعتراض على ذلك فهي مهلة انتظار وليست ميعادا لسقوط الحق في الدعوى، يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية  
 68.

2 324 5 من القانون المدني الجزائري: >> يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني  
 <<.

3 190541 بتاريخ 2000/03/29 قارية بالمحكمة العليا ما يلي : >> إن القرار المطعون فيه الذي قضي  
 يرفض دعوى الطاعن الرامية إلى إثبات ملكيته على الأرض المتنازع عليها بحجة أن ملكيتها تعود إلى البلدية ولعدم ثبوت حيازته لها مسد  
 الشهرة المتمسك به من قبل الطاعن، فإنه أصاب فيما قضي به لأن عقد الشهرة حجبه محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها باعتباره  
 عقدا من العقود التفريرية <<، نقلا عن : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 195.

4 ينظر: المادة 17 03 09/08 2008/02/25 دنية والإدارية السالف الذكر.  
 5 63/76 السالف الذكر على: >> إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة  
 عن وثائق تم إهدارها يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 74/75 12 1975  
 مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه  
 تأشيرة الإشهار <<.

شروط الحيازة لدى الحائز المستفيد من عقد الشهرة من عدمها<sup>2</sup>.

## 2- اختصاص القاضي الإداري بنظر منازعات عقد الشهرة:

بإبطال عقد الشهرة ينعقد الاختصاص بالنظر فيها لجهة القضاء الإداري وهذا طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي قررت الولاية العامة على مثل هذه المنازعات للمحاكم الإدارية وذلك حينما نصت على أن: >> المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها <<.

حيث كرس المشرع بموجب نص هذه المادة المعيار ( ) عند تحديده

أحد الأشخاص العامة طرفا فيها، وبالتالي ففي الحالة التي تكون فيها البلدية أو مديرية أملاك الدولة أو المحافظ العقاري بصفتهم مدعين أو مدعى عليهم فإن المحكمة الإدارية هي المختصة بالبث في النزاع حتى وإن بإبطال عقد الشهرة<sup>3</sup> باعتباره عقدا توثيقيا، وهذا ما رسخته محكمة التنازع عندما قررت ذلك في عدد من قراراتها بأن القضاء الإداري هو القضاء المختص نوعيا بالفصل في طلب إبطال عقد الشهرة عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع<sup>4</sup>.

## 3- اختصاص القاضي الجزائي بنظر منازعات عقد الشهرة:

1983/05/21

352/83

لم يشد

إجراء لإثبات التقادم وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إلى الأحكام الجزائية التي تحكم طاء التي يمكن أن ترتكب خرقا لها

الشهرة أو من قبل الحائز والشهود أو من قبل ممثلي الهيئات العمومية المتدخلة في العملية<sup>5</sup> ظفين أو مهندسين خبراء عقاريين نه متى توافرت أركان الجريمة قامت المسؤولية الجزائية طبقا للقواعد العامة المنظمة لهذه الأخيرة العمومية من طرف وكيل الجمهورية المختص إقليميا مدنية لتعويض المضرور عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب هذه الجريمة<sup>6</sup>.

فإذا تعمد الموثق محرر عقد الشهرة إلى تزيف أو إغفال لوقائع معينة أو تحريف لتصريحات الأطراف، أو تقديم طالب عقد الشهرة تصريحاً كاذباً أو تعمد الشهود الإدلاء بشهادات مخالفة للحقيقة ( شهادة زور) أو تواطأ ممثلي الهيئات العمومية أو الموظفين المكلفين بمهمة على علاقة بإعداد عقد الشهرة على تسهيل الاستلاء على الأملاك التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية، أو تعمد المهندس الخبير

1 ينظر: المواد 67 68 69 09/08 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

2 يراجع : عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق، ص 197.

3 يراجع : عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم، تخ جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014 ، 119.

4 000095 2011/01/31 مجلة المحكمة العليا، 2011 01 372، نقلا عن: عمر حمدي باشا ، آليات

تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 72.

5 يراجع : عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق، ص 200.

6 يراجع : عبد الله أوهايبة ، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائية التحقيقية والتحري، دار هومة، 2003 41-42.

العقاري إنجاز المخطط الطوبوغرافي أو المخطط البياني متضمنا لبيانات مخالفة للواقع، فكل ذلك يشكل جريمة من شأنها تعريض صاحبها للإدانة وتعريض عقد الشهرة للإبطال<sup>1</sup> طلب منه ذلك المدعي الذي صدر الحكم الجزائي لفائدته.

وقد ثارت بسبب هذه الآلية منازعات عديدة لاسيما تلك المتعلقة بالاستيلاء على الأملاك التابعة<sup>2</sup>، مما يتأكد معه أن استحداث هذا العقد كإجراء موازي لتطهير الملكية العقارية الخاصة لتمكين صاحبه من القيام بجميع النشاطات التي تتلاءم مع طبيعة العقار موضوع هذا العقد لاسيما القيام بعمليات بناء وتعمير، لم يتحقق له النجاح الكافي، مما دفع المشرع إلى استحداث آليات أخرى .

### شهادة الحيازة آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة و بعد التعمير ف :

دعت ضرورة تطهير الملكية العقارية الخاصة كذلك تمكين الخواص الذين يحوزون من إنجاز إستثماراتهم التي يرغبون في إقامتها وكذا تشييد مساكنهم، إلى اعتماد شهادة الحيازة التي تسمح لأصحابها باستغلال واستثمار هذه الأراضي وتمنح له<sup>3</sup>، وستتطرق فيما يلي شروط و تسليم شهادة الحيازة ومنازعتها(الفقرة الأولى) بعد التطرق إلى مفهومها وأهميتها تسليمها لاسيما ذات بميدان البناء والتعمير(الفقرة الثانية).

### شهادة الحيازة و منازعاتها. :

سمح القانون لكل شخص حائز لأراضي الملكية الخاصة حيازة هادئة علانية وغير منقطعة وفقا للمادة 823 وما بعدها من القانون ، والتي لم تحرر عقودها ولم تشملها عملية ، أن يبادر بطلب إعداد شهادة الحيازة التي يسلمها له رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وستتناول التعريف بشهادة الحيازة وأهميتها ثم نتناول شروط وا الحصول عليها ومنازعاتها فيما يلي:

### مفهوم شهادة الحيازة أهميتها وشروط الحصول عليها.

39 من قانون التوجيه العقاري أنه: >> يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 58/75 26 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية ولا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي...<< .

كما أن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 254/91 41991/07/27 المتضمن تحديد كيفية د شهادة الحيازة وتسليمها، بينت بأن شهادة الحيازة هي سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حدود سلطاته واختصاصاته وطبقا للشروط القانونية المقررة ، بناء

1 يراجع : عماد الدين رحامية، المرجع السابق، ص 120.

2 يراجع : المذكرة رقم 6824 2004/12/15 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

3 يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 202.

4 36 1991/07/31 .

على عريضة مقدمة من الحائز وهي تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري<sup>1</sup>، ونظرا لعدم إيراد هذه النصوص لتعريف شهادة الحيابة فإننا نلج إلى ما أورده الفقه والقضاء من تعاريف لهذه الشهادة ثم نتناول شروط الحصول عليها .

## 1- تعريف شهادة الحيابة فقها وقضاء:

لاحظ أن النصوص القانونية لم بتعريف متكامل لهذه الشهادة يتضمن كل عناصرها وخصائصها بذكر كيفية طلبها وشروط إصدارها المجال لتعريفها للفقه القانوني وكذا الاجتهاد القضائي .

## 1-1 التعريف الفقهي لشهادة الحيابة:

لم يتوسع الفقه في دراسة موضوع شهادة الحيابة ، أين نجد بعض المحاولات القليلة التي تتطرق لموضوع شهادة الحيابة فعرفها البعض بأنها: "سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على طلب من حائز العقار أو الحائزين الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم عن <sup>2</sup>" هذا التعريف أنه لم يبين صنف الأراضي التي تسلم فيها هذه الشهادة كان يمكن أن تكون على الأراضي التي لها سندات ملكية ذا تم في فيها مسح الأراضي

كما عرفها البعض بأنها: "سند حيازي إداري يبرر الحيابة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون"<sup>3</sup> هذا التعريف أشمل من التعريف الأول طته بعناصر وخصائص هذا السند .

## 1-2 التعريف القضائي لشهادة الحيابة:

لم تتح للقضاء فرص كثيرة ليولي شهادة الحيابة نفس الاهتمام الذي أولاه لعقد الشهرة بسبب عدم يرة حول هذه الشهادة أمام القضاء  
181914  
1998/10/28 صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الذي جاء في مضمونه بأن : >> شهادة الحيابة سند حيازي اسمي لا يترتب عن استعمالها تقييد دعاوي الحيابة المنصوص عليها بقانون الإجراءات المدنية <<<sup>4</sup> وهذا التعريف يبين بوضوح حدود شهادة الحيابة ومدى تمتع المستفيد بالسلطات الممنوحة له بموجب هذا السند مادام تسليمها لا يترتب عليه تقييد دعاوي الحيابة.

## 2- أهمية شهادة الحيابة:

30	التوجيه	أنه: >> يجب
إياه يكون لديه	يبرر هذه الحيابة	هذا <<.

1 ينظر: المادة 02 لتنفيذي رقم 254/91

2 يراجع : مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القا

3 يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 203.

4 يراجع : عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد الثامن عشر، ديسمبر 2007

المتضمن قانون التوجيه العقاري: <> أن هذا - شهادة الحيازة - يسمح للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد... للسلطات العمومية من اتخاذ إجراءات تساعد الخواص بصفة فردية أو جماعية بتصنيف الوضعية القانونية للعقار المحاز وتكوين السجل العقاري البلدي ورفع طاقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتشجيع عمليات القروض الرهنية الموجهة للبناء...>>.

وهكذا فإن شهادة الحيازة تعد سند عملي وقانوني جديدا يستجيب لمرحلة إقتصاد السوق حيث تعطى له أهمية أكبر في سياسة التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بالفلاحة والسكن والتطوير الريفي كما له أبعاد أخرى متصلة بالتنظيم العقاري و عملية المسح<sup>1</sup>، ويعتبر تأسيس شهادة الحيازة وسيلة مؤقتة للتكفل بالصعوبات التي تصادفنا في هذه المجالات بها يمكن الحصول

2.

### 3- شروط الحصول على شهادة الحيازة:

39 أعلاه على شروط الحصول على هذه الشهادة بالإشارة إلى أحكام المادة 823 ، كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 254/91 1991/07/27 يحدد كيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة لبيان هذه الشروط شهادة الحيازة سواء المتعلقة بالعقار أو الشروط المتعلقة بالحيازة أو الشروط المتعلقة بالمدة .

### 1-3 :

يمكن إعمال الحيازة على مختلف العقارات القابلة للتملك شريطة ما يلي :

- أن يكون العقار بدون سند يثبت الملكية عرفيا ،

- وأن يكون واقعا بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم يتم فيها مسح الأراضي، بعد الحصول على شهادة صريحة من المدير الولائي لمسح الأراضي يؤكد فيها على أن عمليات المسح لم يتم الشروع فيها في القسم أو الأقسام المتواجدة بها العقارات موضوع طلب شهادة الحيازة<sup>3</sup>، وهذا بديهي إذ أن المسح يعد أداة تصفية نهائية فلا يعقل طلب شهادة الحيازة من

- أن يكون العقار ملك خاص أي أنه غير تابع للأملاك الوطنية عليه 39 25/90 كما سبق بيان ذلك في عقد الشهرة.

### 3-2 الشروط المتعلقة بالحيازة:

أن تكون حيازة العقار وفقا للشروط العامة المنصوص عليها في القانون المدني، ويعني ذلك أن يتوافر في الحيازة الركنين المكونين لها، وهما السلطة المادية على العقار، ونية تملكه ، و أن تكون هذه الحيازة مستمرة و غير منقطعة هادئة وعلانية و شوبها شبهة، و هذا وفقا 808

1 يراجع : عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص 121.

2 يراجع : مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 96.

3 يراجع : المذكرة رقم 8569 2011/08/25 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

المدني وما بعدها<sup>1</sup>.

### 3-3

:

يجب أن لا تقل مدة الحيازة عن سنة كاملة من تاريخ وضع اليد، حيث تنص المادة 02

المرسوم التنفيذي 254/91 على ما يلي: >>

39

25/90 18 1990 ، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه، لا تقبل العريضة إلا الحيازة ممارسة وفقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها>>.

فالمشرع هنا حدد المدة الدنيا للحيازة التي

بشأنها شهادة الحيازة بسنة (01)

وهي مدة قصيرة مقارنة بمدة 10 سنة المنصوص عليها في القانون المدني، إلا أن المشرع الجزائري عند إقراره لشهادة الحيازة كان قصد إلزام كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند يبرر تلك الحيازة أ

25/90 30 .

ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة ومنازعاتها.

يمكن أن تثور بشأن شهادة الحيازة، نتطرق فيما يلي إلى إجراءات إعداد

وتسليم هذه الشهادة .

#### 1 - إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة :

لقد أعطى المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دورا محوريا في إعداد وتحرير شهادة الحيازة من بداية العملية إلى نهايتها وهذا ما سنراه فيما يلي:

#### 1-1 اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد وتسليم شهادة الحيازة:

02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 يتولى رئيس المجلس الشعبي

المختص إقليميا إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم بمبادرة منهم أو في إطار جماعي، ويدعم طلب شهادة الحيازة بتصريح شرفي شاهدين واقعة الحيازة للعقار المعني، ويتضمن الملف التقني المرفق بالطلب المقدم من الحائز الوثائق التالية<sup>2</sup>:

- إضافة إلى التصريح الشرفي السالف الذكر الذي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم

254/91 ويتضمن تعيين العقار حيث يجب أن يحدد قوامه ومساحته ووضعيته،

يكون بها وتعيين المستفيدين منها، هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة وتوقيع من صاحب أو أصحاب العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أن

1 يراجع: الشروط المتعلقة بالحيازة المبينة في الفقرة الأولى من الفرع الأول من هذا المطلب، ص من 60 62 .  
2 ينظر: المادة 06 254/91 1991/07/27 المتضمن كفاءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة.

## الحياسة تمارس بحسن نية، ويبينون مدة الحياسة، وهوية أصحاب الحق الحياسة

- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.

- وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة تقديمها.

ويبدو أن الإجراءات الفردية لتسليم هذا السند المتضمنة طلب شهادة الحياسة للحائز أو الحائزين على الشياح تختلف عن الإجراءات الجماعية<sup>1</sup> 03 ن المرسوم التنفيذي 254/91 القيام ببرامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع إذ هذه المشاريع العمومية للوالي، وذلك بتحديد المجال الإقليمي للبلدية أو البلديات المعنية بموجب قرار يصدر بذلك، فرئيس البلدية في هذا الإطار مكلف بفتح سجل خاص يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسليم لتقديمها طبقا لـ 02 254/91 ابل وصل يثبت رقم وتاريخ الإيداع.

39 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التطبيقي لها رقم 254/91

صلاحية تحرير وإعداد شهادة الحياسة تعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، على عكس ما تم العمل به في عقد الشهرة المحدث بالمرسوم 352/83 هذا الأخير أعطي الاختصاص للموثق المختص إقليميا لتحريره، فنتج عن ذلك في كثير من الحالات الاستلاء على أملاك الغير كانت الأملاك التابعة للدولة والجماعات الإقليمية أو للخواص على حد سواء، وهذا ما يجعلنا نتساءل في شهادة الحياسة هل سماح المشرع بتدخل ممثل عن السلطات العمومية المتمثل في رئيس البلدية كفيل بالحفاظ على حقوق الملاك الخواص والدولة وجماعاتها الإقليمية<sup>2</sup> وهو ما سنتناوله .

### 2-1 وجوب إجراء التحقيق والتحري حول الحياسة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

لكي يتم إعداد وتسليم شهادة الحياسة كسند قانوني صحيح وسليم، أوجب المشرع على رئيس البلدية القيام بالتحقيق والتحري والنشر طبقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي 254/91 1991/07/27، ففيما يخص التحقيق والتحري أوجب عليه ما يلي :

- العقار المطلوب إشهار حيازته ليس ملكا خاصا بسند، حيث يقوم رئيس البلدية 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين(02)، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة يكون النشر في جريدة وطنية إلزاميا إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها أقل من 20000<sup>3</sup>

يبين الإعلان الملصق، وعند اللزوم المنذ المدة المحددة التي يجوز أثناءها تقديم

<sup>1</sup> ما يميز الإجراء الفردي عن الجماعي هو كون الاول (الفردي) وسيلة للتملك في المستقبل، أما الثاني (الجماعي) فهو أداة للتهيئة العقارية، يراجع : حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2009-2010 100.  
<sup>2</sup> يراجع : عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحياسة في تطهير الملكية الخاصة، المرجع السابق، ص 132.  
<sup>3</sup> ينظر : 8 254/91 1991/07/27 المتضمن كليات إعداد وتسليم شهادة الحياسة.

ت على إعداد شهادة الحيابة المطلوبة، حيث يمكن لكل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب شهادة الحيابة أن يقدم كتابة، اعتراضه وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال مدة شهرين اعتباراً من تاريخ التصيق، أو اعتباراً من تاريخ نشر غ عن طريق الصحافة<sup>1</sup>، مدعماً اعتراضه بالسند القانوني لأن الحصول على شهادة الحيابة لا يكون إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها .

- التحقق من أن العقار المطلوب الإشهار بحيابته ليس ملكاً من الأملاك الوطنية يمكن تصور عدة فرضيات لهذه المرحلة من التحقيق:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤول عن تسيير الأملاك الوطنية التابعة للبلدية وعليه يقوم بعملية التحقق من أن العقار المعني بشهادة الحيابة ليس ملكاً للبلدية (وهي عملية داخلية محضة)<sup>2</sup>.

- الوطنية التابعة للدولة والولاية، يجب على رئيس البلدية أن يقوم في مدة 15 يوماً من تاريخ إيداع طلب استخراج شهادة الحيابة بإخطار مدير أملاك الدولة بالولاية، لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع الطلب، ويكون لزاماً على هذا الأخير، تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية بإطلاع رئيس البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين (02) اعتباراً من تاريخ إخطاره بذلك طبقاً 11 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 .

وفي حالة اعتراض على صفة الحائز أو الحائزين من طرف ملك خاص أو ذوي حقوق أو مصالح الأملاك الوطنية يتولى رئيس البلدية دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع وهذا طبقاً لما قضت به المادة 12 254/91.

أما إذا لم يقدم أي اعتراض فيلزم رئيس البلدية 08 أيام التي تعقب هذه الآجال، حيث يعاين فيه غياب الاعتراض، ويقوم بدون تأجيل بإعداد الشهادة المطلوب يسلمها بعد إجراءات التسجيل والإشهار طبقاً للمادة 13

لطالبتها، مع إخضاع شهادة الحيابة لإجراءات التسجيل والإشهار، حيث نصت المادة 15 التنفيذي 254/91 على أنه: << يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري شهادة الحيابة المعدة >>، وهو إجراء موافق للإطار العام الذي استهدفه قانون التوجيه العقاري والقوانين المعمول بها في هذا المجال والتي تشترط مراعاة قواعد الشهر العقاري في كل عقد رسمي يثبت الملكية العقارية<sup>3</sup>.

فهدف المشرع من خلال معاينة الحيابة العقارية وتسليم شهادة الحيابة، هو تحقيق الضبط العقاري الذي يوافق مقتضيات إثبات الحيابة بسند طبقاً للمادة 30 من قانون التوجيه العقاري، التي أوجبت على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر به هذه الحيابة أو الشغل مراعاة إجراءات التسجيل والشهر العقاري وبالتالي تمويل الخزينة العمومية من الإيرادات التي يمكن

<sup>1</sup> ينظر : المادة 10 254/91 .

<sup>2</sup> يراجع : حازم عزوي، المرجع السابق، ص100.

<sup>3</sup> 25/90 المتضمن التوجيه العقاري تنص على: << يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي 29

بخضع لقواعد الإشهار العقاري >>.

أن تحققها هذه السندات الحيازية<sup>1</sup>.

## 2- الجهة القضائية المختصة بنظر منازعات شهادة الحيازة :

لما يترتب عن شهادة الحيازة من نتائج خطيرة لصلاحيات الهامة التي تخولها للمستفيد منها في مجال والتعمير وإقامة الرهون من الدرجة الأولى لدى المؤسسات المالية، ولكونها تصريحات طالبها وشاهدين إعدادها وتسليمها يمكن أن ينتج عنه منازعات قضائية، منها ما يعود لإختصاص القضاء العقاري ومنها ما يعود لإختصاص القضاء الإداري ومنها ما يعود لإختصاص القضاء الجنائي، وهذا ما سنتناوله فيما يلي :

### 1- 2

:

إن تحرير شهادة الحيازة مرتبط أساسا بتوافر الشروط الموضوعية للحيازة حيث يجب أن تتم بصورة علنية وهادئة ومستمرة وبدون غموض أو لبس، لذلك يمكن لغير الحائز ومن له أفضلية الحيازة أن يدعي عدم توافر أو تخلف أحد الأركان أو الشروط التي تقتضيها الحيازة 823 بعدها والمادة 524 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يقدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الاعتراضات المناسبة في أجل شهرين من تاريخ النشر بلوحة إعلانات البلدية أو بالجرائد الوطنية طبقا للمادتين 08 10 التنفيذي رقم 254/91، وهنا يقوم رئيس البلدية دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي أمام القاضي العقاري على مستوى المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار موضوع إعداد شهادة الحيازة<sup>2</sup> في حالة ظهور المالك الحقيقي للعقار الذي يقدم اعتراضا على إعداد شهادة الحيازة، حيث يرفع دعوى قضائية على طالبها من أجل استحقاق عقاره، كونه مالكا بعقد رسمي مشهر<sup>3</sup>.

### 2- 2

:

800 المدنية والإدارية يعود الاختصاص للقاضي الإداري للفصل في المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخصا تابعا شهادة الحيازة يحررها ويسلمها رئيس البلدية المختص إقليميا ما يتم شهرها بالمحافظة العقارية، فإنه يمكن لمن بيده سند ملكية مشهر المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس البلدية الذي سلم شهادة الحيازة محل دعوى الإلغاء وذلك أمام المحكمة الإدارية التي يقار المعني بدائرة اختصاصها، مع الحكم بالتعويض المناسب على الأضرار التي يمكن أن تلحق المالك من جراء عمليات البناء أو ترتيب رهن عيني عقاري لفائدة الهيئات المقرضة و إلغاء شهادة الحيازة في هذه الحالة لا يكون بأثر رجعي، ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير حسن النية طبقا للمادة 45 التوجيه العقاري التي نصت على أنه >> لا يمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة نقص رهن ، لإعادة النظر في الترتيب الأخرى التي إتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته << .

1 يراجع : عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 136.

2 المرجع نفسه ، ص 183.

3 يراجع : عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 134.

يمكن رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري مشهر شهادة الحيازة، حيث أجازت المواد 22 23 24 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري للمالك الحقيقي أو الحائز رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد المحافظ العقاري قام بشهر أو رفض شهر الحيازة المحررة من رئيس البلدية ، فإذا ظهر المالك الحقيقي، فيكون له الحق في رفع دعوى إبطال شهر شهادة الحيازة التي قام بها المحافظ العقاري بحق ممارسة دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم له<sup>1</sup> 23 02 74/75 21975/11/12.

3-2 :

46 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>4</sup> : >> يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 10.000 شخص تعمد تصريحا غير صحيح أو إشهارا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة ، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شها ويعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 1000 5000 عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي.<<.

إن هذا النص قد منح المالك الحقيقي أو رئيس البلدية أو المدير الولائي الدولة أو من يمثلهم رفع دعوى جزائية ضد المستفيد من شهادة الحيازة بطرق تدليسية أو تصريحا ، أو كل الوسائل التي ترمي إلى الحصول على هذا السند الحيازي بدو في نص المادة السابقة نجد أن الجريمة تدخل ضمن تصنيف الجرح حسب سلم 1966/06/08 156/66

3.

386 نحة التعدي على الملكية العقارية، عند إشارتها إلى معاقبة كل من انتزع عقارا مملوكا للغير بوسائل خلسة أو طرق تدليسية تؤدي إلى استبعاد تطبيق هذه المادة حول واقعة التعدي على الحيازة العقارية متى التزمنا بمصطلح >> انتزاع الملكية <<. غير أن النص الفرنسي للمادة إستعمل déposséder الذي يعند اصطلاحا منع الحيازة وقد تبنت الغرفة الجزائية بالمحكمة العليا في قرارها رقم 70 1988/02/02 هذا الاتجاه حينما قضت: >> يستفاد من صريح نص المادة 386 المحررة باللغة الفرنسية أن الجحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريق الـ ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة <<<sup>4</sup>.

1 يراجع : عماد الدين رحايمية 140.

2 23 02 74/75 :>>

الخطأ الجسيم لهذا الأخير <<.

3 : >> العقوبات الأصلية في مادة الجرح هي: 2 5

(1) الحبس مدة تتجاوز شهرين إلى خمس سنوات ماعدا الحالات التي لم يقرر فيها القانون حدودا أخرى.

(2) 20.000 << 49 1966/06/11.

4 يراجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، 232.

## الفقرة الثانية: آثار تسليم شهادة الحيازة.

بتسليم شهادة الحيازة تترتب كافة آثارها، وهي آثار خطيرة جدا بال  
لتسليمها، مقارنة مع الحيازة التقليدية المنصوص عليها في القانون المدني، وتتمثل آثارها فيما يلي:

### : آثار تسليم شهادة الحيازة على الحائز وعلى المجال العقاري والمال .

يترتب على تسليم شهادة الحيازة آثار قانونية سواء بالنسبة للشخص المتحصل على شهادة الحيازة  
أو بالنسبة للعقار موضوع شهادة الحيازة أو بالنسبة للمكانات التي تعطى لها لصاحبها في المجالين

### 1- الطابع الشخصي لشهادة الحيازة:

لشهادة الحيازة آثار قانونية تجعل صاحبها في مرتبة المالك، ولكن نظرا للطابع الشخصي لهذه  
الشهادة فهي لا تخول صاحبها كل السلطات والخصائص المتعلقة بحق الملكية<sup>1</sup>، من حيث أنها شها  
إسمية، وكونها غير . فيها .

### 1-1 شهادة الحيازة شهادة اسمية:

تتميز شهادة الحيازة بكونها سندا له الطابع الشخصي حيث تنص المادة 42 من قانون التوجيه  
العقاري على ما يلي: >> شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها، وإذا توفى الحاصل على شهادة الحيازة  
أو توفى أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الأمر مدة  
(01) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول  
قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل  
المخصص ألغيت الشهادة المذكورة <<.

ومعنى هذا أنه عندما اعتبرت شهادة الحيازة شهادة اسمية فلا يمكن انتقالها لورثة المستفيد منها، بل  
يمكن للورثة أو المشتركين الآخرين السعي لتجديد شهادة الحيازة باسمهم في أجل سنة  
تاريخ وفاة الحائز المورث تحت طائلة إلغاء هذا السند الحيازي عند عدم تقديم الطلب، وعند تقديم  
الطلب لا تتم معاودة التحري والتحقق في توافر شروط الحيازة للعقار محل شهادة الحيازة، بل يكفي  
للورثة تقديم فريضة موثقة تثبت صفتهم اتجاه . تسمح لهم بحلولهم بقوة القانون محل المورث  
المستفيد بالشهادة القديمة، على أن تخضع شهادة الحيازة الجديدة إلى إجراءات التسجيل والشهر<sup>2</sup>.

### 2-1 شهادة الحيازة شهادة غير قابلة للتصرف فيها:

43 02 من قانون التوجيه العقاري: >>... غير أنه مع استثناء التحويل المجاني  
, يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر  
<<. وهكذا فبالرغم من أنه يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن  
يتصرف تصرف المالك الحقيقي إلا أن هذا لا يعني أن شهادة الحيازة تخول لصاحبها كل ال

1 يراجع : عمر حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 93.

2 يراجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 209.

المتعلقة بحق الملكية، فما دام القانون استثنى التحويل المجاني أو بمقابل مالي<sup>1</sup>، فهذه المادة تحظر كل التصرفات العقارية الناقلة للملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى، والتي هي في الأصل مكنتات تلازم المالك الحقيقي وحده .

إن هذا الحظر للبيع والتصرف الناقل للملكية العقارية على المستفيد من شهادة الحيابة يراعي حقوق المالك الحقيقي عند الظهور، وكذا مقتضيات الموازنة بين حقوق هذا الأخير والصلاحيات غير أعطيت للحائز على هذا السند<sup>2</sup> مثل توقيع الرهن أو الحصول على رخصة البناء.

## 2- شهادة الحيابة صاحبها قانونية المجالين :

شهادة الحيابة لا تغير في الطابع القانوني للعقار إلا أنها تخول صاحبها  
هامة وخطيرة

### 1-2 إمكانية : المالية :

شهادة الحيابة	يوقع رهنا عقاريا	هيئات	يجب
مالية عمومية، حيث	4123	1991/10/14	هيئات
المديرية	الوطنية أنه يمكن	شهادة الحيابة	يوقع رهنا عقاريا
والطويل	المالية العمومية <sup>3</sup>	الدائنين	قانونية
تمويل	وجه	وهذا	قانونية
44	884	02 <sup>4</sup>	قانونية
يكون المدين الراهن	المرهون، وبهذا	هذا	قانونية
لديه	ملكية مشهر	الحيابي	قانونية
ظهور	الحقيقي فيمكنه	شهادة الحيابة،	يبقى
أقامه	صحيحا وساريا	الحقيقي وهذا	قررت
885	: « يبقى صحيحا	المرتهن، الرهن	النية
ملكيته	فسخه إلغائه زواله		
الرهن « .			

## 1-2 شهادة الحيابة شهادة لا تغير من الطابع القانوني للعقار:

43 01 من قانون التوجيه العقاري بأنه : >> لا يترتب على تسليم شهادة الحيابة تغير في وضعية العقار القانوني <<، لأن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز إلى حين تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيابة طبقا للمادة 47 منه

1 يراجع : المذكرة رقم 4123 14 1991 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

2 يراجع : عبد العزيز محمودي، أليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 210.

3 رغم أن شهادة الحيابة تم إقرارها منذ سنة 1990 بصور قانون التوجيه العقاري إلا أن البنوك الجزائرية لا تقبل ضمن ملف القرض سوى عقد الملكية ، ولم يتم الاعتراف بشهادة الحيابة إلا في سنة 2011 600 ألف وحدة سكن ريفي، حيث واجه طالبي هذا النوع من السكنات صعوبة في الحصول على سند يبرر منح القرض، نظرا لطبيعة العقارات في هذه المناطق التي لا يحوز أصحابها عقود ملكية مشهرة، وهو ما جعل بنك الفلاحة والتنمية الريفية يعتمد هذه الوثيقة القانونية لمنح القروض مقابل رهن العقار محل شهادة الحيابة، يراجع : عمر حمدي باشا، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 95 .

4 على أنه : >> يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه << . 02 884

وتأسيس السجل العقاري بالبلدية المعنية  
74/75، غير أنه باست  
، يحق لمن يحوز هذه الشهادة بصفة قانونية أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر  
1.

## 2-2 إمكانية خروج صاحبها من حالة الشيوخ:

في حالة الحيابة في الشيوخ يجوز للحائز المتحصل على شهادة حيابة مشهرة بالمحافظة العقارية أن يطالب بالقسمة للخروج من حالة الشيوخ<sup>2</sup>، شريطة أن يكون العقار المعني بشهادة الحيابة قابلاً للقسمة العينية ويكون ذلك بمراعاة الحصص على رخصة التجزئة<sup>3</sup> بالنسبة للأراضي الحضرية أو شهادة التقسيم<sup>4</sup> لمبنية وبالتالي لا يمكن للشركاء في الشيوخ إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة مع مراعاة الحصص على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية ورخصة التقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية، وبمعنى آخر فإن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكناً إلا إذا كان العقار قابلاً للتقسيم، ونظراً لكون نقل الحقوق غير مسموح به في شهادة الحيابة فإنه لا يجوز البيع بالمزاد العلني حتى للشريك في الشيء<sup>5</sup>.

## 3-2 إمكانية إثارة مدة التقادم المكسب بمناسبة إعداد المسح العام للأراضي:

يصح صاحب شهادة الحيابة واضعاً يده على العقار المعني بمقتضى هذا السند الحيازي

14 02 من المرسوم التنفيذي 254/91

أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيابة، حيث جاء فيها : >> يجوز للحائز أو الحائزين عند انقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال، إثارة مدة الحيابة المشار إليها في الشهادة <<.

وفي إطار عملية المسح العام للأراضي<sup>6</sup>، صدرت بتاريخ 1994/07/06 تعليمة عامة عن وزارة المالية تتعلق بعملية المسح أكدت على أن الحائز على شهادة الحيابة لا يتم التحقيق في مدة حيابته بل يعتبر حائزاً حسن النية بسند ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم، فهذه التعليمة لم تشر إلى مدة حيابة صاحب السند الحيازي رغم أن المرسوم التنفيذي 254/91 يشترط مهلة سنة واحدة فقط لتسليم شهادة الحيابة وهي مدة قصيرة جداً مقارنة مع المدة المشروطة في القانون المدني لإثارة التقادم المكسب للملكية والتي تحدد بمهلة 15<sup>7</sup> 827.

## ثانياً : آثار شهادة الحيابة في ميدان التعمير.

لصاحب شهادة الحيابة بالحصول على بعض عقود التعمير فإن ذلك

حتما سيرتب آثاراً قانونية في هذا المجال 29/90 1990/12/01

1 يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، 94-95.

2 الشيوخ هو عبارة عن وضعية قانونية تنشأ بسبب تعدد الملاك في الشيء الواحد بدون تحديد حصة كل واحد منهم.

3 57 29/90 هي عبارة عن رخصة تسلم بمناسبة كل عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

4 شهادة التقسيم تعتبر وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر 59 25/90 .

5 يراجع : المذكرة رقم 4123 1991/10/14 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

6 يمكن لصاحب شهادة الحيابة التدرج بمدة الحيابة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 06 254/91

، ينظر : المذكرة رقم 4123 1991 /10/14

7 يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص99.

المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بين الملكية العقارية وحق البناء، حيث نصت المادة 50 منه : << حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية ظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم >> .

وهو ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 19/15 2015<sup>1</sup>/01/25 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث تنص المادة 42 منه على ما يلي: << يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، يتقدم بطلب رخصة البناء... يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90... >>.

72 من نفس المرسوم لصاحب شهادة الحيازة الحصول على رخصة الهدم

فيما يخص الرخص والشهادات الأخرى فإننا نجد كذلك أن المذكرة رقم 4123 على أنه يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يطلب رخصة بناء أو تجزئة يمكن توسيع ذلك إلى باقي الشهادات باستثناء رخصة التجزئة وشهادة التقسيم اللتين لا تسمحان بتسليمها نظرا لطبيعتيهما.

وحسبنا هنا أن التجزئة المسموح بها والتي جاء ذكرها في هذه المذكرة هي التجزئة التي تسمح بالخروج من الشيوخ وليس التجزئة التي تغير من الطابع القانوني للعقار<sup>2</sup>.

ويبدو أن مقتضيات تشجيع عمليات البناء الذاتي والقضاء على البناءات الفوضوية المخالفة التعمير، جعل المشرع يمنح للحائز المبادرة بطلب رخصة البناء<sup>3</sup>، باعتبارها أهم وثيقة يسعى صاحب هادة الحيازة للحصول عليها للقيام بأشغال البناء، غير أنه يحدث أن يظهر الحقيقي شهادة الحيازة يقوم صاحب شهادة الحيازة بالبناء عليه رخصة البناء أو دون الحصول عليها. فكيف يتم التعامل مع هذا البناء، في حالة ظهور المالك الحقيقي للوعاء العقاري المشيد عليه البناء، أو في حالة عدم ظهوره؟، وهو ما

## 1- ظهور المالك الحقيقي للأرض بعد قيام صاحب شهادة الحيازة بالبناء:

لصاحب شهادة الحيازة حق طلب عقود التعمير طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإذا أقام صاحب شهادة الحيازة بنايات أو منشآت على الأرض التي يملك بشأنها شهادة الحيازة ثم ظهر بعد ذلك المالك الحقيقي للأرض، دها نكون أمام الفرضيتين التاليتين :

- الفرضية الأولى وهي كون الباني الحائز حسن النية، وينبغي أن نشير بداية أنه مهما كان الحائز حسن النية فإن المالك الشرعي الذي يمكن أن يظهر لاحقا، يبقى محتفظا بحقه في المطالبة عن طريق

1 . 07 2015/02/12  
2 02 43 25/90 ن التوجيه العقاري على <> غير أنه مع استثناء التحويل المجاني 1990/11/18  
3 يرجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 212.

1 بإلغاء شهادة الحيازة المسد غير أن المالك لا يمكنه مطالبة الباني حسن النية ( ) 45 من قانون التوجيه العقاري التي قررت عدم إمكانية إعادة النظر في الترتيبات التي اتخذها صاحب شهادة الحيازة القانونية<sup>2</sup>، وقبل ذلك وضمن نفس التوجه كانت 785 القانون المدني الجزائري قد نصت على أنه: >> إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بأن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة هذه الأرض بسبب المنشآت، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشأة نظير تعويض عادل <<. فالمقصود بحسن نية الباني طبقا لنص هذه المادة هو اعتقده بأن له الحق في إقامة البناء، ولا يلزم لتوافر مثل هذا الاعتقاد اعتقاده بأنه يملك الأرض<sup>3</sup>، لقد راعى المشرع حسن نية الباني الذي يملك شهادة حيازة بأن منح له أو لمالك الأرض عدة خيارات تتمثل في :

- خيار تملك صاحب الأرض ، حيث يمكن في هذه الحالة أن يملك صاحب الأرض (المالك) البناء ما لم يطلب مشيد البناء (الحائز) نزع مواده، أي أن تملك صاحب الأرض للبناء مقيد بعدم ط صاحب البناء إزالة هذا الأخير صاحب الأرض لا يمكنه أن يطلب إزالة البناء لأن الإزالة هنا حق للباني حسن النية وليست واجبة عليه<sup>4</sup>، فالخيار هنا ليس لصاحب الأرض وإنما للباني حسن النية.

ورغبة الباني بإزالة البناء يترتب عليه التزام في حالة إزالته فعليا بإعادة الأرض إلى وضعها الأول ، وفي هذه الحالة لا يمكن لهذا الأخير نزع مواده إلا بالحصول على رخصة هدم طبقا للمادة 60 29/90 التهيئة والتعمير المعدل والمتمم 70 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف ذكرهما، حماية للأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة الشروط التقنية والأمنية ذلك<sup>5</sup>. ولما كان الخيار للباني (الحائز) في إزالة البناء أو استبقائه فإنه إذا قرر عدم إزالته فلصاحب الأرض (المالك) هنا الخيار بين أن يدفع للباني قيمة المواد وأجرة العمل، أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب إقامة المنشأة أو البناء وذلك نظرا لكون الباني النية، وفي هذه الحالة يملك صاحب الأرض البناء<sup>6</sup> الملكية.

غير أنه يلاحظ على نص المادة 785 أن المشرع لم يحدد أجلا للباني حسن النية لإزالة البناء إذا ، أو إعطاء مكنة لصاحب الأرض بإصدار صاحب البناء باستعمال حقه في الإزالة وإلا

1 يراجع : المذكرة رقم 4123 1994/10/14 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية  
2 45 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه >> لا يمكن أن يترتب على دعوى المطالبة نقض رهن العقار، لإعادة النظر في الترتيب الأخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته <<.  
3 يراجع : أسيا جروز، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2003-2004 41.  
4 يراجع : عمر إبراهيم عبد المجيد حمروش، البناء في ملك الغير دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، الطبعة الأولى، مك القانونية، مصر، 2012 156 - 157 .  
5 يراجع : المادة 60 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، و 70 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 19/15 تحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
6 يعرف الالتصاق بأنه اندماج أو اتحاد شيئين مميزين أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج ، ويترتب عليه أن يصبح مالك أحد الشئين وفقا لقواعد معينة مالكا للشيء الذي اندمج فيه وتعذر فصله عنه، فالالتصاق على هذا التحديد واقعة مادية يترتب عليها كسب الملكية، يراجع : عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص143.

سقط حقه في ذلك<sup>1</sup>، وهنا يمكن أن يتماطل الباني في إزالة البناء مما يلحق ضررا بالمالك وهي المسألة التي ينبغي للمشرع الجزائري أن يتصدى لها ومعالجتها .

- خيار تمليك الأرض لمن أقام البناء أو المنشأة (الحائز)، حيث سبق وأن رأينا بأنه في حالة كون الباني حسن النية فإن الخيار له البناء أو الإبقاء عليه، لذلك فإنه في حالة ما إذا قرر هذا الأخير فإنه يلتزم نظير ذلك بدفع تعويض عادل لصاحب الأرض (المالك)، هذا في حالة ما إذا بلغت هذه البناية أو المنشأة حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لهذا الأخير<sup>2</sup>.

وفي كلا الخيارين السالفي الذكر ضمن فرضية حسن نية الباني (الحائز) في إقامة البناء أو المنشأة يمكن بالنسبة لهذه المنشأة أو البناء التمييز بين حالتين :

الحالة الأولى هي إذا كان الباني (الحائز) قد أقام هذه المنشأة أو البناء طبقا لرخصة ب تبر هذه المنشأة أو البناء شرعي ونظامي ومحترم لقوانين التعمير ، حيث يمتلك البناء بحكم أنه شيده بمواد من عند ، ويتملك الأرض طبقا لقواء ، وبينما بالنسبة لصاحب الأرض فإن رض يملكها أصلا ويبقى له تملك البناء طبقا لقواعد الالتصاق مادام هذا البناء وجوده مبرر ولا يحتاج إلى أي إجراء لتسويته .

الحالة الثانية هي إذا أقام صاحب البناء (الحائز) هذا البناء أو المنشأة دون الحصول المسبق على و أقامه خرقا لأحكام رخصة البناء

15

15/08 2008/07/20<sup>3</sup> المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، فيعتبر بناء غير<sup>4</sup> وهنا نميز ضمن هذه الحالة الثانية بين حالتين أيضا في التعامل مع هذه المنشأة أو البناء:

الأولى وهي حالة ما إذا كان البناء مشيدا بعد نشر القانون 15/08 أعلاه في الجريدة الرسمية وهنا نكون أمام بناء فوضوي يفترض أن تقوم المصالح المختصة بتهديمه وإزالته وإعادة الأماكن إلى الوضع الذي كانت عليه قبل تشييد هذه المنشأة أو البناء.

الثانية وهي حالة ما إذا كان البناء مشيدا قبل نشر القانون 15/08

( ) البناء فإنه يرفق عقد ملكيته للوعاء العقاري المنجز عليه البناء أو

ملف مطابقة البناية 35منه التي تنص على أنه >>عندما يكون لمالك أ

ء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية أو شهادة حيازة، أو أي

ند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس

<sup>1</sup> يراجع : عمر إبراهيم عبد المجيد حمروش ، المرجع السابق ، ص 158 .

<sup>2</sup> يراجع : آسيا جرور، المرجع السابق، 43 .

<sup>3</sup> 15/08 السالف الذكر على أنه >> يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ،

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة ،

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء ،

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء << . ج ر رقم 44 . 2008/08/03

<sup>4</sup> يجب التمييز بين البنايات اللاشرعية الفوضوية والبنايات اللاشرعية غير الفوضوية:

- البنايات اللاشرعية الفوضوية: هي التي لا تطابق مقاييس البناء حيث تتعدم بها أبسط شروط الحياة وتشوه المحيط العمراني أي ما يسمى بالأحياء القصدية.

- البنايات اللاشرعية غير الفوضوية: هي بنايات غير شرعية لأنها أنجزت خارج الإطار القانوني أي شيدت بدون رخصة بناء ، يراجع : آسيا جرور ، المرجع نفسه، ص 69.

الشعبي البلدي المعني قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة وفقاً لأحكام 20 21 22 ... << ويجب أن تتم هذه العملية ضمن

1

أما إذا ما تم تمليك الوعاء العقاري للبانى (الحائز) والذي يتم تكريسه (التمليك) بعقد ملكية مشهر العقارية التي يقع الوعاء العقاري المعني في دائرة اختصاصها، نظير تعويض عادل للأصلي لهذا الوعاء العقاري فإنه يسمح لصاحب البناء (الحائز) فيما بعد بتقديم هذا العقد ضمن ملف مطابقة البناية لتسوية وضعيتها عن طريق اللجوء إلى تطبيق أحكام القانون 15/08 مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، كما هو الحال بالنسبة وتسوية وضعية البناء المقام على العقار موضوع شهادة الحيازة في حال ظهور المالك الحقيقي له . وهكذا يتم .

- الفرضية الثانية وهي حالة ما إذا كان البانى الحائز سىء النية، فالأصل أن حسن نية البانى مفترض إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك ، فإذا ادعى مالك الأرض أن البانى سىء النية فإنه يقع عليه عبئ تقديم الدليل على ذلك، وفي هذا الإطار نصت المادة 842 03 على أنه : << يفترض حسن النية دائماً حتى يقوم الدليل على العكس >>، غير أن البانى إذا أقام البناء بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره ودون رضا صاحبها فإن سوء نيته تقوم في هذه<sup>2</sup>، وهنا أعطى القانون الحق لصاحب الأرض أن يطلب إزالة نى التي أقامها البانى سىء النية، ويكون صاحب شهادة الحيازة سىء النية إذا استعمل طرقاً احتيالية وتدليسية<sup>3</sup> شهادة الحيازة على العقار المعني من رئيس البلدية الواقع هذا العقار دائرة اختصاصه، ولجوء الحائز للاحتيال والتدليس دليل على علمه بكون العقار ملكاً لغيره وأنه لاحق له فيه وإلا لما لجأ إلى الإحتيال .

أنه : <<

وفي هذا المعنى تنص المادة 784

المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها طبقاً << .

وانطلاقاً من نص هذه المادة فللمالك الظاهر (صاحب الأرض) خياران:

- الخيار الأول وهو أن لصاحب الأرض أن يطلب إزالة المنشآت وإعادة الأرض إلى حالتها الأولى على نفقة من أقام هذه المنشآت وهو هنا صاحب شهادة الحيازة سىء النية ، وفي هذه الحالة يمكن لهذا

15/08... وتحرر كما يأتي : المادة 94: ينتهي مفعول

68

<< 2013

79 من قانون المالية لسنة 2014 على ما يلي : << تعدل المادة 94 تحقيق مطابقة البنائيات قصد إتمام إنجازها... في أجل ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ 3

2013/12/31 .

<sup>2</sup> يراجع : عمر إبراهيم عبد المجيد حمروش، المرجع السابق، ص 130 .

<sup>3</sup> "التدليس هو استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد" ، يراجع : علي علي سليمان، المرجع السابق، 2003 .

الأخير إزالة المنشأة أو البناء الذي أقامه بالحصول على رخصة هدم طبقا للمادة 160<sup>1</sup>  
 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير 70 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم  
 19/15 السالف ذكرهما، أو استصدار صاحب الأرض حكم قضائي<sup>2</sup> بإزالة وهدم<sup>3</sup> ، ويتم ذلك في  
 مدة سنة من تاريخ العلم بالمنشآت، مع احتفاظ هذا الأخير بحقه في طلب التعويض إذا ما أصابت  
 سبب هذه المنشآت، ويستوي الوضع هنا بين أن يكون الباني قد أقام هذه المنشآت أو  
 المباني برخصة بناء أو بدونها، فمادام الباني سيء النية فلصاحب الأرض حق المطالبة بالإزالة في مدة  
 سنة من تاريخ العلم بالمنشآت وهذا حماية لملكيته التي اعتدي عليها ء عليها  
 ولأن طلب إزالة المنشآت هو طلب متفرع عن طلب ثبوت الملكية، فإنه يفصل فيه طبقا لقواعد  
 الالتصاق المقررة في القانون المدني وبالتالي فهي دعوى ملكية وليست دعوى حيازة<sup>4</sup>، غير أنه إذا  
 انقضت هذه المدة سقط حق هذا الأخير في طلب الإزالة، غير أن سقوط حق صاحب الأر  
 الإزالة ينقلب إلى الحق في استبقاء البناء<sup>5</sup> .

- الخيار الثاني وهو أن لمالك الأرض أن يطلب استبقاء البناء وتملكه طبقا لقواعد الا  
 ، وهنا يلتزم صاحب الأرض بدفع تعويض للباني عن هذا البناء حسب ما  
 قررته 784 كما يمكن للباني الحائز بسوء نية أن يطلب نزع المنشآت إذا كان ذلك لا  
 يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاها، وحسب نص المادة 784 فالخيار  
 لصاحب الأرض وليس للباني<sup>6</sup> سواء في حالة انقضاء مدة السنة على علم صاحب الأرض وعندها  
 يسقط حقه في ال ، أو رغبة هذا الأخير في استبقائه وتملكه بالالتصاق،  
 ينبغي التمييز بين كون أن هذا البناء أنجز برخصة بناء، أو بدونها.

- فإذا كان الحائز الباني قد أقام هذه المنشأة أو البناء عن طريق استصدار رخصة بناء من المصالح  
 المختصة وشيدها وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال، فتعتبر هذه المنشأة أو  
 البناء شرعي ونظامي بالنظر إلى قوانين التعمير حتى وإن كان الحائز شيد البناء بسوء نية أي حصوله  
 على شهادة الحيازة بطرق احتيالية، فمادام مالك الأرض يرغب في استبقاء البناء فله ذلك .

- أما إذا كان البناء أقيم بدون رخصة أو أقامه الباني خرقا لأحكام رخصة البناء، حسب الحالات  
 15 15/08، فيعتبر بناء غير شرعي وهنا نكون أمام نفس الوضعية  
 المشار إليها في الحالة الثانية من فرضية البناء على أرض الغير بحسن نية  
 ، ومنه يتم التعامل مع هذا البناء أو المنشأة بنفس المنهجية ( )

1 60 29/90 على أنه : >> يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46

، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية ... << .  
 2 تكون الإزالة أو الهدم بموجب رخصة الهدم في حالة التنفيذ الطوعي الإرادي أي برغبة من صاحب البناية، وبموجب حكم أو قرار قضائي يستصد  
 المالك في حالة رفض صاحب البناية (الحائز) الإزالة أو الهدم الطوعي للبناية التي أقامها على أرض المالك بسوء نية، وقد ذهبت محكمة النقض المصرية  
 إلى اشتراط المطالبة بإزالة المنشآت عن طريق رفع دعوى قضائية بالإزالة للإعتداد بالميعاد الممنوح وهو هنا سنة من تاريخ العلم وإلا سقط الحق فيه ،  
 يراجع في هذا الشأن : عمر إبراهيم عبد المجيد حمروش، المرجع السابق، ص ص 199-200.

3 يفرق المشرع الجزائري بين مصطلحي الإزالة و الهدم وعبر عنهما بمصطلح الهدم ربما لاتحادهما جزئيا في النتيجة على الرغم من الاختلاف  
 القانوني بينهما في السبب والطبيعة ، فسيب الترخيص بالهدم: إما طلب مقدم من صاحب البناء أو لأسباب أمنية ، وأما من حيث الطبيعة فليس للتخصيص  
 بالهدم طابع العقوبة أو الإجراء الردعي، على عكس الإزالة التي تكون لأسباب قانونية ومادية أو موضوعية كتشبيد البناء بدون رخصة أو  
 لأحكامها، ومن حيث الطبيعة هو كون إجراء الإزالة إجراء ردعي وزجري يحمل في ثناياه طابع العقاب، يراجع : عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية  
 في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007 699 - 705

4 يراجع : عمر إبراهيم عبد المجيد حمروش، المرجع السابق، ص 197 .

5 المرجع نفسه ، ص 202 .

6 ينظر : المادة 784 02

في معالجة وضعيته وبالتالي تبرير وجوده أو هدمه .

## 2- عقود التعمير في حالة عدم ظهور المالك الحقيقي:

إذا لم يظهر المالك الحقيقي للقطعة الأرضية موضوع الحيازة ، فإن المنشأة أو البناء الذي أقامه هذا الأخير يكون أمام فرضيتين:

- الفرضية الأولى وهي حالة تشييد المنشأة أو البناء برخصة بناء مسلمة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، تحصل عليها الحائز بناء على شهادة الحيازة فيعتبر هذا البناء شرعي ونظامي ومحترم لقوانين التعمير، ورخصة البناء هنا لا تعتبر سنداً لملكية البناء وإنما هي تبرير<sup>1</sup> فملكية المباني والمنشآت لا تنتقل إلى الباني بموجب حصوله على الترخيص حيث تكون ملكية هذه الأخيرة لصاحب الأرض بد شهرها باسم الباني<sup>2</sup>، وعليه وحتى يملكها هذا الأخير يجب عليه إمكانية إرفاق شهادة المطابقة بقصد شهرها ( ) بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، من خلال التأشير على البطاقة العقارية الأصلية لشهادة الحيازة المسوكة لدى هذه الأخيرة واستحداث بطاقة عقارية جديدة خاصة بالبناء المشيد على الأرض موضوع الحيازة ويؤشر عليها أيضاً بعبارة تكون كمرجع<sup>3</sup> وهكذا بإشهار هذه البناية يصبح الباني مالكا للبناء طبقاً لمبدأ إجبارية القيد في السجل العقاري الذي يعطي القوة الثبوتية للسند<sup>4</sup>.

ليتملك الحائز فيما بعد الأرض المشيد عليها هذا البناء إما عن طريق الترقيم العقاري النهائي باعتبار شهادة الحيازة سنداً رسمياً مشهراً يثبت واقعة الحيازة الشرعية فقط، حيث أنها قبل ذلك يندرج ترقيمها ضمن الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر<sup>5</sup> بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً طبقاً 13 01 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي نصت بأنه: >> يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال...<<، وذلك في إطار تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة حيازة ي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>6</sup>.

أو إذا ما استوفى صاحب البناء شروط الحيازة القانونية المؤدية إلى اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب، لأن الباني قبل هذا كان غير مالك للأرض المقام عليها البناء هو مجرد حائز لها فيه شروط الحيازة فالقانون يعطيه حق المبادرة إلى شهر ملكيته للأرض والبناء المقام عليها على أساس شهادة الحيازة التي بحوزته وهذا الفرض هو الاحتمال الوحيد

1 يراجع : المذكرة رقم 2696 2012/03/13 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

2 يراجع : عبد الوهاب السيد عرفة، التعليق على قوانين البناء والهدم والقوانين الأخرى المرتبطة بها في ضوء أحكام النقض والأمر العسكري 1996/7 مكتبة الإشعاع القانونية، 1996 ، 16، (ينظر تهميش ص ص 16-17).

3 31 63/76 1976/05/25 على أن: >> كل تعديل في ما تحتوي عليه قطعة يكون موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة. ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها <<

4 15 74/75 1975/11/12 على أن >> كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية <<

5 يراجع : عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، 11 .

6 47 25/90 1990/11/18 المعدل والمتمم على أنه >> تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام ، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية <<

74/75 12 ديسمبر سنة 1995

الذي يمتلك بموجبه الباني الأرض والبناء الذي أقامه عليها<sup>1</sup> عن طريق التقادم المكسب بشرط أن يكون ، وبهذا يمكن لصاحب البناء أن يقوم بإشهار ملكية الأرض وما عليها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً<sup>2</sup> فيتملك صاحب البناء الأرض والبناء المقام عليها معاً.

- الفرضية الثانية هي حالة ما إذا كان صاحب المنشأة أو البناء ( الحائز ) قد أقام هذا الأخير دون الحصول رخصة بناء بالرغم من الإمكانية التي تمنحها شهادة الحيابة للحصول على هذه الرخصة، أو أقامه خرقاً لأحكام رخصة البناء ، حسب الحالات المحددة في 15/08 فيعتبر بناء غير شرعي، وهنا نكون كذلك أمام حالتين أيضاً في التعامل مع هذه المنشأة أو البناء :

الأولى وهي حالة ما إذا كان البناء مشيداً بعد 15/08 وهنا نكون أمام بناء فوضوي يفترض أن تقوم المصالح المختصة بتهديمه وإزالته وإعادة الأماكن إلى الوضع الذي كانت عليه قبل تشييد هذه المنشأة أو البناء<sup>3</sup>.

والثانية هي حالة ما إذا كان البناء مشيداً قبل نشر القانون 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في الجريدة الرسمية، فإن البناء المشيد يتم تسوية وضعيته لفائدة صاحب البناء (الحائز) بناء على شهادة الحيابة على أساس طلب يقدمه هذا الأخير إلى الجهة المختصة 35/08 أعلاه حينما نصت >> عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية... شهادة حيابة... على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة ية أو شهادة تحقيق المطابقة...<<.

### الثاني: تأسيس آلية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري.

إن الثغرات القانونية والعيوب التي أسفر عنها التطبيق الميداني لعقد الشهرة، ومحدودية نتائج العمل بشهادة الحيابة<sup>4</sup> بالإضافة إلى التأخر في إتمام عمليات المسح العام للأراضي كأساس لتطهير الملكية العقارية الدافع الرئيسي لقيام المشرع الجزائري بإصدار القانون 02/07 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>5</sup> كآلية موازية لعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، وهذه الآلية تعد إجراء اختيارياً وسريعاً يسمح في آجال قصيرة من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سندات ملكية بناء ومنه فإننا سنتناول تحديد مفهوم وأهداف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق ( ) ثم إجراءات سير العملية والمنازعات التي يمكن أن ( ) .

1 يراجع : آسيا جرور، المرجع السابق، ص 53.

2 يراجع : عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق، ص 149.

3 ينظر : المادة 73 15/08

4 12 مليون هكتار في غضون الفترة الممتدة من 1990 إلى غاية 2008 حيث لجأت إلى إجراءات تمويل عمومية والاستعانة

33 مليون دولار للإسراع في عملية مسح هذه المساحة إلا أنه لم يتم إنجاز سوى 15%

المبرمجة إلى غاية سنة 2006 وذلك بسبب الأزمة الأمنية وعدم الاستقرار السياسي والمؤسساتي الذي عرفته الجزائر خلال فترة التسعينات، يراجع: عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 239.

5 15 2007/02/28

## الفرع الأول: مفهوم اجراء التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 أهدافه وشروطه.

02/07 2007/02/27 السالف الذكر يكون قد وضع آلية جديدة من الآليات الموازية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، وهذه الآلية الجديدة تختلف عن آليتي عقد الشهرة وشهادة الحيازة من عدة نواح، مما يتطلب منا تحديد مفهوم هذا الإجراء وأهدافه (الفقرة الأولى) ثم بيان شروط تطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري (الفقرة الثانية) .

### الفقرة الأولى: مفهوم التحقيق عقاري في إطار القانون 02/07 وأهدافه.

كلما كان العقار غير مشخص بصورة دقيقة بوثائق لها قوة إثبات، أو غياب سندات الملكية أصلا، تجلت حتمية إجراء تحقيق عقاري لمباشرة إجراءات التسوية لتحقيق الأهداف المرجوة من سن هذا الإجراء، وعليه سنتناول فيما يلي بيان مفهوم إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق ، أهدافه التطهيرية للملكية العقارية .

### أولا : مفهوم التحقيق 02/07.

سبق وأن تم العمل بالتحقيق العقاري لإثبات الملكية العقارية في الجزائر قبل أن يأتي المشرع 02/07 أعلاه ، وسنتناول التعريف بهذا الإجراء والتطرق إلى بعض التحقيقات العقارية التي سبق العمل بها في الجزائر كان القصد من ورائها إثبات الملكية العقارية الخاصة .

### 1 – التعريف بالتحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 :

التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات قصد إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع للوصول في النهاية إلى معرفة الوضع القانوني للعقار، مما يسمح للإدارة بعد ذلك من اتخاذ القرار المناسب في شأن تحرير سند الملكية العقارية الخاصة من عدمه، وبالتالي "التحقيق هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرر النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من " والتحقق الإداري هو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات وتتحقق من بعض "1"

وهكذا يكون التحقيق العقاري هو دراسة وضع من الأوضاع، من خلال ما يقدمه طالب هذا التحقيق ، وكذا من خلال جمع المحققين للشهادات والاطلاع على ا هذا الوضع، وفحص كل ما توفر من الوثائق التي يمكن أن تكون لها صلة بالعقار موضوع التحقيق ومقارنتها ببعضها البعض للتأكد من مدى حيازة هذا الشخص للعقار حيازة قانونية من شأنها أن تسمح له، بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني الاعتراف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري<sup>2</sup>. الأمر الذي يسمح بتحرير سند ملكية عقارية

1 يراجع : وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق الإداري، 2007 .32

يؤشر عليه المحافظ العقاري يكون له حجية في مواجهة الغير يظهر فيه صاحب هذا السند بمظهر المالك الذي يتمتع بكامل السلطات التي يخولها حق الملكية لصاحبه ويقع على عاتق الدولة حمايته.

ومنه يمكن تعريف التحقيق العقاري كذلك بأنه : "مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبت من صحة ملكيته المؤسسة على حيازة قانونية"<sup>1</sup>.

يسمح التحقيق العقاري الذي نص عليه القانون من دعم حق الشخص على الشيء الذي هو في هذه الحالة عقار، فعندما يمارس شخص حيازة من دون أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ، يجوز للإدارة أو للقضاء حسب الحالة أن تسلمه سندا إثر تحقيق يستند إلى أقوال شهود وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تعرض على تقدير السلطة الإدارية المعينة في القانون الذي يحكم وينظم هذا التحقيق<sup>2</sup>.

وهو ما تبناه المشرع الجزائري بموجب القانون 02/07 2007/02/27  
تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والذي يبدو من خلاله أن المشرع قد أبدى نيته في إلغاء العمل بعقد الشهرة<sup>3</sup>، الذي نظمت أحكامه 352/83 السالف الذكر، ولئن لم يعلن المشرع صراحة إلغاء هذا المرسوم 02/07 أعلاه فإنه ما لبث وأن أعلن ذلك صراحة بموجب المرسوم التنفيذي 147/08 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>4</sup>  
24 منه، وقد انتظر المشرع حتى إصدار هذا المرسوم ليُلغى العمل بالمرسوم الذي سن العمل بعقد الشهرة وذلك احتراماً لقاعدة توازي الأشكال<sup>5</sup>.

## 2 - التحقيقات العقارية لإثبات الملكية العقارية الخاصة التي عرفتها الجزائر سابقا:

سبق العمل في الجزائر بألية التحقيق العقاري بمناسبة عمليات إثبات حق الملكية العقارية الخاصة 352/83 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة لكية طار إعداد و تسليم شهادة الحيازة، وهي تحقيقات تتميز بالسطحية لبساطة وينعدم فيها العمق والدقة وقبل ذلك تم العمل بهذه الألية بمناسبة إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة للملاك الحائزين الذين يفتقدون لسندات ملكية مكتوبة في المرحلة التي فيها النهج الاشتراكي الذي كان يتسم بالتضييق على الملكية الخاصة وبالضبط أثناء تطبيق تدابير الأمر رقم 73/71 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، وقبل ذلك إبان الحقبة الاستعمارية 6 (WARNIER) 1873/07/26 استهدف بشكل العرش من أجل تجزئتها عن طريق تحقيقات عقارية في إطار فرنسا الأراضي الجزائرية من خلال

1 يراجع : علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة إدارة، العدد 34 2007 56.

2 يراجع : وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 33.

3 >> يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 352/83 02/07 19 08

المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية <<. 21 مايو 1983 والمتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على الملفات 1403

4 . 26 2008/05/25

5 يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 125 (تهميش).

6 Jacques LAMBERT, OP. CIT. P 443

تأسيس الملكية الفردية على أراضي العرش<sup>1</sup>، والذي عدل هذا القانون لاحقا بموجب  
1897/02/16، ويبدو أن أحكام القانون 02/07 مستوحاة تقريبا من النصوص  
الفرنسية المذكورة آنفا مع بعض التعديلات الشكلية<sup>2</sup>.

**ثانيا: الأهداف التطهيرية لآلية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري.**

إضافة إلى توافي سلبيات عقد الشهرة وتفعيل عمليات المسح ، يبدو أن المشرع الجزائري من خلال  
02/07 أعلاه قد حدد في مادته 01 الهدف المباشر والقريب لهذا النص والمتمثل  
تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري  
لأصحابها بممارسة حقوقهم كملاك من خلال إحداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية .

أما الهدف الأساسي على المدى البعيد لهذا الإجراء هو المساهمة في عملية تطهير الملكية العقارية  
الخاصة بطريق موازي ومرافق لعمليات مسح الأراضي العام التي تجري في أماكن أخرى غير  
الأماكن والمجالات التي يجري فيها العمل بهذه الآلية<sup>3</sup> وتندرج تحت هذا الهدف الأساسي جملة من  
الأهداف التي تصب في هذا المجال يمكن إجمالها في:

- تحيين سندات الملكية حتى تعكس الوضعية القانونية الحالية للأموال العقارية وتضمنها،  
لتكون هذه السندات حجة على الغير ،

- وتفعيل عمليات المسح العام للأراضي من جهة،

- الاستجابة لعمليات تمويل التنمية الفلاحية والبناء ، ويمكن تفصيلها كما يلي:

### **1- توافي السلبيات التي ظهرت عند العمل بعقد الشهرة:**

دفعت السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة المنظم بموجب أحكام  
352/83 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة  
المتضمن الاعتراف بالملكية، والذي اتسم بالسرعة والسطحية من خلال اعتماد تحرير هذا العقد على  
ريح بالحيازة عن طريق تصريح شرفي، مدعم بشهادة شاهدين من اختيار ا  
يميا، دون إجراءات تحقيقات معمقة معاينات ميدانية أو رقابة فعلية ومباشرة  
للسلطات العمومية<sup>4</sup>، وهو ما جاء على ذكره مشروع عرض أسباب القانون 02/07  
>>... الذي يجعل من اللجوء إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري، يكمن في  
المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة، عن طريق التقادم المكسب، المنصوص  
عنها في المرسوم رقم 352/83 21 مايو 1983...<sup>5</sup> حيث يشكل تسليم عقود الشهرة بهذه  
فات مساسا بمصداقية عقود الملكية، لأنه بمجرد خضوعها لعملية الإشهار يقع على عاتق الدولة

<sup>1</sup> Jacques LAMBERT, OP. CIT, P 445.

<sup>2</sup> يراجع : عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع نفسه، ص 126.  
<sup>3</sup> 02 01 02/07 >> يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح

الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 1975/11/12 المذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية.<<

<sup>4</sup> يراجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 248.

<sup>5</sup> يراجع : عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، ص 128.

حمايتها<sup>1</sup>، نظرا لما يفترض أن يضديه عليها إجراء الإشهار العقاري من حجية.

وبالتالي فإن سن إجراء لمعينة الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري يساهم في وضع حد للأمن القانوني الذي يميز الملكية العقارية<sup>2</sup>، وذلك لأن كثيرا من عقود الشهرة أعدت وسلمت لتسوية بعض عمليات الاحتلال والاستيلاء غير الشرعي على بعض العقارات كانت هذه العقارات تابعة للأموال الوطنية أو كانت تابعة للخواص، كما في حالة الاستيلاء على أملاك الشركات العقارية لبعض الو<sup>3</sup>. وهو ما تسبب في كثرة المنازعات القضائية المتعلقة بعقود الشهرة حيث تم إحصاء حوالي 7% من هذه القضايا رفعتها مصالح أملاك الدولة أمام مجلس الدولة والمحكمة العليا في الفترة الممتدة من سنة 2002 إلى 2005<sup>4</sup>، وهو ما يؤكد مدى قصور إجراءات إعداد وتسليم هذا العقد في تحقيق الغاية المرجوة من إنشائه والمتعلقة بتطهير الملكية العقارية الخاصة.

## 2- تفعيل عملية المسح العام للأراضي:

أفصح المشرع الجزائري عن نيته في تفعيل عملية المسح العام للأراضي عند إصداره 02/07 05 منه يق العقاري، حيث اشترط أن يتضمن جملة من المعلومات المتعلقة بالعقار موضوع التحقيق، والمتمثلة في التحديد الدقيق للعقار والحقوق العينية العقارية الأخرى، وكل ما يمكن أن يثقل العقار من أعباء إن وجدت، مع وجوب تمثيل العقار بيانيا من خلال مخطط يعده مهندس خبير عقاري<sup>5</sup>، وهي المعطيات التي بتوافرها يجعل من عملية المسح العقاري حين إدراكها للعقارات التي تمت فيها عمليات التحقيق العقاري وسلمت بشأنها سندات ملكية على إثر عمليات التحقيق هذه، عملية سهلة ويسيرة ولا تستغرق وقتا طويلا المعلومات والمعطيات التي سيعتمد عليها بشكل أساسي في عملية المسح العام للأراضي، وبالتالي تضمن اختصار الأجال المرسومة لاستكمال عمليات المسح العام للأراضي كأساس لعملية التطهير الشامل للملكية العقارية<sup>6</sup>.

## 3- تحيين السندات المحررة قبل 1961/03/01 :

ساد في الجزائر قبل تاريخ 1961/03/01 1959/10/21<sup>7</sup> حيز التنفيذ نظام إشهار عقاري اختياري. هذا النظام الذي تميز بنقائص معتبرة من حيث عدم وضوح الوثائق والمخططات المعتمدة فيه، وكذا عدم دقة الوثائق الأصلية المسلمة للمالكين، إلى غاية محاولة إصلاح نظام الإشهار العقاري الاختياري الساري ابتداء من 1961/03/01<sup>8</sup>

2007

27 فيفري 2007

102 : بوجمعة صويلح، دراسة في القانون رقم 02/07

2 براجع : عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 131.

3 براجع : بوجمعة صويلح، المرجع السابق، ص 102.

4 براجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 251.

5 02/07 05 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية على

أن : >> يحتوى التحقيق العقاري على ما يأتي:

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت،

- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود،

- تعيين المحتوى المادي،

- تمثيل العقار في رسم بيانى بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري... << .

6 براجع: عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق 253.

7 براجع : عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العارية، المرجع السابق، ص 71.

8 براجع : عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 253.

جعل من العقود المحررة قبل هذا التاريخ بالرغم من كونها عقود رسمية ذات قيمة قانونية إلا أنها لا تعكس الوضعية القانونية الحالية للأموال العقارية المعنية بها<sup>1</sup>.

02/07 من أجل تحيينها وإفراجها في قالب رسمي يتوافق مع الأحكام الجديدة في مجال الإشهار العقاري العيني<sup>2</sup> وبالتالي معالجة ما لحق هذه السندات الرسمية من قصور وما اعتراها من نقائص، وجعلها تواكب التطورات التي حصلت على العقارات موضوع هذه العقود ل الفترات اللاحقة على تاريخ إعدادها، والمتمثلة في مختلف التصرفات المادية والقانونية التي توالى عليها مما جعل من هذه السندات لا تعكس الوضعية العقارية الحالية.

#### 4- الاستجابة للحاجة الملحة إلى قروض رهينة لتمويل عمليات بناء وتعمير :

نظرا للتوجهات الجديدة للاقتصاد الوطني والتي تعمل على دعم الاستثمار الخاص ليساهم في التنمية الوطنية ، بالإضافة إلى التحكم في مجال البناء و التعمير من خلال الحصول على سندات ملكية<sup>3</sup>.

وكذلك نظرا للحاجة المتزايدة إلى القروض بسبب تزايد الحاجة إلى إقامة مشاريع استثمارية في حة أو الأنشطة المهنية والحرفية، أو في مجال البناء والتعمير، وذلك لعدم كفاية التمويل هذه الاستثمارات لضخامة تكاليفها، مما يستلزم معه تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في ، ويدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة بتحديد الوضعية القانونية للعقارات الضامنة للقروض العقارية ، الممنوحة للأشخاص الوطنيين منهم أو<sup>4</sup>، تكون محددة بصفة واضحة بمخططات وسندات ملكية قانونية .

#### الفقرة الثانية : شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري في إطا 02/07.

02/07 للحصول على سندات الملكية عن طريق معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري جملة من الشروط منها ما هو متعلق بالعقار ومنها ما هو متعلق بالحيازة.

:

بالعودة إلى الأحكام التي جاءت بها المو 02 03 تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يتطلب توافر شروط متعلقة بالعقار المعني من حيث طبيعته القانونية والشروط المتعلقة بالحيازة والتي سنتناولها فيما يلي:

#### 1- أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة:

2 01 منه أن هذا الإجراء يطبق على الأراضي التي لم تخضع لعمليات المسح

1 «... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية».

2 يراجع : عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 133.

3 02/07 : >> إن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية لا بد منها لسبب خصوصا عدم مقاربة بين ، من جهة، الحاجيات المتزايدة للحصول على سندات الملكية، لغرض لاسيما بناء سكنات أو ممارسة النشاط الفلاحي وعمليات القرض الرهنى المتعلقة بها <<...>> ، يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية (تعمير). 131

4 يراجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 252.

1، وهذا أمر طبيعي فتأسيس هذا الإجراء جاء ليشمل العقارات التي لم تتم فيها عملية المسح العام للأراضي لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بت<sup>2</sup> أو شهادة الترقيم المؤقت ، وهذا الشرط تم العمل به في كل من إجرائي عقد الشهرة وشهادة الحياة ، مما يجعلنا نكتفي بما جاء ذكره في الإجراءين السابقين .

## 2- أن يكون العقار تابعا لأمالك الخواص:

وهذا الشرط أكدته المادة 03 02/07 بقولها: << لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية >> 23 25/90 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي صنفت الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف<sup>3</sup>، فإن الأملاك التي تبقى معنية بهذا الإجراء هي الأملاك العقارية التابعة الخواص.

مما يعني استبعاد العقارات التابعة للأملاك الوطنية من مجال تطبيق هذا الإجراء، وهي العقارات المنصوص عليها في القانون 30/90 1990/12/01 للأملاك الوطنية بمختلف تصنيفاتها، سواء كانت تابعة للدولة أو لجماعاتها الإقليمية<sup>4</sup> أوها صراحة من تطبيق هذا الإجراء، حيث جاء التأكيد على بقاء أملاك العرش ملكا للدولة في 13 26/95 1995/09/25 المتضمن التوجيه العقاري المعدلة للمادة 85 25/90 والتي نصت على ما يلي: <<... >> كا للدولة أراضي العرش والبلديا الزراعية <<... >> بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش << 03 أعلاه هي غير محلها<sup>5</sup> نظرا لكون هذه الأملاك قد تم إلحاقها صراحة بموجب المادة 13 26/95 بالأملاك الوطنية .

كذلك الأملاك العقارية الوقفية من مجال تطبيق هذا الإجراء، وهي تلك الأملاك التي تناولها القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري في المادة 31 منه التي تنص على أن : <<الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور>> وقد حددت هذه الأملاك بموجب القانون 10/91 1991/04/27<sup>6</sup>يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>7</sup> .

وقفية بأنها تلك العقارات المحبوسة عن التملك على وجه التأييد والتصديق

1 02 01 02/07 على أن : << يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي المنصوص عليها في الأمر 74/75... >> .  
2 يراجع : حمة مرامرية، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الج المنعقد يومي 27 28 فيفري 2012 بجامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية.  
3 23 25/90 السالف الذكر على أنه: << تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: - الأملاك الوطنية - الأملاك الوقفية >> .  
4 ينظر: المادة 04 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية السالف الذكر.  
5 يراجع : حمة مرامرية، المرجع السابق.  
6 21 1991/05/08 .  
7 07/01 2001/05/22 29 2001/05/23 .

03 02/07 على استثناء الأملاك الوقفية من مجال تطبيق إجراء  
معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري غير أنها أوردت حكما عاما  
بالرغم من أن الأملاك الوقفية تصنف إلى وقف عام ووقف خاص طبقا للمادة 06  
10/91 05 من قانون الأوقاف الأمر حينما اعتبرت الأملاك  
الوقفية ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين فالوقف يتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة  
على احترام إرادة الواقف وتنفيذها.

### 3- أن يكون العقار بدون سند أو له سند محرر قبل 1961/03/01:

02 02 02/07 على أنه : >> يشمل هذا الإجراء  
العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة  
1961 الوضعية العقارية الحالية <<، وهي المادة التي يستخلص منها أن هذا  
الإجراء يعني في المقام يحوز بشأنها أصحابها سندات ملكية، فكل شخص يملك  
عقارا بموجب سند رسمي مشهر يكون غير معني بهذا الإجراء، ويعني في المقام الثاني العقارات التي  
حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 على اعتبار أن هذ السندات ليست لها حجية الاثبات  
المطلقة، وتعتبر كمحررات عرفية لأنها عادة ما تكون حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم<sup>2</sup> وهو  
نظام إشهار اختياري.

فهذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها مثل هذه السندات والتي لا يتضمن أغلبها  
البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي، حيث تميزت هذه العقود بعدم الدقة بالنسبة لهوية  
الأشخاص وتعيين العقارات، وعدم الوضوح بالنسبة لمخططات المسح الجزئية المسلمة<sup>3</sup>  
سلسلة العمليات العقارية الفعلية التي انصبت عليها، أو وضعيات الشيوخ المتوارثة منذ عدة أجيال والتي  
لم يتم تسوية وضعيتها القانونية من خلال إجراءات نقل الملكية إلى الأحياء عن طريق إعداد الشهادات  
التوثيقية وعقود القسمة والمخططات البيانية اللازمة لقسمة هذه العقارات والمسماة "مخططات القسمة"،  
وهكذا أصبحت هذه السندات لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية، الأمر الذي نتج عنه عدد كبير من  
المنازعات صدرت بشأنها العديد من الأحكام القضائية لصالح من بيده هذه السندات بالرغم من إبرام من  
بيدهم هذه السندات لتصرفات قانونية من خلال بيع هذه العقارات عرفيا وانتقال الحيازة إلى الغير مما  
خلق أوضاعا جد معقدة تتطلب التطهير.

### ثانيا : الشروط المتعلقة بالحيازة.

04 01 02/07 بأنه : >> يمكن كل شخص  
طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز

<sup>1</sup> يراجع : علاء الدين عشي، المرجع السابق، ص 50.

<sup>2</sup> يراجع : حمة مرامرية، المرجع السابق.

<sup>3</sup> يراجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 257.

سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية...>>.

وذهبت المادة 14 منه، إلى أنه إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق، وهذا يعني أن الحيازة المشار إليها في المادة 04 01 أعلاه هي الحيازة الميينة 808 834 ، وعليه يجب أن وفقا لهذه الأحكام طبقا للقواعد العامة، إذ يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة علنية مستمرة وخالية من عيوب الإكراه والخفاء والغموض<sup>1</sup>، وتكون الحيازة في مفهوم هذا القانون ممارسة إما بناء على سند 1961/03/01 كما سلف بيان ذلك أعلاه، أو بناء على مجرد الحيازة، وفي هذا الصدد يجدر بنا هنا أن نفرق بين ما إذا كانت الحيازة بسند قانوني وبين ما إذا كانت بدون سند.

### 1- الحيازة بسند:

لتطرق للحيازة في الفرع الأول من هذا المبحث والمتعلق بعقد الشهرة للتكرار، أما السند فيقصد به كل وثيقة أو محرر يثبت وضع اليد على العقار وممارسة السلطات المخولة له قانونا من استغلال وانتفاع على هذا العقار دون أن تكون هذه السندات تفيد الملكية<sup>2</sup> وهذه السندات تتدرج من حيث قوتها وحجتها كما يلي :

#### 1-1 شهادة الحيازة:

وهي الشهادة التي يصدرها ويسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع العقار المعني في دائرة اختصاصه وذلك بناء على طلب من الحائز بعد القيام بإجراءات النشر والإعلان وإخطار مصالح أملاك الدولة بالولاية، وذلك طبقا 39 وما بعدها من ا 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 254/91 1991/06/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>3</sup> هذا الأخير 02 منه على أنه لا تسلم هذه الوثيقة إلا لمن يمارس الحيازة 413 قانون الإجراءات المدنية الملغى 524 لمدينة والإدارية الساري المفعول عندما ينصب الطلب على عقار ذي طبيعة ملكية خاصة ، ليس له ويقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم فيها مسح الأراضي بعد.

14 02 أيضا بأنه يجوز للحائز إثارة مدة الحيازة المشار إليها في الشهادة

معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري المدعمة بشهادة حيازة مشهورة بالمحافظة العقارية تعتبر مؤسسة، وبالتالي على مصالح الحفظ العقاري عند معالجة الملفات المودعة في إطار آلية التحقيق العقاري التأكد من مدة الحيازة القانونية 14 02/07، وفي هذا الصدد ينبغي التمييز بين الحالات التالية:

- الحالة التي تفوق فيها مدة إشهار شهادة الحيازة 15 سنة وقت تقديم طلب لمعاينة حق الملكية

<sup>1</sup> يراجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السا 260.

<sup>2</sup> يراجع : علاء الدين عشي، المرجع السابق، ص 51.

<sup>3</sup> . 36 1991/06/31.

العقارية عن طريق تحقيق عقاري، فالتحقيق يقتصر على التأكد من غياب أي احتجاج أو اعتراض الحق المطالب به<sup>1</sup>.

- الحالة التي تقل فيها مدة إشهار شهادة الحيابة وقت تقديم الطلب عن 15 سنة، وفي هذه الحالة نكون أمام فرضيتين:

الفرضية الأولى وهي أن تحسب مدة الحيابة المحددة قبل إشهار الشهادة وتضاف إليها مدة الحيابة التي تلي تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية، فإذا فاق جمع المدتين 15 سنة يتم التكفل بالطلب حسب

الفرضية الثانية إذا كان جمع المدتين المذكورتين في الفرضية الأولى إلى غاية تاريخ تقديم الطلب يقل عن 15 سنة فيتعذر معاينة حق الملكية وإعداد سند الملكية<sup>2</sup>.

## 2-1 الوثائق الإدارية الأخرى المثبتة للحيابة:

توجد هناك بعض الوثائق التي تكون بحوزة طالب إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري تدل على شغل صاحبها للعقار موضوع الطلب، ولها قوتها في إثبات وتأكيد صحة الحيابة ونخص بالذكر هنا بعض الوثائق على سبيل المثال لا الحصر، كشهادات الإقامة الممنوحة في إطار الثورة الزراعية بالنسبة للعقارات الفلاحية، والوصلات المتعلقة بالكهرباء والغاز والماء، والشهادات الجبائية أو أي سند صحيح يمكن أن يدعم ادعاءات الحائز.

## 3-1 الحيابة تستند إلى سندات محررة قبل 1961/03/01:

لم يميز المشرع في نص المادة 02 02 بين السندات الرسمية والعرفية وإنما أخذ بكل السندات المحررة قبل هذا التاريخ على سبيل العم والتي يؤخذ بها عند الشروع في عملية التحقيق العقاري لعدم دقتها ووضوحها من حيث التعيين سواء لهوية الأشخاص أو للعقارات المعنية بها، أو من حيث حدودها ومساحتها، ولكونها لم تعد تعكس الوضع العقاري الحالي مما يجعلها تحتاج إلى تطهير، وهو الهدف الذي جاء هذا القانون لإنجازه فيما يتعلق بهذه السندات.

## 2- الحيابة بدون سند:

808 815 من القانون المدني نجد أن الحيابة بدون سند هي عبارة قعة مادية بحتة تثبت بكافة الطرق، ولا يشترط فيها سوى قيام شروط الحيابة المنصوص عليها ، وتوافر ركنيها المادي والمعنوي وهو الأصل في الحيابة يجب إضافة إلى الشروط المنصوص عليها في القانون المدني أن تستغرق الحيابة في حالة غياب أي سند ترتكز عليه هذه الأخيرة مدة 15<sup>3</sup>.

1 تبقى هذه الشهادة ذات قوة ثبوتية نسبية وذلك لكون هذه الأخيرة قابلة للطعن فيها بكافة الوسائل القانونية، ينظر : المواد 524 وما يليها من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر، ويراجع أيضا : علاء الدين عشي، المرجع السابق، ص 52.

2 يراجع : المذكرة رقم 3278 2010/04/15 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.  
3 827 المدني الجزائري على أنه : >> من حاز منقولا او عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشرة ( 15 ) <<.

يتم فتح تحقيق عقاري بناء على طلب يوجه إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً<sup>1</sup> من قبل شخص طبيعي أو معنوي، ومعاينة حق الملكية العقارية هنا تخص المعاينة القانونية والمادية بحسب الحالة ، والتي ترمي إلى تحديد مساحته وموقعه و وضع معالم حدوده<sup>2</sup> لإجراءات تتميز بالجدية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة على سندات ملكية تتمتع بالحجية في مواجهة وسنتطرق إلى إجراءات معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (الفقرة الأولى)، ثم بعد ذلك نتناول بعد التعمير فيه، والمنازعات التي يمكن أن تترتب عن تطبيق هذا الإجراء (الفقرة الثانية) .

### الفقرة الأولى: إجراءات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

إن معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري سواء كانت المعاينة مادية ت إلى تحديد المساحة و وضع معالم الحدود وتعيين المحتوى المادي للعقار أو العقارات موضوع طلب التحقيق وتمثيل ذلك من خلال رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري بعد ذلك، أو كانت معاينة قانونية تهدف إلى معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المنقل بها هذا 05 02/07 المؤسس لهذا الإجراء، وتختص بهذا التحقيق ، سواء كان هذا التحقيق بنا على ملتمس فردي أو في إطار عملية جماعية .

### أولاً : اختصاص مصالح الحفظ العقاري بإجراء التحقيق العقاري.

إن هذه المعاينات المادية و القانونية سواء كانت فردية أو جماعية تختص بها مصالح العقاري المختصة إقليمياً، حيث يتم تكليف موظف من هذه المصالح برتبة مفتش أو سلك يعادله لإجراء تحقيق عقاري وجوب ، هذا التحقيق إما أن ينتهي إلى تحرير سند ملكية يخضع وجوباً للإشهار العقاري أو إلى رفض الترقيم العقاري<sup>3</sup>.

### 1- اختصاص المدير الولائي للحفظ العقاري بالإشراف على التحقيق العقاري:

04 فقرتين 02 03 : >> توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم <<. 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 2008/05/19 يحوز سندا أم لديه سندا بمفهوم المادة 02 من هذا المرسوم.

خلافاً لما تم العمل به في إعداد عقد الشهرة وشهادة الحيازة ، فقد أسندت عملية إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري إلى جهة إدارية لها دراية كبيرة بمجال البحوث والتحقيقات العقارية بحكم وظيفتها، فقد أسند القانون 02/07 أعلاه هذه العملية إلى مديرية

<sup>1</sup> ينظر: المادة 04 02/07

<sup>2</sup> يراجع : عبد العزيز محمودي، أليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 263.

<sup>3</sup> 02/07 السالف الذكر >> إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرراً مسبباً، يتضمن رفض الترقيم العقاري <<...>>.

الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، وتحت مسؤولية ومراقبة مدير هذه المصلحة<sup>1</sup> إجراءات التحقيق العقاري التي ترمي في النهاية إلى استصدار سندات ملكية تطبيقاً لآليات التقادم المكسب شريطة أن لا تكون العقارات موضوع التحقيق مدرجة في قسم أو مجموعة من الأقسام أو بلدية تم الشروع في إجراءات إعداد المسح العام للأراضي بها<sup>2</sup>.

ويقود عمليات التحقيق العقاري لمعينة حق الملكية العقارية قصد تسليم سندات ملكية ميدانياً محقق عقاري تكون له رتبة مفتش على الأقل أو لسلك يعادله، يعينه المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً بمقتضى مقرر من وزير المالية، يكون مسؤولاً عن التحريات والبحوث العقارية، ويحرر محضراً مؤقتاً يتضمن استنتاجاته التي يعلم بها الجمهور، وبعدها يعد المحضر النهائي.

أما المدير الولائي للحفظ العقاري فيختص بإعداد مقرر الاعتراف بحق الملكية الذي يكون ملزماً بتضمينه ما ورد من استنتاجات في المحضر النهائي، ويلزم المحافظ العقاري بتنفيذ هذا بترقيم سند الملكية وتسليمه إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يقوم بدوره بتسليمه معارضة الملكية العقارية طريق تحقيق<sup>3</sup>، ونميز في طلب التحقيق العقاري بملتمس فردي بين من يقدم طلباً وهو لا يحوز سندا للملكية، وبين من يكون لديه سندا بذلك.

## 2- فتح تحقيق عقاري بناء على طلب شخص لا يحوز على سند للملكية:

يتم فتح التحقيق العقاري من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري بناء على طلب يقدمه إليه شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة إما بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر وبدون هذا التحقيق يمكن أن يؤدي إلى تسليم سند ملكية، وقد نصت المادة 03

147/08 2008/05/19 على أن يكون طلب التحقيق العقاري مرفقاً بالملف المحدد بنص 03 حيث جاء فيها: >> يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي، الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي:

- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب،
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشروع،
- تفاعلات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب، يرفق الطلب بما يأتي:
- مخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها <<.

ويوجه الطلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري لتسجيله في سجل خاص حيث يتم إعطاؤه رقماً

1 ينظر: المادة 09 02/07

2 ينظر: وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 38 - يراجع أيضاً: المذكرة رقم 8569 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

3 المرجع نفسه، ص 39.

تسلسليا وفقا لتاريخ الإيداع ويمنح للمعني وصل إيداع متضمنا الرقم التسلسلي، وتاريخ الإيداع<sup>1</sup> من أجل احتساب بداية آجال التحقيق العقاري<sup>2</sup>.

وهكذا فإن الأشخاص الذين يمارسون حيازة بدون سند على عقارات لمدة تفوق 15 سنة يمكنهم  
02/07 . 14 منه نصت على أنه : >> يل

التصريحات والأقوال والشهادات يات التي قام بها المحقق العقاري صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري <<.

مما يعني أن للمحقق العقاري دور فعال في التوصل إلى تأكيد ما يثبت ممارسة 02/07 للحيازة التي تسمح له بامتلاك العقار عن طريق التقدم المكسب من عدمه وهكذا واستنادا إلى نص المادة 14 يمكن اعتمادا على تصريحات وأقوال وشهادات يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص أو جهة وير المحقق العقاري لإثبات وقائع الحيازة تحرير، والذي سيكون محل نشر واسع لمدة 30 يوما لإثارة الاحتجاجات والاعتراضات<sup>3</sup> حول هذه الوقائع .

### 3- فتح تحقيق عقاري بناء على طلب من بحوزته سند محرر قبل 1961/03/01:

يمكن فتح تحقيق عقاري بناء على طلب يقدمه شخص طبيعي أو معنوي يحوز سند ملكية محرر 1961/03/01 الذي يفتقر إلى الدقة المطلوبة<sup>4</sup> ولم يعد يعكس الوضع الحالي، ودراسة هذا السند يمكن أن

- الوضعية الأولى وهي أن يكون السند يحتوي على كل مميزات السند الصحيح ولكن لا شيء فيه يؤكد بأنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق فالنقص هنا يوجد في التعيين ومنه فإن معاينة حق الملكية يتم ثم يتم التأكد من التعيين في الميدان، و أخذ الأقوال والشهادات التي يمكن أن تزود المحقق بالمؤشرات المفيدة في تعيين العقار، وكذلك الرجوع إلى المخططات القديمة والتي يمكن أن تبين ما إذا كان العقار قد كان محل تحقيق غير مصادق عليه شير إليه على أنه في الجوار.

- الوضعية الثانية وهي أن يكون السند يخص العقار موضوع التحقيق ولكن المساحة المبينة أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب وفي هذه الحالة النقص موجود في السند ومنه يستلزم بالضرورة اللجوء إلى تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ في المساحة، وفي هذه الحالة يمكن أن يتعلق الأمر إما بحقوق مصدرها الم والتى يتعين تأكيدها بتصريحات وشهادات، أو يتعلق باعتداء على ملكيات الغير، وفي هذه الحالة يتعين على المحقق أن يثير كل الآراء ومحاولة اكتشاف حقوق محتملة في العقار موضوع التحقيق قد ترجع إلى الدولة.

- الوضعية الثالثة وهي أن يدعي ولكنها تفوق المساحة المبينة

1 يراجع : حمة مرامرية، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، المرجع السابق .  
2 07 147/08 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أن : >> يصدر مدير  
الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردي ، في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب <<...>>.  
3 يراجع: المذكرة رقم 5369 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.  
4 ينظر: المادة 02 02/07 2007/02/27.

على المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق مما يتعين في هذه الحالة التدقيق في السندات والتصاميم المتصلة بالملكيات المجاورة ونكون تجاه هذه الوضعية أمام فرضيتين:

الفرضية وهي السندات المتصلة بالملكيات المجاورة بأن المساحات المبينة فيها تتطابق مع المساحات الميدانية، فلا يجوز لملتزم فتح التحقيق العقاري أن يتمسك بالمعلومات الواردة في سنده، بل يتعين إجراء التطهير اللازم على مستوى السجل العقاري.

الفرضية الثانية وهي فحص عن غياب مثل هذا التطابق بين المساحات المبينة في السندات المتصلة بالملكيات المجاورة والمساحات الميدانية فإنه بالتالي يوجد هناك عدم الدقة يتعين ضبط الحدود في حضور كل من المحقق والملمس والجيران وبحضور المهندس الخبير العقاري الذي يتولى رسم معالم حدود العقار، ويتم عند الاقتضاء تحرير محضر رسم الحدود<sup>1</sup>.

### نيا : التحقيق العقاري أو في إطار عملية جماعية وإجراء التقييم العقاري.

02/07 2007/02/27 السالف الذكر بأن فتح التحقيق العقاري يتم بناء على طلب يقدمه شخص طبيعي أو معنوي، وميز بين إجراءين أساسيين للشروع في عملية التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية على إثر ذلك، ويتعلقان بفتح التحقيق ، أو إجراء التحقيق العقاري بناء على قرار من الوالي أو من رئيس<sup>2</sup>، ويتم في الأخير اتخاذ مقرر التقييم العقاري الذي يكرس حق الملكية بصفة نهائية.

### 1- التحقيق العقاري الفردي:

يتم بناء على طلب يوجهه الحائز إلى المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً يلتزم فيه فتح تحقيق عقاري فردي في أي وقت<sup>3</sup> ويشترط أن يتضمن هذا الطلب جميع المعلومات الخاصة بهوية الملمس والعقار المعني بالتماس فتح التحقيق العقاري<sup>4</sup> قيق عقاري وقدمه أمام هذا المدير فإنه وفور استلامه للطلب يقوم بدراسته للتأكد من هوية مقدم الطلب هل هو صاحب الحق على العقار المطالب بملكيته أم هو مجرد وكيل<sup>5</sup>، وهل يمارس الحياة بصفة فردية لشيوخ، ويتأكد من توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 827 واقعا في منطقة غير ممسوحة أم لا

المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 . 2008/05/19 .

ليصدر المدير الولائي للحفظ العقاري بناء على ذلك مقرر فتح تحقيق عقاري<sup>6</sup> شهر من تاريخ استلامه لهذا الطلب، يشتمل هذا المقرر على اسم ولقب المحقق العقاري المعين مهمته، وهوية الملمس أو الملمسين، وتعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق الع ، وتاريخ التنقل إلى عين المكان والذي لا يجب أن يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ التحقيق

1 يراجع : وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، صص 25-26 وراجع أيضا : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صص 143-144 .

2 ينظر : المادة 07 02/07 2007/02/27

3 ينظر: المادة 06 02/07

4 ينظر: المادة 04 02/07

5 يراجع : عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، ص 146.

6 ينظر: المادة 07 01 من المرسوم التنفيذي 147/08 2008/05/19

، ثم يقوم بإرسال هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار نطاق اختصاصه الإقليمي، قصد إلصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما على الأقل قبل انتقال المحقق العقاري إلى عين المكان<sup>1</sup>.

يقوم المحقق العقاري المعين بالانتقال إلى مكان وجود العقار من أجل معاينته حدده المدير الولائي للحفظ العقاري<sup>2</sup>، وأخذ تصريحات المعني الذي يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار، ويمكنه سماع شهادة أي شخص قد تفيد في عملية التحقيق العقاري، وعند الانتهاء من أخذ التصريحات والقيام بكل التحريات اللازمة بدون النتائج التي توصل إليها في محضر مؤقت يحرره وجوبا خلال 15 يوما على الأكثر من تاريخ تنقله إلى عين المكان، هذا المحضر المؤقت يكون محل نشر عن طريق اللصق بمقر البلدية المعنية لمدة 30 يوم بغرض السماح لكل ذي مصلحة تقديم احتجاج أو اعتراض بشأن العقار محل التحقيق .

وفي غياب أي اعتراض على ما ورد في المحضر المؤقت يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي يسجل فيه جميع النتائج المتوصل إليها، وعلى إثر ذلك يقوم المهندس الخبير العقاري وبحضور لى نفقة صاحب الطلب، ويعد محضر وضع المعالم يوقع عليه أيضا المحقق العقاري، ثم يتم بعد ذلك إعداد المخطط الطبوغرافي الذي يتم في البداية إعداده على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المعمول بها في مجال مسح الأراضي يشير فيه إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه إلى المحافظ العقاري<sup>3</sup>.

أما إذا تم تقديم اعتراض على المحضر المؤقت فعلى المحقق العقاري دعوة الأطراف لجلسة صلح 08 أيام على الأكثر وجوبا من تاريخ تقديم الاعتراض، فإذا تم الاتفاق بين الطرفين يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر صلح ويواصل إجراء التحقيق طبقا للمادة 13

147/08 أنه : >> يقدم يحزر  
نهائيا يسجل فيه التحقيق به <<... << .

المحقق العقاري يضطر إلى تحرير محضر بعدم الصلح، يسلم نسخا منه لكل منهم ، ويوجههم إلى رفع دعوى قضائية للفصل في النزاع وذلك في أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ تسلمهم لمحضر عدم

4

## 2- التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية:

وتجدر الإشارة إلى أن فتح تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية تبادر به الدولة (الولاية أو البلدية) لمعاينة الملكية العقارية على أساس التقدم المكسب طبقا للمادة 827 وما يليها من القانون المدني، حيث تحل الدولة محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم في المنطقة أو المناطق المعنية إجراءات مقرررة لصالحهم على المواطنين بهذه المنطقة تقديم طلباتهم الفردية في نفس الظروف والأشكال المحددة في مجال التحقيق العقاري بملتمس فردي.

1 ينظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147/08 2008/05/19

2 يراجع : عماد الدين رحامية، المرجع السابق، ص 139.

3 ينظر : المواد 04 12 13 من المرسوم التنفيذي 147/08

4 ينظر: المادة 12 02/07 2007/02/27

ويستند الإجراء الجماعي لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري إلى نص 06 02 02/07 والتي جاء فيها: >> غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء وتهيئة عقارية، ريفية أو رية <<، ويتم فتح هذا التحقيق بقرار من الوالي سواء بمبادرة منه أو بناء على اقتراح من رئيس المجلس الشعبي من مسؤول مصالح الحفظ العقاري وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، يحدد هذا القرار المحيطات أو المناطق المعنية<sup>1</sup> بالتحقيق العقاري الجماعي (15) يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري لدى مديرية الحفظ العقاري من قبل المعنيين مرفقة بالملف الذي يحتوي على الوثائق المذكورة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري.

يتم نشر القرار المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية، ويبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق بمقر كل بلدية معنية كما يعلق هذا القرار كذلك بمقر الدائرة أو الدوائر المعنية، البلديات المجاورة، المديرية الولائية للحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة، الضرائب، الشؤون الدينية الفلاحة والتعمير<sup>2</sup>، وذلك بسعي من مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، إشهار له وذلك لمدة شهر قبل بداية استلام الملفات.

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص الملف المودع لدى مصالحه والمرفق بالطلب بفتح تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية، ويقيده بسجل خاص بإيداع التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية يكون هذا السجل مختوما من قبل هذا المدير نفسه ومرفقا حسب التسلسل الزمني لورود والتي تسلم في نفس الظروف والأشكال المحددة والمنصوص عليها لعمليات التحقيق العقاري الملتزمة بصفة فردية، كما يفتح أيضا سجلا خاصا بالشكاوى مرفقا ومختوما من قبل المدير نفسه لاستقبال الاعتراضات والاحتجاجات المحتملة على العملية، وفي حالة قبول الطلب المقدم يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر تعيين محقق عقاري يتضمن المتعلقة بمقرر فتح تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية، نفس عناصر المعلومات المتعلقة بمقرر فتح تحقيق عقاري<sup>3</sup>.

يتولى المحقق العقاري المعين القيام بجملة من الأعمال التحضيرية، المتمثلة في المرسومة أو المكتوبة التي تسمح له بتعيين العقار المعني وتسهيل فيما بعد إجراء عمليات التحري لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار، ثم يعمد المحقق العقاري إلى التنقل إلى عين المكان للقيام بمهامه المحددة قانونا والتي هي نفسها في أنين الفردي والجماعي، والتي تنتهي مقرر الترقيم<sup>4</sup>

فإنه يتم إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية حالا إذا رفعت الدعوى

1 يراجع : وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 42.  
2 ينظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، و يراجع أيضا: وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق 42.  
3 يراجع : التعليم رقم 003 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. 2008/09/27  
4 يراجع : حمة مرامرية، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، المرجع السابق .

القضائية خلال الأجل المحددة قانوناً<sup>1</sup> ويتم الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة طبقاً للمادة 113 63/76 1976/03/25 بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإعلام كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، بإيقاف إجراء التحقيق العقاري بحكم أن هذا الأخير قد تم في إطار عملية جماعية

### 3- الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية:

بانتهاج أجل نشر المحضر المؤقت للتحقيق العقاري المقدر 30 يوماً وفي غياب أي اعتراض، يعد حضر النهائي الذي يقر حق الملكية، إثر ذلك يوجه هذا الأخير صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري بوضع معالم حدود العقار موضوع التحقيق، وإعداد محضر وضع هذه المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى هذه المعالم، ليرسل المهندس الخبير<sup>2</sup>، لينتهي التحقيق

يسلم المحقق الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به ، والمحضر المؤقت والمحضر النهائي مم للمدير الولائي للحفظ العقاري  
الملف السابق الذكر أعلاه يتخذ مقرر الترقيم الذي يكرس حق الملكية بصفة نهائية، ليرسل مقرر الترقيم إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ، حيث يقوم هذا الأخير بموجب مقرر الترقيم بإشهار حقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية<sup>3</sup> 17 من المرسوم التنفيذي 147/08

يشكل إشهار الحقوق الناتجة عن التحقيق العقاري بداية الانطلاق لحق الملكية العقارية<sup>4</sup> الإشارة إلى أن مقرر الترقيم العقاري يجب أن يتضمن هوية المالك، تعيين العقار وحدوده وفقاً لمخطط المسح المعد من قبل المهندس الخبير العقاري<sup>5</sup>، وبناء على إشهار مقرر الترقيم العقاري يعد المحافظ العقاري سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق<sup>6</sup> بالمرسوم التنفيذي 147/08 .

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار الإجراء الجماعي فهي معفاة من رسم الإشهار العقاري 353 06 من قانون التسجيل<sup>7</sup> المعدل والمتمم، وذلك تشجيعاً من الحكومة للمواطنين على الإقبال على هذا الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري.

بعدها يرسل المحافظ العقاري مقرر الترقيم إلى المدير الولائي للحفظ العقاري ليسلمه هذا الأخير ، فإن السند يسلم إلى أحد الملاك في

1 17 من المرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر على أنه : >> يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر، التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 <<...>> .  
2 يراجع : التعليم رقم 003 2008/09/27  
3 ينظر: الما 27 74/75 1975/11/12 السالف الذكر، وأيضاً 113 63/76 1976/03/25  
4 ينظر : المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السالف الذكر.  
5 يراجع : حمة مرامية، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية ، المرجع السابق .  
6 حددت التعليم رقم 003 2008/09/27 عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ثمانية عشر(18) ملحقاً تتضمن جميع نماذج الوثائق المستعملة في إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري حيث بينت التحقيق  
01 الترقيم الملكية 14 الملكية 16 = 18  
7 ينظر : المادة 353 -2- 05 105/76 المتضمن قانون التسجيل السالف الذكر المعدل بقانون المالية رقم 12/07 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لعام 2008 82 . 2007/12/31

الشيوع بناء على تصريح خطي من باقي الملاك في الشيوع يحزر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي،  
1.

وإذا كان التحقيق العقاري خلص إلى نتيجة لا تسمح بحصول صاحب الطلب أو المعني على حق الملكية وبالتالي عدم إمكانية الحصول على سند للملكية فإن مدير الحفظ العقاري يعد مقررًا بعدم الترقيم العقاري، يضمنه الأسباب التي أدت إلى اتخاذ هذا المقرر، ويبلغه إلى المعني به وإلى والي الولاية 06 أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويكون مقرر عدم الترقيم قابلاً للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً للمادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### الفقرة الثانية: بعد التعمير في إجراء التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 نازعاته.

من بين ما يرمي إليه إجراء التحقيق العقاري هو تمليك بعض العقارات موضوع التحقيق كأحد أهداف هذا الإجراء، مما قد يثير بعض المنازعات غير أن من أهم الأهداف التي توخاها المشرع 02/07 2007/02/27 هو تطهير الملكية العقارية

تمكين الأفراد والسلطات العمومية المحلية من القيام بعمليات الإستثمار والبناء والتعمير ودعمها وتشجيعها بعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 1990/11/18 باعتباره النص المرجعي الذي يشكل الإطار التوجيهي للتأطير القانوني لمختلف الأعمال القانونية التي تقوم بها الإدارة والأفراد في مختلف المجالات

والتعمير، ثم صدر القانون الإطار للتهيئة والتعمير رقم 29/90 1990/12/01<sup>3</sup> والمتمم، هذا الأخير وضع مفادها أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض حيث يجب أن يمارس في إطار الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

### أولاً: بعد التعمير في إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري.

يندرج إجراء التحقيق العقاري في إطار معاينة حق الملكية العقارية لتسليم سندات الملكية لتكريس مفادها ملكية ملكية يجب يكون القانونية والتنظيمية يميز في اللجوء إلى التحقيق العقاري بقصد القيام بعمليات بناء وتعمير بين طلب إجراء التحقيق العقاري بملتمس فردي، وإجراء التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

### 1- التحقيق العقاري بملتمس فردي بقصد القيام بعمليات بناء وتعمير:

لقد كان لغياب سندات الملكية العقارية الخاصة لدى العديد من المواطنين الأثر السلبي البالغ على عمليات البناء والتعمير في كثير من المناطق والتي أخذت تعاني من ظاهرة البناء الفوضوي واللاشرعي، ذلك أن تخلي الدولة عن أدائها التقليدية في المجال الاقتصادي فرض ضرورة تفعيل آليات أخرى تستجيب لحاجيات المواطن من خلال الالتجاء إلى القروض الرهنية التي تساعد هؤلاء في

1 يراجع : التعليم رقم 003 2008/09/27  
2 يراجع : خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، 2014  
3 1990/12/02 . 52

إقامة مشاريع استثمارية مهنية وحرفية لاسيما بناء سكنات<sup>1</sup>، مما يتطلب وجود سندات ملكية للأوعية العقارية المعنية، تكون لهذه السندات الحجية الكاملة مما يعطي ضمانات كافية للبنوك لمنح قروض في هذا المجال.

كما أن هذه السندات التي تأتي بناء على آلية تعتمد إجراءات ميدانية القيام بعمليات تحقيق عقاري معمق لمعاينة حق الملكية وخضوع هذه السندات لإجراء الإشهار العقاري بناء على بيانات مطابقة إلى حد بعيد للبيانات التي توفرها عملية المسح العام ، مما تعطي صاحبها إمكانية الحصول على كافة عقود التعمير، كغيره من عقود الملكية الأخرى.

## 2- التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية وبعد التهيئة والتعمير فيها:

06 02 02/07 : >> ... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية<<، فإن الغرض من فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية يخص برامج التحديث الريفي أو<sup>2</sup> ويكون الشروع في هذه البرامج بناء على قرارات يتخذها الولاية إما من تلقاء أنفسهم أو باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المختصة<sup>3</sup>

الفلاحية في حالة التحقيق متعلق بمنطقة ريفية أو حضرية تشتمل على أراضي فلاحية ذات طابع ملك خاص ولم يتم إلغاء تصنيفها<sup>4</sup> أو مسؤول البناء في حالة كون التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية يجري بمنطقة حضرية .

فالدولة تبادر بالإجراء الجماعي للتحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية للملاك العقاريين المحتملين تطبيقاً لإجراءات التقادم المكسب طبقاً لأحكام المادة 827 وما يليها من القانون المدني، فعن طريق هذا الإجراء يتم تحديد ملاك العقارات الذين يمكن أن يقفوا حجرة عثرة أمام مشاريع التحديث، وبالتالي يسمح هذا التحديد الدقيق من اللجوء عند الضرورة إلى قواعد وإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

من خلال هذا الإجراء تفرض الدولة على هؤلاء الملاك إجراءات مقررة لصالحهم<sup>5</sup>

حقوقهم بمشروع التحديث سواء كان واقعا بمنطقة ريفية أو حضرية يمس هذا المشروع بحقوق عينية عقارية لهم يمكنهم الحصول على تعويض قبلي وعادل ومنصف في إطار تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أما إذا لم تكن أملاك هؤلاء تعرقل هذه البرامج فإن صاحب السند المتحصل عليه في إطار العملية الجماعية للتحقيق العقاري يتمتع بجميع السلطات التي يتمتع بها أي مالك ويخوله جميع المكنات في مجال التعمير كما سبق بيان ذلك في حالة التحقيق قصد القيام بعمليات بناء وتعمير.

غير أن هناك مسألة يمكن أن تثير إشكالا قانونيا أثناء سير عمليات التحقيق العقاري سواء بملتمس فردي أو في إطار عملية جماعية وهي وجود بنايات مشيدة على العقارات محل طلب التحقيق العقاري

1 يراجع : بوجمعة صويلح، المرجع السابق، ص 101.

2 يراجع : عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، ص 150.

3 ينظر : المادة 07 02/07

4 يراجع : التعليمتين رقمي 01 02 المؤرختين على التوالي في : 2010/04/19 2013/05/12 الصادرتين عن الوزير الأول المتعلقتين باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية .

5 يراجع : عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 150.

لا توجد وثائق تبررها .

### 3- التحقيق العقاري والبنائيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري:

يحدث أن تتواجد بنايات مشيدة على عقارات محل طلب معاينة حق الملكية العقارية قصد الحصول على سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري دون أن يكون لهذه البنائيات وثائق رسمية تبررها<sup>1</sup> ومادام مجال تطبيق القانون رقم 02/07 هو العقارات التابعة للخواص دون تمييز بين العقارات المبنية وغير المبنية، وبما أن هذا القانون لم يأت لتسوية البنائيات غير الشرعية وإنما لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية بعد التحقيق في مدى توافر الحيابة القانونية الناتجة عن تطبيق قواعد الحيابة والتقدم المكسب التي ينظمها القانون المدني .

ومن المسلم به أن منح رخصة البناء لا يكون إلا لمن بيده سند ملكية أو شهادة حيابة<sup>2</sup>، هذه الأخيرة التي أجاز المشرع بموجبها كاستثناء على الأصل لمن حاز عقارا لمدة تفوق السنة على شهادة حيابة تمكنه من الحصول على رخصة البناء، وكل البنائيات المنجزة بدون رخص بناء ينظر إليها من جهتين، الأولى وهي جهة خرق القاعدة القانونية المتعلقة بالتملك، والثانية هي جهة خرق القاعدة القانونية المتعلقة برخصة البناء<sup>3</sup>.

01/85 1985/08/13 المحدد بصفة انتقالية لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها<sup>4</sup> والنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه والملغى 80 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>5</sup>، معالجة مسألة البنائيات المنجزة دون رخص للبناء، حيث جاء في هذا الأمر أن تسوية البنائيات المشيدة قبل 13 1985 يكون وفق إجراءات إدارية تباشرها البلديات المعنية بعد إحصاء شامل لهذه البنائيات، وأن كل بناء بدون رخصة جاء بعد هذا التاريخ لا يمكن تسوية وضعيته في شأنه أحكام المواد من 11 13 من هذا الأمر.

1975 1987/05/20 6388 جديدة إلى العقود المكرسة لأصل الملكية، فإنه إذا تعلق الأمر بطلبات إشهار العقود المتضمنة بنايات منجزة قبل تاريخ 1985/08/14 وفقا للإحصاء الذي أعدته البلديات لهذه البنائيات، فإن على المحافظ العقاري الاكتفاء "بشهادة البناية" المسلمة من طرف مصالح البلدية، حيث يتم تبريرها بهذه الوثيقة الرسمية التي تسلمها البلدية<sup>6</sup>.

أما في حال إذا كان طلب إشهار هذ بنايات 1985/08/14 تاريخ 01/85 السالف الذكر في الجريدة الرسمية ، فإنه يجب أن تحتوي هذه

1 يراجع : المذكرة رقم 2696 2012/03/13 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

2 ينظر : المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 2015/01/25 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر. رقم 07 2015/02/12.

3 يراجع : التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 1987/01/28 الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة التهيئة العمرانية والتعمير والبناء ووزارة المالية.

4 . 34 . 1985 /08/14

5 . 52 . 1990/12/02

6 يراجع : المذكرة رقم 2696 2012/03/13

تبرير إنجاز البناية، ومن ثم ففي حالة وجود بناية على عقار محل طلب تحقيق عقاري في إطار القانون  
02/07 التحقيق العقاري سواء في حالة ملتمس فردي أو في حالة عملية جماعية  
تبرير وجود هذه البناية، مما يعني أن هذا يعد عائقا أمام مواصلة عملية التحقيق العقاري حسب ما  
ذهبت إليه المديرية العامة للأماكن الوطنية في المذكرة رقم 2696 . 2012/03/12

ولئن كان هذا الأمر قبل يوم 2008/08/03 تاريخ نشر<sup>1</sup> 15/08  
مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها في الجريدة الرسمية مقبولا ومعقولا، فإن إصدار هذه المذكرة سنة  
2012 04 15/08 بهذا المحتوى لم يعد له ما يبرره  
إن هناك تعليمة وزارية مشتركة صادرة في سنة 2012<sup>2</sup> أيضا ذهبت في نفس الاتجاه حينما أوجبت  
على صاحب البناية المشيدة على قطعة أرض دون سند طلب شهادة حيازة أو عقد شهرة حتى يتم بعد  
التكفل بمطابقة البناية المشيدة. وهنا نتوقف عند هذه التعليمة لنناقش الأمر من زاويتين :

- الزاوية الأولى وهي مسألة إمكانية مطابقة البناء في حالة تشييده على أراضي الملكية الخاصة شريطة  
تقديم سند يبرر الحيازة أو الملكية ولو كان الحصول على هذا السند بعد تشييد البناء أو المنشأة كما هو  
واضح من نص التعليمة حينما نصت على <> يجب... إما طلب تسليم شهادة حيازة أو طلب إعداد عقد  
شهرة...>> شهادة الحيازة وعقد الشهرة، فكيف لا يقبل  
لسند الملكية المسلم بعد إجراء التحقيق العقاري وهو الإجراء الأحدث ولا يوجد ضمن أحكامه ما يمنع  
وية مثل هذه الوضعيات كما سبق بيانه أعلاه.

- الزاوية الثانية وهي أن هذه التعليمة صادرة في 2012/09/06 غير أنها أوردت من ضمن السندات  
المطلوبة لتسوية البنائيات المشيدة على أراضي الملكية الخاصة والتي وجهت ا بين إلى طلبها قصد  
تسوية وضعيتهم عقد الشهرة وهو عقد لم يعد معمولا به وقد ألغيت الأحكام التي تنظمه بموجب القانون  
02/07 المرسوم التنفيذي رقم 147/08 2008/05/19  
المفروض ذكر سند الملكية المسلم بعد إجراء التحقيق العقاري إلى جانب شهادة الحيازة بدلا من عقد  
الشهرة الملغى .

وحسبنا فإن غياب هذا التبرير للبناء أو المنشأة ليس عائقا أمام مواصلة عملية التحقيق العقاري ذلك  
أن هذا الأخير يتوج بتسليم سند للملكية على الوعاء العقاري يسمح فيما بعد بتسوية وضعية البناية عن  
طريق اللجوء إلى تطبيق أحكام القانون 15/08 2008/07/20  
البنائيات وإتمام إنجازها طبقا لأحكام المادة 35 منه التي تنص على أنه : <> عندما يكون لمالك الوعاء  
ع عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية أو شهادة حيازة  
ند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس  
المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز  
البناية أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد 20 21 22 <<... وهكذا يصبح للبناية  
تبرير دون أن يكون بالضرورة مدرجا ضمن العقد كما جاء في المذكرة السالفة الذكر بل ويمكن عندها

1 15/08 السالف الذكر على أنه <> يمكن تحقيق مطابقة البنائيات التي إنتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل  
نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون << .  
2 التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 2012/09/06 تتضمن تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها تنص في الفقرة 3.3 منها  
المتعلقة بالقطع الأرضية الأخرى التابعة للملكية الخاصة على أنه <> يجب على صاحب البناية المشيدة على قطعة أرض دون سند ملكية، إما طلب تسليم  
شهادة حيازة أو طلب إعداد عقد شهرة ، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما << .

## ثانيا: منازعات إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

لما كان التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 يهدف إلى تملك العقارات المعنية به ذلك قد يؤدي إلى إثارة نزاعات من قبل الغير سواء كان هذا الغير شخصا طبيعيا أو معنويا عاما ، وسواء كان هذا الغير هو طالب الإجراء أو المعارض عليه<sup>1</sup>، ويترتب على هذه المنازعات ضرورة عرضها على الجهات القضائية ا القانون، ويتوزع الاختصاص هنا بين القضاء الإداري والقضا حالات معينة يتدخل القضاء الجزائي.

## 1- المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:

يكون القضاء الإداري مختصا إذا كان المدير الولائي للحفظ العقاري أو المحافظ العقاري طرفان باعتبارهما يمثلان مؤسسات عمومية ذات صبغة إدارية<sup>2</sup>، فإذا رفض الترقيم العقاري لفائدة الطالب (ملتمس فردي) أو المعني (عملية جماعية) من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري إذا لم يفرضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، أو إذا قام المحافظ العقاري بإشهار مقرر الترقيم العقاري بالرغم من وجود سند ملكية للغير مشهر على ذات العقار المعني بالتحقيق العقاري فإنه يثور النزاع القضائي الإداري.

## 1-1- الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري:

يكون رفض الترقيم العقاري من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري بموجب مقرر مسبب بالرفض يبلغ حسب الحالة إلى طالب التحقيق العقاري في حالة الإجراء الفردي 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري<sup>3</sup>، و تبليغ المتعلق برفض الترقيم العقاري يسمح للمعني به برفع دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة<sup>4</sup> ضد الدولة ممثلة بالمدير الولائي للحفظ العقاري خلال أجل 04 أشهر<sup>5</sup> يبدأ سريانها انطلاقا من تاريخ مقرر رفض الترقيم العقاري طبقا لما نصت عليه المادة 829 الإجراءات المدنية والإدارية مع وجوب إخضاع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الإشهار العقاري<sup>6</sup> بالمحافظة العقارية التي يتبع العقار المعني بمقرر رفض الترقيم العقاري لاختصاصها الاقليمي.

1 يراجع : علاء الدين عشي، المرجع السابق، ص 57.

2 ينظر : المادتين 800 801 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

3 ينظر: المادة 17 /02/07

4 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر على : >> تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل

1- : إلغاء القرارات الإدارية والدعاوي التفسيرية ودعاوي فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن : - الولاية والمصالح غير الممركزة

الدولة على مستوى الولاية، - البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، - المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية ...>>.

5 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية >> يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر يسري من تاريخ التبليغ

الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي<>، وينظر أيضا: عمر حمدي باشا، آليات تطهير

الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 177.

6 ينظر : المواد 17 18 19 من المرسوم التنفيذي 147/08 2008/05/19

## 1-2- الطعن بإلغاء الترتيم العقاري:

يكون الطعن بإلغاء الترتيم العقاري للعقار محل التحقيق العقاري من قبل المالك الحقيقي الثابت حقه على العقار المعني بالتحقيق بموجب سند مشهر، أو من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، في حالة ما إذا تم الترتيم العقاري على أساس طرق احتيالية أو إذا ما أشهر مقرر الترتيم طالب التحقيق العقاري بملتمس فردي أو في عملية جماعية بالرغم من وجود سند ملكية مشهر مسبقا لفائدة الغير.

ففي حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترتيم العقاري عملا بالمادة 16 01 : >> يقوم المحافظ العقاري بالترتيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعايينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري <<...>>. الأمر الذي قد يؤدي إلى إشهار سند ملكية الحائز المستفيد من إجراءات التحقيق العقاري بالرغم من وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير<sup>1</sup> يعطي الحق للمالك الحقيقي أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا للمطالبة بإلغاء الترتيم العقاري.

أما في حالة ما إذا تم اكتشاف بأن المستفيد من عملية الترتيم العقاري قد استعمل طرقا احتيالية خلال تقديمه لتصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يقوم برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا بإلغاء الترتيم العقاري مع تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية من أجل تحريك الدعوى العمومية<sup>2</sup> 18 02/07، وهذا يعني أن إلغاء الترتيم العقاري يتوقف على حصول الإدانة الجزائية عن طريق صدور حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز، يستند عليه في إلغاء الترتيم العقاري<sup>3</sup>.

## 2- المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري:

يختص القاضي العقاري بنظر المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية طبقا للمادة 511 الإجراءات المدنية والإدارية، ومادام الإجراء المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري المنشأ بموجب القانون رقم 02/07 2007/02/27 يهدف إلى التملك عن طريق الحيازة والتقدم المكسب وفقا لأحكام المواد 808 وما يليها من القانون المدني مراعاة حقوق الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني<sup>4</sup> الخاضعين للقانون الخاص، فإن هؤلاء يمكنهم تقديم اعتراض أمام المحقق العقاري أو بتدوينها بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى المدير الولائي للحفظ العقاري، ويمكن من خلال هذا الاعتراض الطعن في حيازة طالب التحقيق العقاري بملتمس فردي أو في عملية جماعية هذه الحيازة عرضية، معيبة العيوب الحيازة (الهدوء، العلنية،) كونه حيازة عرضية، معيبة العيوب الحيازة (.

1 يراجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع الـ 285.  
2 02/07 السالف الذكر، تنص على أنه: >> في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترتيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية<<.  
3 يراجع : عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 286.  
4 ينظر : المادة 11 02 /02/07

إن الدعوى التي يرفعها الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص بالمنازعة في حيازة العقار محل التحقيق العقاري، ترفع أمام القسم العقاري<sup>1</sup> للمحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المعني<sup>2</sup>، ويترتب عن رفع هذه الدعوى إيقاف إجراءات التحقيق العقاري بأمر به المدير الولائي للحفظ العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي طبقاً للمادة 12  
02/07

### 3- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي:

02/07 سلطة الإشراف المباشر على عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري من بدايتها إلى نهايتها للمدير الولائي للحفظ العقاري، لذلك فإنه في حالة ما إذا اكتشف هذا الأخير أن الترقيم العقاري قد تم بناء على تصريحات غير صحيحة أو بناء 18 منه أعطت الأخير اختصاص تحريك الدعوى العمومية، وهذا لا يعني حرمان باقي الأطراف الأخرى المتضررة من عملية الترقيم العقاري من حقها في تقديم الشكوى بما فيها النيابة العامة وإلا اختصاص رفع الدعوى القضائية في المدير الولائي ، و لاشرط تقديم شكوى مسبقة كقيد على تحريك الدعوى العمومية<sup>3</sup>.

وهكذا نلاحظ أن إرادة المشرع قد اتجهت نحو رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة ورفع القيود عنها من باب تمكين الملاك من إنجاز إستثماراتهم وإقامة مختلف أنشطتهم لاسيما العمرانية منها، غير أنه التوجهات الحديثة للتهيئة والتعمير ينبغي على الملاك تهيئة والتعمير تخطيط التعمير التهيئة والتعمير ينبغي على الملاك تهيئة وأمالكهم العقارية ميدان التعمير لنوعية هذه مراقبة ذلك عن طريق ترخيص الإدارية كما يمكن أن تتطلب المصلحة العامة أو المنفعة العمومية اللجوء إلى إقتناء هذه الأملاك من أصحابها كأرصدة عقارية لفائدة ميدان التعمير، يصبوا إليه تحقيق هم وهو ما سنتطرق إليه

1 ينظر: المادة 02/512 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

09/08

2 ينظر: المادة 01/40

09/08

3 يراجع: عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 182.

:

إن الملكية العقارية الخاصة تقوم أساساً على الإعراف للمالك بجميع السلطات التي يخولها له حق الملكية  
السلطات بيد المالك بما يجعل من يملك العقار المعني ملكية تامة. غير أنه ونظراً لما عانتها الملكية العقارية إبان الفترة الإستعمارية من إعتداءات،<sup>هـ</sup> في ميدان الملكية العقارية، سياسة العقارية المنتهجة عقب الإستقلال والتي كانت متأثرة بالنهج الإشتراكي تقييد الملكية العقارية الخاصة، من نتائج سلبية والتي جعلت من الملكية العقارية وسيلة لتلبية احتياجات الـ يكون التمتع بأملكه العقارية والتصرف فيها إلا لفائدة الهيئات العمومية، بل ووصل الأمر في بداية السبعينات أصبحت الملكية العقارية الخاصة عبارة عن وظيفة إجتماعية وليس حقاً، الأمر الذي زاد من تعقيد وضعيتها، فبات من اللازم التوجه نحو تطهيرها.

ليات فنية وقانونية لمعالجة الإختلالات التي تعانيها الملكية العقارية بصفة جذرية ونهائية، حتى تتمكن هذه الأخيرة من المساهمة في التنمية الإقتصادية والإجتماعية للمجتمع، بدلا من أن تكون عقبة أمام ذلك، وهذا من خلال الشروع في إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري الذي يعتمد لأول مرة على نظام الشهر العيني من خلال إصدار 75/74 والنصوص التطبيقية له.

ونظراً للتأخر الكبير في إعداد المسح العام للأراضي فقد إعتد المشرع آليات موازية في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، تهدف هذه الآليات إلى تسريع عملية التطهير وتكريس الملكية العقارية الخاصة ورد الإعتبار لها، وتمكين الخواص من إنجاز إستثماراتهم وممارسة مختلف أنشطتهم العمرانية كأحد الأهداف الرئيسية التي يسعى هؤلاء إلى تحقيقها القيام بـ العمرانية لا يمكن أن تتم في ظل ما تعانيه الملكية العقارية لاسيما الخاصة منها من فوضى وعدم التطهير، وإلا فإن ذلك سيزيد من تعقيد وضعية هذه الأملاك ونشوء نزاعات لا حد لها مما يصعب من تسوية هذه الأوضاع لاحقاً.

تستهدفه الآليات وضعها لتطهير الملكية العقارية هو لها وتمكين الحصول على سندات ملكية تسمح لهم بنايات ومنشآت في إطار القيام بمختلف تمكينهم الأنشطة العمرانية التي يرغبون في إقامتها في حدود ما يسمح به قانون التعمير.



## : الملكية العقارية الخاصة بين رد الاعتبار وقانون التعمير الإطار.

على إثر التحولات السياسية و الاقتصادية التي عرفتها الجزائر أواخر الثمانينات وبداية التسعينات الوطنية إعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة عملية التطهير الشامل التي شرع فيها قبل ذلك لأنه لا معنى لعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة دونها دورها في الحياة الاقتصادية والاجتماعية رد الاعتبار لها يعني بحرية أملاكهم فيها يحقق مصالحهم بينما قانون التعمير يستهدف تحقيق المصلحة العامة يطح إشكالية الموازنة بين تحقيق المصلحة العامة وحماية المصلحة الخاصة للأفراد، وهو ما سيكون له ميدان التعمير تمثل في الملكية العقارية الخاصة، وسنتطرق إلى مسألة رد الإعتبار للملكية العقارية ومكانة هذه الأخيرة في ميدان التعمير(المبحث الأول) ثم نتناول التحكم في المسألة العقارية كضرورة يقتضيها التعمير(المبحث الثاني).

## : للملكية العقارية الخاصة ومكانتها في ميدان التعمير.

1989 منظومة كاملة من النصوص القانونية التي تعكس التوجه الليبرالي الجديد الذي دخلته الجزائر حيث هذه الأخيرة في رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة من خلال رفع القيود الثقيلة التي كانت مفروضة عليها، وسنتطرق فيما يأتي إلى رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة وموقعها ضمن أدوات التعمير(المطلب الأول) ثم نتناول الملكية العقارية الخاصة و وسائل الرقابة على التعمير(المطلب الثاني).

## : رد اعتبار الملكية العقارية الخاصة وموقعها ضمن أدوات التعمير.

يقتضي رد الاعتبار للملكية العقارية ورفع القيود عنها إقرار حق الأشخاص في استعمال ممتلكاتهم العقارية بالشكل الذي يرغبون فيه، ويحقق لهم التمتع بهذه الممتلكات ويشبع حاجاتهم في مجال البناء التعمير وغيره ، بينما ترمي أدوات التعمير إلى تحقيق المصلحة العامة العمرانية مما يطرح إشكالية تحقيق الموازنة بين المصلحة الخاصة ، وسنتناول أولا رد الاعتبار للملكية العقارية التطهير (الفرع الأول) ثم موقع الملكية العقارية الخاصة ضمن أدوات التعمير(الفرع الثاني).

## : رد الاعتبار للملكية العقارية عملية التطهير.

عانت الملكية العقارية الخاصة في المرحلة التي سبقت مرحلة الإصلاحات من قيود شديدة أن يرد لها إعتبارها لاحقا، سنتناول رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة من خلال التطرق إلى عملية رفع القيود الماسة بحق التصرف فيها ( ) لها ( ) التملك وتكريس حق الملكية العقارية الخاصة (الفقرة الثانية).

## : رفع القيود عن الملكية العقارية الخاصة.

معاناة الملكية العقارية الخاصة خلال الحقبة الاستعمارية من مختلف الأساليب الهادفة إلى

هذه المعاناة في مظاهر عليها من خلال فرض قيود عليها تلك القيود .

### : مظاهر تقييد الملكية العقارية الخاصة.

بقي التضييق في نطاق الملكية العقارية الخاصة في المرحلة التي أعقبت الاستقلال مباشرة، حيث قررت فيها السلطة الوطنية العمل بالتشريعات الفرنسية باستثناء ما تعارض منها مع السيادة الوطنية وقد تم اتخاذ خلال هذه الفترة جملة من التدابير القانونية والتنظيمية من أجل المحافظة على الأملاك العقارية الشاغرة<sup>2</sup> وحمايتها من كل أنواع التصرفات والبيوع والإيجارات ابتداء من الفتح جوبلية 1962 في الجزائر أو خارجها باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير<sup>3</sup>.

15/64 41964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات العقارية والذي هو في الحقيقة جاء لتقييد حرية تصرف المالك في عقاراته وليس إعطائه الحرية في ذلك لأن هذا المرسوم اشترط على المالك استصدار رخصة إدارية من الوالي المختص إقليميا قبل القيام بأي تصرف قانوني، وقد مست هذه القيود الأملا عقارية الخاصة الفلاحية والحضرية.

### 1- مظاهر تقييد الملكية العقارية الخاصة الفلاحية:

وصل أمر تقييد الملكية العقارية الخاصة في مرحلة السبعينات إلى عبارة عن وظيفة اجتماعية وليس حقا<sup>5</sup> وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم يصل إلى حد إلغاء حق الملكية العقارية الخاصة، إلا أن صدور جملة من النصوص القانونية التي تضع قيودا ثقيلة جدا عليها جعلت منها وسيلة لتلبية الاحتياجات الخاصة للمالك دون أن يكون له الحق الكامل بالتمتع بملكته العقارية كيفما يشاء .

فعلى مستوى العقار الريفي (الفلاحي) صدر الأمر رقم 73/71 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية<sup>6</sup> ليضع قيودا صارمة على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، إجراء يشكل مساسا خطيرا بها يتمثل هذا الإجراء في تأميم الأراضي الفلاحية تعويض الملاك المتضررين منه تعويضا عادلا ومنصفا<sup>7</sup> بالإضافة إلى تكريس هذا الأقصى المسموح بامتلاكه من الأراضي الفلاحية<sup>8</sup> وتأميم ما زاد عن هذا الحد الشخصي والمباشر للأراضي الفلاحية واتخاذ النشاط الزراعي مهنة وإيراد لعيد 29 73/71 السالف الذكر، وإلا تعرض حق الملكية العقارية للسقوط التأميم لفائدة الصندوق

1 يراجع : عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 64.

2 الأملاك الشاغرة عرفتها المادة 773 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري بأنها: <<جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم >>، وقد صدر في هذا الشأن الأمر رقم 20/62 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة والنصوص اللاحقة له المتعلقة بالأملاك الشاغرة.

3 يراجع : عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 73-74.

4 07 1964 /01/21.

5 يراجع : سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2007-2008 33.

6 97 1971/11/30.

7 يراجع : سماعين شامة، المرجع السابق، ص 19.

8 ينظر : المواد 02 65 110 73/71 لمتضمن قانون الثورة الزراعية السالف الذكر.

## 2- مظاهر تقييد الملكية العقارية الخاصة الحضرية:

أما على مستوى العقار الحضري فإن أهم النصوص القانونية التي صدرت في هذه الفترة هو 26/74 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية البلدية<sup>2</sup> جعل من البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني<sup>3</sup> حيث استثنى هذا الأمر الأراضي المعدة للبناء والتي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص الخاصة، كما حدد المساحة المسموح بامتلاكها من قبل الخواص داخل المنطقة العمرانية والتي لا يمكن في كل الأحوال أن يستلزمه الاحتياطات العقارية البلدية<sup>4</sup> مع تقاعس البلديات عن دفع تعويضات للملاك الأصليين بعد دمج أراضيهم المعتبرة زائدة عن حاجاتهم العائلية وإن تم تعويضهم فيكون التعويض لا يعكس القيمة الحقيقية للعقار المدمج لكون الأسعار المطبقة هي أسعار إدارية غير قابلة للمراجعة حتى قضائيا، بل إن حتى القطع الأرضية المتروكة لملاكها بقصد البناء عليها تلبية لحاجتهم العائلية لا يجوز لهم التصرف فيها بالبيع أو الهبة إلا لصالح البلدية باستثناء نقل الملكية عن طريق الميراث<sup>5</sup>.

وهكذا وتبعاً للقيود سبق ذكره والتي هي على سبيل المثال لا الحصر لأن الملكية العقارية الخاصة كانت تحت وطأة تقييد شديد بفعل التوجه الاشتراكي الذي اعتنقته الدولة الجزائرية انطلاقاً من مؤتمر طرابلس الذي انتهى بالمصادقة على برنامج سمي ببرنامج طرابلس<sup>6</sup> تأسيسية وتشريعية وتنظيمية جاءت تكريساً لهذا التوجه .

غير أن الأزمة الاقتصادية الحادة التي رافقت هيمنة الدولة على الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والنتائج السلبية المترتبة عن اتباع هذا النهج<sup>ه</sup> حينما تم إقرار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والهيئات والمؤسسات العمومية<sup>7</sup>، ثم بعد ذلك تم فتح المجال أمام الخواص لتملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح بموجب المرسوم 18/83 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>8</sup> أين تمنح لهم عقود استصلاح للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتواجدة بالمناطق الصحراوية أو المنطوية على خصائص ومميزات مماثلة حيث يتكونها عن طريق الاستصلاح.

1989 تم التراجع عن النهج الاشتراكي واعتناق النهج الليبرالي والاقتصاد  
دأ حرية التملك قام المشرع الجزائري بوضع الأدوات القانونية لتكريس حق الملكية  
بصفة عامة وحق الملكية العقارية الخاصة بصفة خاصة ومحاولة رفع القيود عنه وإعطاء هذا الحق

1 28 01 73/71 السالف الذكر >> يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية او معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب أحكام هذا الأمر، ومع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها في الفصل 2 الوارد بعده، تؤمم الأرض المفيدة على الوجه المذكور بتمامها، لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية>> .  
2 19 1974/03/05 .  
3 سماعين شامة، المرجع السابق، ص 22.  
4 ينظر : المادة 08 28/76 1976/02/07 يتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج ر. رقم 17 1976/02/27 .  
5 ينظر : المادة 06 26/74 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية السالف الذكر.  
6 تمت المصادقة على برنامج طرابلس من قبل المجلس الوطني للثورة في الاجتماع المنعقد في شهر جوان 1962 بطرابلس العاصمة الليبية.  
7 يراجع : القانون 01/81 1981/02/07 .  
8 34 1983/08/16 .

مكانته اللازمة باعتباره أحد الركائز التي يقوم عليها الاقتصاد الحر.

## ثانيا: رفع القيود الماسة بالتصرف في الملكية العقارية الخاصة.

وهي قيود متعلقة بحق الأشخاص في التصرف في أملاكهم العقارية وسنتناولها فيما يلي:

### 1- قيود خيصة لتصرف في الملكية العقارية الخاصة:

23 فبراير 1989 الذي اعترف بالملكية العقارية الخاصة وأعطاه الضمانات

1، ثم أعقب ذلك صدور مجموعة من التشريعات كان أهمها القانون رقم 25/90

1990/11/18 التوجيه هذا الأخير الذي رسم سياسة عقارية

مغاي حيث تم رفع القيود على الملكية العقارية الخاصة وتكريس

وجودها الفعلي من خلال تمكين الملاك من ممارسة كافة السلطات التي يخولها لهم حق الملكية.

### 1-1 عدم اشتراط الترخيص للتصرف في العقار:

اشتراط المشرع الجزائري الحصول على الرخصة الإدارية على كل شخص يرغب في

، حيث يجب عليه الحصول المسبق على رخصة من الإدارة المختصة سواء

هذا العقار حضريا أو فلاحيا 15/64 1964/01/20

الذكر جملة من الرخص الإدارية وأهم هذه الرخص:

### 1-1-1 :

نص عليها أولا المرسوم 15/64 الأنف الذكر وقد عرف هذا الأخير عدة تعديلات كان

آخرها المرسوم رقم 344/83 1983/05/22<sup>2</sup> جعل من هذه الرخصة قيدا على

الأجانب فقط دون الجزائريين حيث عليهم تقديم طلب الحصول على رخصة التصرف في

العقارات التي يملكونها إلى الوالي المختص إقليميا، هذا الأخير الذي يخطر مصالح أملاك الدولة

بغرض تحديد قيمة العقار موضوع التصرف حتى يمكن المصالح المختصة من تقدير مدى ملاءمة

حلول محل المشتري من عدمه<sup>3</sup>.

### 1-1-2 الترخيص من قبل المديرية الخارجية بإتمام المعاملة:

عندما يتلقى موثق ما طلب من الأطراف بإتمام المعاملة العقارية التي يكون أحد طرفيها (

) أجنبيا، يقوم هذا الموثق باعتباره مكلفا بتحرير العقد المتعلق بهذه المعاملة بتقديم طلب

مديرية المالية الخارجية (مصلحة تابعة لوزارة المالية) بداء موقفها حول إتمام المعاملة من عدمه،

فإذا أبدت هذه المصلحة عدم معارضتها لتصرف الأجنبي في ملكيته العقارية في أجل شهرين تصدر

هذه الأخيرة رخصة بذلك ليقوم الموثق المعني بتحرير المعاملة التي يتم من خلالها إقرار تصرف

1 52 1989 على أن: << الملكية الخاصة مضمونة، ... >>.

2 21 1983/05/24

3 يراجع : سماعين شامة، المرجع السابق، ص 67.

الأجنبي في ملكيته العقارية<sup>1</sup>، وقد تم إنشاء هذه الرخصة بموجب المرسوم رقم 32/72  
1972/01/21<sup>2</sup>.

### 1-1-3 شهادة عدم الشغور:

ألزم القانون كل مالك يرغب في بيع العقار المملوك له أن يقدم شهادة تثبت بأن العقار المعني لم يعلن عن ي بأن لا يحرروا عقود البيع إلا بعد استصدار شهادة عدم الشغور، وقد كرست هذه الشهادة بموجب منشور أصدره وزير العدل حيث تستصدر هذه الشهادة من الولاية<sup>3</sup> وقد حلت محل شهادة عدم الشغور (non vacance) شهادة التعريف (certificat d'identification) ثم ألغيت هذه الأخيرة بموجب المرسوم رقم 278/80 1980/11/29<sup>4</sup> المتضمن إلغاء النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالأمالك الشاغرة.

غير أنه لم يلبث طويلا حتى صدرت التعليمات الوزارية المشتركة بتاريخ 1981/03/28

الزمت بإجراء تحقيق مسبق على كل عقار يك

دمج ضمن أملاك الدولة بعد إعلان شغوره أم لا، ومن ثم يكون على الموثق المكلف بتحرير عقد التصرف التزام بإخطار الوالي الذي يتواجد العقار المعني ضمن نطاق اختصاصه الإقليمي قصد تسليم شهادة التعريف عندما يثبت بأن هذا العقار لم يتم دمج ضمن أملاك الدولة 30 يوما من تاريخ استلام الإخطار، وبعد الحصول على هذه الشهادة يرفقها الموثق المعني بطلب جديد إلى والي الولاية لغرض استصدار ترخيص بالتعامل في العقار<sup>5</sup>.

### 1-1-4- الترخيص بالتصرف في الأراضي الفلاحية:

الرخص الإدارية في مجال التصرف في الممتلكات العقارية بصفة عامة مقتصر على الأجانب فقط، فإن التصرف في الأراضي الفلاحية يشترط فيه الترخيص بغض النظر عن جنسية المتصرف فيها، فلقد أحاط المرسوم 15/64 السالف الذكر الأراضي الفلاحية التابعة للخواص بجملة من القيود الصارمة لاسيما على مستوى التصرف فيها بالبيع حيث أوجب في بيعها تقديم رخصة إدارية بذلك ريثما يصدر ميثاق الثورة الزراعية<sup>6</sup>.

إن نظام الرخص السالف الذكر يؤكد خضوع الملكية العقارية الخاصة إلى التقيد الشديد

المساس الخطير بحرية التصرف في الملكية العقارية والغرض من فرض هذه التراخيص هو

الذي جعله المشرع الجزائري في تلك المرحلة إجراء تلقائي وإجباري<sup>7</sup>

اتجاه أملاك الأجانب، غير أنه وتماشيا مع الإصلاحات التي تبناها هذا الأخير في مطلع التسعينات

والتي تميزت بصدور القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري تعليمية

وزارية 172 1991/12/01 حيث وضعت حدا لاقتناء الدولة المباشر والتلقائي لجميع

1 يراجع : سماعين شامة، المرجع السابق ، ص 67.

2 . 08 1972/01/28.

3 يراجع : المنشور رقم 141 1964/10/24، ويراجع أيضا : إدريس فاضلي ، المرجع السابق، ص 283.

4 . 49 1980/12/02.

5 يراجع : سماعين شامة، المرجع السابق، ص 66.

6 يراجع : عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 76.

7 344/83 1983/05/21 . 21 1983/05/24

العقار من الأجنبي أمرا إجباريا وتلقائيا.

العقارات المراد التصرف فيها من قبل مالكيها الأجانب أعلنت هذه التعليمات مبدأ جديدا يتعلق بحرية في ملكياتهم العقارية مع بقاء استثناء هام متعلق ببقاء خضوع الأجانب لطلب الترخيص المسبق من الوالي من أجل التصرف في ملكيتهم حيث يتم في حالة رغبة الأجنبي في بيع عقاره إجراء عملية تقييم للعقار المعني على أساس القيمة التجارية من قبل مصلحة الضرائب وأمالك يتم إرسال تقرير التقييم المنجز إلى الوالي الذي تكون له السلطة التقديرية في استعمال حق الشفعة من عدمه بشرط أن لا يتعدى رد الوالي على الطلب المقدم له مدة أربعة (04) أشهر<sup>1</sup>.

أما التصرف في الأراضي الفلاحية المملوكة للخوادم المفضي إلى تجزئتها الجزائري على قيد استصدار الرخصة الإدارية من المصالح الفلاحية للولاية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها للتصرف فيها وهي رخصة واجبة ولا يمكن إتمام هذا التصرف سواء كان قسمة هبة أو<sup>2</sup> إلا بوجودها، وذلك نظرا لما للأراضي الفلاحية من أهمية وطنية، حيث اعتبر غير المباشر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية فلاحية لها سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وذلك خدمة للمصالح العام، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 33/25/90 التي أكدت على المبدأ العام في هذا الشأن بقولها: << يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية >>.

وانسجاما مع هذا المبدأ فقد قيد المشرع الجزائري المالك عند بيعه للأراضي الفلاحية بإمكانية ممارسة الهيئة العمومية حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795/58/75<sup>352</sup> نون الوجيه العقاري السالف الذكر.

## - 2

إلى جانب بقاء قيد الحصول على الرخصة بالنسبة للتصرف في الأملاك العقارية المملوكة وكذا في التصرفات المنصبة على الأراضي الفلاحية الأراضي الفلاحية أخضعها المشرع أيضا لقيد آخر يتمثل في إمكانية ممارسة حق الشفعة<sup>4</sup> غير أن هذا الحق أعيد تكييفه حسب مقتضيات الإصلاحات التي دخلتها الجزائر مطلع التسعينات.

### 1-2 إلغاء تلقائية ممارسة حق الشفعة الإدارية بالنسبة للأراضي الفلاحية الواسعة:

ه الاشتراكي تم تحديد الحد الأقصى والأدنى الممكن تملكه من الأراضي الفلاحية والتي يجب أن لا تتجاوز طاقة عمل المالك وتسمح له بإنتاج دخل كاف لإعالة عائلته، وهي المساحات مزارع واسعة سواء عن طريق المعاملات الاتفاقية أو من خلال الإيجارات

<sup>1</sup> Note N° 04.404 du 02/11/1991 de la direction générale du domaine nationale

- ويراجع أيضا: اسماعين شامة، المرجع 68-69.

<sup>2</sup> يراجع : سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 130.

<sup>3</sup> 03 52 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر على انه : << في هذا الإطار ، يمكن الهيئة العمومية

المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795/58/75 26 1975

<<

<sup>4</sup> تناولها المشرع الجزائري في المواد من 794 807 المدني حيث عرفها في نص المادة 794 منه كما يلي: << الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية >>.

<sup>5</sup> 1973/07/24 59

لتعاونيات والدولة تمارس حق الشفعة لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>1</sup> وهو ما أكدته المادة 158 73/71 المتضمن الثورة الزراعية التي تنص على : >> يع مجموعة تعاونية تحضيرية أو كل تعاونية زراعية قائمة في بلدية معينة أو للدولة وذلك بالنسبة لكل أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة ومعرضة للبيع...<<.

ولقد أبقى المشرع الجزائري على قيد ممارسة الهيئة العمومية لحق الشفعة الإدارية وذلك في 25/90 المتضمن التوجيه العقاري حيث نصت المادة 52 03 منه على أنه :>> هذا الإطار، يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة 795 58/75 1975/09/20 <<.

والمقصود بالهيئة العمومية المذكورة في نص المادة 52 25/90 هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 21996/02/24<sup>2</sup> حيث نصت المادة 04 منه بأن: >> الديوان هيئة عمومية، يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52 56 61 62 25/90 18 1990 << ، وبالتالي بإمكانية ممارسة حق الشفعة الإدارية<sup>3</sup> الفلاحية به 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر، يتولاها هذا الديوان الذي يتصرف لحساب الدولة في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، باعتباره<sup>4</sup>.

وإذا كان المشرع قد إتجه نحو إعطاء الخيار للهيئة العمومية في عدمه طبقا للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للخواص الموضوعة للبيع مهما مساحتها بدلا من إلزامها بممارسة حق الشفعة بصفة تلقائية وإجبارية، فإنه توسع في هذه

## 2-2 التوسع في منح حق ممارسة الشفعة في الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص:

المشرع الجزائري حق ممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للخواص المعروضة للبيع للملاك المجاورين موسعا بذلك في دائرة الجهات التي أعطاها القانون حق ممارسة حيث جاء في نص المادة 57 25/90 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري بأن حق الشفعة يمتد إلى المجاورين وذلك بغية تحسين الهيكل العقاري في<sup>5</sup> يكون ترتيب الملاك المجاورين في ممارسة حق الشفعة طبقا لما نصت عليه المادة 52 25/90 ، تاليا للأشخاص المذكورين في نص المادة 795<sup>6</sup>

58/75

<sup>1</sup> يراجع : ميثاق الثورة الزراعية، ج . ر . رقم 97 1971/11/30 1633.

<sup>2</sup> 15 1996/02/28 .

<sup>3</sup> ينظر : المواد 52 55 56 61 62 25/90 1990/11/18 .

<sup>4</sup> ينظر : المادة 05 من المرسوم التنفيذي 87/96 1996/02/24 .

<sup>5</sup> ينظر : المادة 57 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر، نصت : >> يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795

<sup>6</sup> 58/75 26 1975 المذكور أعلاه إلى المجاورين في إطار أحكام المادة 55 أعلاه بغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة << .

795 من القانون المدني الجزائري: >> يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية :  
- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة  
- للشريك في الشبوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي

ولئن كان هذا التوسع في ممارسة حق الشفعة يعد تقييدا لسلطة المالك في التصرف في أملاكه العقارية إلا أنه يهدف إلى تشجيع توسيع مساحات الأراضي الفلاحية وحمايتها من التجزئة التي تضر الفلاحية وبالتالي التأثير سلبا في مردودية المستثمرات الفلاحية وهو ما أشارت إليه 57 أعلاه بقولها: <<...بغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة >>

الواضحة في المحافظة على استقرار المجاورين في أراضيهم بتمكينهم من أراضي إضافية هامة

وقد ألزم المشرع إبرام المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، وأن لا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية هذه الأراضي للاستثمار وأن لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه<sup>1</sup>.

### الفقرة الثانية: إلغاء حدود التملك وتكريس الملكية العقارية الخاصة.

التوجيه	تحديد
الفلاحية	العقاري، وكذا تكريس الملكية العقارية الخاصة من
العمرانية	تمكين الخواص من
خلال تسوية أوضاع عقارية عالقة من الف	
الحصول عقود ملكية بذلك.	

### : إلغاء قيد الحد الأقصى المسموح بامتلاكه وإلغاء الأراض العمرانية.

الأقصى المسموح بامتلاكه سواء في الأراضي الفلاحة أو الأراضي العمرانية وإلغاء احتكار البلديات للسوق العقاري جاء تطبيقا للإصلاحات التي شرعت فيها الجزائر مطلع التسعينات .

### 1- إلغاء الحد الأقصى المسموح بامتلاكه من الأراضي الفلاحية :

73/71 المتضمن الثورة الزراعية الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص التي لم تشملها عملية التأميم لمبدأ تحديد الحد الأقصى المسموح بامتلاكه 02 02  
منه، هذه الأخيرة وضعت شروط تحديد المساحة المسموح بامتلاكها في الأراضي الزراعية يمكن أن تتجاوز طاقة عمل المالك وعائلته وتسمح لهذا الأخير بإنتاج دخل كاف لإعالة هذه العائلة 29 منه شرطا آخر يتمثل في الاستغلال المباشر والشخصي للأرض<sup>2</sup>، وقد أكدت هذا 65 وما يليها من الأمر 73/71 أعلاه حيث تم اعتماد ثلاثة معايير هي: معيار طاقة العمل، معيار الاستغلال المباشر، ومعيار المساحة، وهذا المعيار الأخير جاء التنظيم<sup>3</sup>  
حسب كل ولاية معنية بتطبيق قانون الثورة الزراعية<sup>4</sup>.

75 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 73/71 المتضمن الثورة الزراعية مما يستلزم معه إلغاء قيود الملكية العقارية الفلاحية المتعلقة بالحد الأقصى

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها >>.

1 ينظر : المادة 55 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر.

2 ينظر : المادة 29 73/71 المتضمن الثورة الزراعية السالف الذكر.

3 87/73 1973/07/17 تحدد بموجبه على المستوى الوطني المساحات القصوى والدنيا للملكيات الزراعية القابلة للزراعة،

59 1973/07/24 .

4 يراجع : سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 70 .

المسموح بامتلاكه منها، بل وعلى العكس من ذلك فقد ذهب المشرع في إطار الإصلاحات التي جاء بها ون التوجيه العقاري إلى وضع حد أدنى لا يجوز النزول دونه في امتلاك الأراضي الفلاحية، من خلال تأسيس نظام المساحة المرجعية في كل منطقة من المناطق المتواجدة بها الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> وذلك خدمة للمستثمر الفلاحية العصرية والحفاظ على وحدتها العضوية<sup>2</sup>.

## 2- لأقصى المسموح بامتلاكه من الأراضي العمرانية:

26/74

بسياسة الاحتياطات العقارية

1974/02/20 والنصوص اللاحقة له تقييد للملكية العقارية الخاصة، وصل إلى حد تحديد حد أقصى مسموح بامتلاكه من الأراضي العمرانية أساس معيار الاحتياجات العائلية، وكل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في احتياط البلدية العقاري<sup>3</sup> وقد تم تحديد الاحتياجات العائلية فيما يخص الإسكان بالمساحة المبنية، بتطبيق مقياس 20<sup>2</sup> للشخص الواحد في العائلة المعتبرة، أما فيما يخص مساحات الأراضي المخصصة لإقامة نشاطات فتطبق المقاييس التالية:

- (20<sup>2</sup>) لمنصب الشغل الواحد إذا كان النشاط لا يحتاج إلى مساحات ملحقة في حدود الثلاثين (30) 600<sup>2</sup>

- (50<sup>2</sup>) لمنصب الشغل الواحد إذا كان النشاط يحتاج إلى مساحات ملحقة في حدود الثلاثين (30) 1500<sup>2</sup>

88 25/90 المتضمن التوجيه العقاري صراحة أحكام الأمر

26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات<sup>5</sup> ومن ثم رفع قيد الحد الأقصى المسموح بامتلاكه من الأراضي الحضرية. ولم يكتف المشرع بإلغاء هذه القيود بل ذهب إلى معالجة مخلفات المرحلة التي تم فيها اتباع النهج الاشتراكي البلديات العقارية الحضرية واحتكار المعاملات العقارية داخله من قبل البلديات .

## 3- إلغاء احتكار الأراضي العمرانية وتحرير السوق العقاري :

26/74 بتأسيس الاحتياطات العقارية اعتمدت سياسة دمج كل الأراضي

الواقعة في المحيط العمراني للبلدية ضمن احتياطاتها العقارية، بما فيها الأراضي المملوكة للخواص<sup>6</sup>.

1 ينظر : المادتين 02 03 نفيدي رقم 490/07 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر. رقم 84 1997/12/21.  
2 يراجع : سماعين شامة، المرجع السابق، ص 70.  
3 Mouhand-Oudir BELLOUL, loi d'orientation foncière et droit de propriété privé, revue IDARA, vol 01, N°01, P 24.  
4 ينظر : المادتين 02 07 28/76 يتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء.  
5 19 1974/03/05  
6 ينظر : المواد 04 05 06 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات السالف الذكر.

### 3-1 إلغاء احتكار السوق العقاري من قبل البلديات:

سياسة الاحتياطات العقارية " الجماعات العمومية للأموال العقارية بهدف التعمير على المدى الطويل والمتوسط"<sup>1</sup> حيث تحتكر البلديات في ظل هذه السياسة السوق العقاري طبقا لما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 06 26/74 من أنه: >> نقل الملكية عن طريق الإرث، فإن الأراضي المحتفظ بها من قبل مالكيها في نطاق أحكام المقطع الأول أعلاه، لا يمكن نقل ملكيتها بأي كيفية كانت، إلا لصالح البلدية المعنية <<.

وعليه فإضافة إلى المساحات الزائدة عن الاحتياجات العائلية تدمج ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، لكي تتصرف فيها هذه الأخيرة حسب الكيفيات المحددة قانونا فإن المساحات المحتفظ بها من قبل الملاك تلبية لاحتياجاتهم العائلية لا يمكنهم التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرف إلا لصالح البلديات الواقعة ضمن اختصاصها الإقليمي، إذا رغبوا في نقل ملكيتهم لها، باستثناء نقل الملكية عن طريق الإرث.

25/90 المتضمن التوجيه العقاري ألغت المادة 88 منه أحكام الأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات وبالتالي إلغاء سياسة الاحتياطات العقارية ومنه زوال احتكار البلديات ولكن مع الإدماج النهائي في الإحتياطات العقارية للبلدية المعنية للأراضي المدخلة في مساحات التعمير أنها عليها إنسانية<sup>2</sup>.

تكريس إلغاء احتكار السوق العقاري من قبل البلديات باستحداث الوكالات الملية للتسيير والتنظيم العقاريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 1990/12/22 إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك<sup>3</sup> حيث تم تحويل الأر المدخلة في مساحات التعمير التي لم يتم دمجها بصفة نهائية في الإحتياطات العقارية البلدية إلى هذه الوكالات لتسييرها والتصرف فيها لفائدة أشخاص القانون الخاص، بحكم أن القانون منع ذلك على الجماعات المحلية المالكة لهذه الأ ، باستثناء التصرفات الواقعة من هذه الأخيرة لفائدة الأشخاص العمومية وما سوى ذلك فإنه يقع باطلا و عديم الأثر<sup>4</sup>.

ويكون تسيير هذه الأملاك العقارية والتصرف فيها لحساب الجماعة أو الجماعات المحلية<sup>5</sup> بعد تسوية وضعيتها عن طريق دمجها نهائيا في الإحتياطات العقارية للبلدية المعنية طبقا لما نص عليه المادة 86 فقرتين 01 02 من قانون التوجيه العقاري، وقد حلت محل الوكالات المحلية الوكالات الولائية<sup>6</sup>، غير أن الجماعة المحلية تبقى هي المالكة و صاحبة قرار التصرف، وليس للوكالة الولائية سوى تنفيذ قرار التصرف باعتبارها الوكيل القانوني في هذه الحالة لإتمام عملية التصرف<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Chabane BENAKEZOUH, le droit des réserves foncière, office des publications universitaire, alger, 1990, P 13. ، نقلا عن : سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 42 .

<sup>2</sup> ينظر: المادة 86 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر.

<sup>3</sup> 1990/12/26 56 .

<sup>4</sup> 02 73 على أنه : >> كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر <<.

<sup>5</sup> ينظر: المادتين 02 03 من المرسوم التنفيذي 405/90 1990/12/22 .

<sup>6</sup> بموجب المرسوم التنفيذي 408/03 2003/11/05 تم استحداث وكالات ولانية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بدلا من الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث تم تحويل الأملاك العقارية والم هذه الأخيرة إلى الوكالات

جانب إلغاء احتكار البلديات للسوق العقاري هناك أيضا مسألة هامة تشكل حجر الزاوية في مجال رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة، وتتعلق بتحرير التصرف في الأراضي العمرانية المملوكة للخواص كأحد أوجه إلغاء الاحتكار في مجال السوق العقاري حيث أصبح السوق العقاري يخضع لقانون العرض والطلب بدلا من تطبيق الأسعار الإدارية التي كان معمولا بها في المرحلة السابقة وذلك على جميع أصناف العقارات القابلة للتداول في السوق العقاري.

### 2-3 تحرير التصرف في الأراضي العمرانية المملوكة للخواص:

عهد بمسألة تسيير الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية والتصرف فيها لفائدة أشخاص للوكالة الولائية التي حلت محل الوكالة المحلية في القيام بنفس المهمة المنوطة بها وذلك من خلال نقل ملكية الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية بيع أو تبادل العقارات الحضرية سواء كانت أراضي عامرة أو قابلة للتعمير، والقيام بكل المعاملات في السوق العقاري لحساب الجماعات المحلية متى كانت هذه المعاملات تخص أشخاص القانون الخاص<sup>2</sup>.

وفي إطار تحرير التصرف الأراضي العمرانية المملوكة للخواص تم الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة وتكريس وجودها<sup>3</sup> حيث لم تعد هذه الأخيرة وظيفة إجتماعية<sup>4</sup> حقا يحقق المصالح الخاصة لصاحبها مع التزامه بأن ينفع مجتمعه بملكيتها.

74 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السالف للذكر، على أنه :  
>> لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به وتستثنى من ذلك أحكام المادة 71 <<. حيث لم يعد يقيد حق التصرف في الأملاك العقارية الخاصة من قبل الملاك خاصة الأملاك المتواجدة داخل المناطق العمرانية سوى إمكانية ممارسة حق الشفعة من قبل الدولة وجماعاتها المحلية أو مصالح وهيئات عمومية يحددها التنظيم طبقا للمادة 71 25/90 : >> ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 58/75 26 1975 <<.

كما تم في إطار تحرير السوق العقاري تشجيع المتعاملين العقاريين العموميين والخواص على

الولاية التي يمكن أن يكون لها فروع على مستوى البلديات أو الدوائر طبقا للمادة 02 03 من المرسوم التنفيذي 408/03 08 2003/11/09.

1 يراجع : سماعين شامة، المرجع 88.

2 يراجع : سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 43.

3 ينظر : المواد من 27 30 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

4 نادى بعض المفكرين من أمثال (توما الأكويني 1225-1274) الذي ظهر كرجل دين في الدمينيكان إلى التأكيد على فكرة الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة بمعنى التزام المالك بأن ينفع مجتمعه الذي ينتمي إليه بملكيتها، يراجع : عمر سعد الله ، الصيغ الدستورية لتحديد مجالات اختصاص البرلمان بعملية ترقية وحماية حقوق الإنسان، مجلة الفكر البرلماني ، العدد الثامن، مارس 2005 17.

خوض غمار المنافسة الحرة في مجال إقامة وإنجاز الأملاك العقارية في إطار<sup>1</sup> حيث تتنازل الدولة عن الأراضي العمرانية التابعة لأملكها الخاصة لفائدة الحرفيين العقاريين متعاملين عموميين أو خواص من أجل إنجاز عمليات تعمیر أو بناء أو تجديد الأملاك العقارية التي تخصص لتلبية حاجات خاصة عن طريق البيع أو الإيجار<sup>2</sup> وهذا تشجيعا للقطاع الخاص للاستثمار والمساهمة في مختلف أعمال ونشاطات التنمية.

وهكذا فبعد تنازل الدولة عن الأوعية العقارية لفائدة المتعاملين المعنيين، يقوم هؤلاء بعد إنجاز مشاريعهم وفقا لدفاتر الشروط التي تحكم هذه العمليات بالتنازل أو تأجير العقارات التي حققوها في إطار نشاط الترقية العقارية سواء كانت محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو محلات ذات استعمال حرفي أو مهني<sup>3</sup>. ولم يكف المشرع الجزائري بتحرير المعاملات العقارية من الاحتكار الذي كان معمولا به في ظل العمل بسياسة الاحتياطات العقارية من قبل الجماعات المحلية على الأملاك العقارية الحضرية المملوكة للخواص، بل ذهب بعيدا من ذلك إلى معالجة وتسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق سياسة الاحتياطات العقارية السالفة الذكر كأحد أوجه التطهير العقاري.

### ني: تكريس الملكية العقارية الخاصة بتسليم عقود ملكية

ظل غياب سندات للملكية العقارية لدى الخواص أحد الإشكالات العويصة لضمان وحماية الملكية العقارية الخاصة من جهة، ومساهمة هذه الأخيرة في تأدية دورها التنموي، وهذا ما يدعوا إلى العمل على تطهير وضعية كل عقار من خلال تسوية إشكالية إثبات الملكية العقارية، عن طريق تسليم عقود للملكية سواء على الأراضي العمرانية أو على الأراضي الفلاحية

<b>1- تحرير</b>	<b>:</b>	<b>وتسليم</b>
تكريس	:	تسليم
168/63	:	تسليم
فإنه	:	تسليم
بها	:	تسليم
فإنه	:	تسليم
التعويض	:	تسليم
يتم تعويضه عينيا ليتم	:	تسليم

يكون  
تعويضه عينيا بمنحه  
حيث يكون  
للولاية، وهذا  
يجب  
ويودع برعاية  
يتضمن:  
ملكيته،

الملكية  
الفريضة

<sup>1</sup> صدر في هذا الشأن المرسوم التشريعي رقم 03/93  
04/11 80  
2011/03/06  
<sup>2</sup> ينظر: المواد 14 15 /04/11  
<sup>3</sup> ينظر: المادة 14 /04/11

- التعيين، وقيمة الأرضية يجب حيث القيمة<sup>1</sup>
- تعيين للمعنية، وتقرير تقييم
- يكلف المدير للولاية بتحرير
- إقليميا

## 1-2 تحرير :

فيتم تحرير بنائيات وتجهيزات، تأميمها بها يلي:

- ملكية 19/87 يتكلم هذه
- ( البنائيات والتجهيزات ) بين والمستفيد يجب
- توثيقي وهذا 77 فقرتين 02 03 25/90
- التوجيه

- ملكية فيجب ببيعها<sup>3</sup>

غير أنه يمكن يكون بعملية غير ملكيته معنى الأرضية التأميم غير فإنه الزراعة 1971/11/08 تحقيق تحديد بها هي تاريخ 17 طريق

تحقيق تحديد بها هي تاريخ 17 طريق

فإنها المعنية، تبين هذا التحقيق منه الحيازة الفعلية الجريدة الرسمية، إليه

هذه الوضعية غياب الملكية، تشكله يجب يشتمل الملكية شهادة بأرشيف البلدية الزراعية، التأميم، سييسم بتحرير حيث

<sup>1</sup> القيمة بين الأرضية فرضه يترتب عمليات التوجيه 25/90 76 06 05 فقرتين

تعويض : >> ...

5- فعالية الفلاحية هذه يقدم تعويض عليه

6- يترتب العمليات هذه تعويض عليه

<< .

<sup>2</sup> L'instruction interministérielle n° 620/MDB/91 du décembre 1991, R t, années 1991/1992. P P31-32.

## 2- تسليم عقود ملكية على عقارات فلاحية في إطار الاستصلاح:

بحكم عدم قابلية الأملاك الوطنية للملك عن طريق التقادم، أو الاستيلاء عليها عن طريق ترخيص من الإدارة<sup>2</sup>، فإنه وبهدف تشجيع المواطنين على الهجرة إلى الجنوب لاستصلاح الأراضي الصحراوية وتعميرها تحقيقاً للتوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية وكذا من حيث التنمية الاقتصادية والاجتماعية<sup>3</sup>

18/83 41983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ثم أتبعه

724/83 51983/12/10 كمنص تنظيمي يحدد كليات تطبيق القانون 18/83

المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، هذين النصين حددا إجراءات وشروط اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

## 3- تسليم عقود ملكية على العقارات الحضرية:

عند بداية العمل بأحكام الأمر 26/74 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات كانت أحكام الأمر رقم 91/70 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق سارية المفعول والذي ألزم بضرورة مراعاة الرسمية واحترام قواعد الإشهار العقاري في كل التصرفات الواقعة على وذلك ابتداء من تاريخ 01/01/1971<sup>6</sup>

وهو ما أكدته المادة 324 01

غير أنه في الغالب ما تم تجاهل هذه الأحكام أثناء مباشرة الإجراءات القانونية المتعلقة بإدماج الأراضي الزائدة عن الاحتياجات العائلية للأشخاص وكذا تطبيق إجراءات قانون الاحتياطات العقارية، يتم من خلالها منح المواطنين قطع أرضية مخصصة للبناء دون تكريس ذلك بعقود رسمية حاجة هؤلاء المواطنين لبناء مساكن على هذه الأراضي في ظل غياب نصوص قانونية تلزمهم بتقديم عقود رسمية للملكية تسمح لهم بالحصول على رخص للبناء فقد تم الاكتفاء بسندات عرفية مسلمة من طرف البلديات، وقد استمرت هذه الوضعية مدة طويلة إلى غاية صدور القانون رقم 25/90 التوجيه العقاري الذي سع لمعالجة هذه الإشكالية عن طريق تطهير الوضعية العقارية الخاصة بهؤلاء مستفيدين بتسوية عقود الملكية العقارية الخاصة بهم<sup>7</sup>.

ويمكننا أن نجمل مسألة إثبات حق الملكية في الأراضي العمرانية التي وزعت قبل صدور قانون التوجيه العقاري في صنفين طبقاً للغرض الذي وزعت من أجله هذه الأراضي.

## -1-2

عمدت البلديات في إطار برنامج البناء الذاتي إلى استخدام رصيدها العقاري الناتج عن تطبيق

<sup>1</sup> L'instruction interministérielle n° 620.OP.cit. P-P 32-33.

<sup>2</sup> يراجع : عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 122.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 115.

<sup>4</sup> 34 . 1983/08/16

<sup>5</sup> 51 . 1983/12/13

<sup>6</sup> ينظر: المادة 12 91/70 1970/12/15

<sup>7</sup> يراجع : عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 50.

سياسة الاحتياطات العقارية من خلال منح قطع أرضية من احتياطاتها العقارية إلى أشخاص دون تمكينهم من عقود رسمية للملكية، ومن أجل معالجة هذه الإشكالية وتطهير هذه الوضعية صدرت التعليمات الوزارية المشتركة (الإسكان، الداخلية والمالية) رقم 01 1993/01/02 فيها بأن المستفيدين من هذه القطع الأرضية الذين واجهتهم صعوبات في الحصول على رخص للبناء أو الحصول على قروض من البنوك التي تشترط تقديم عقود رسمية تثبت ملكية هؤلاء لهذه القطع الأرضية، حيث أن الوثائق التي يحوزها هؤلاء تقتصر على العقود العرفية المسلمة من طرف البلديات، أو وصول دفع أثمان اقتناء هذه الأراضي، وفي حالات قليلة نجد من بين هؤلاء من بحوزتهم قرارات إدارية تتضمن التنازل عن القطع الأرضية التي استفادوا بها تطبيقاً للقرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1978/10/09.

وتسوى وضعية هؤلاء من خلال تقديم طلباتهم أمام لجان مختصة تنشأ لهذا الغرض على مستوى كل دائرة تسمى "خلية التنسيق والمتابعة" والتي تكون في اجتماع دائم إلى غاية التسوية النهائية لجميع وفقا للضوابط التي حددتها التعليمات الوزارية المشتركة السالفة الذكر أعلاه<sup>1</sup>.

## 2-2- تهيئة والنشاط العقاريين:

سبق للبلديات وأن تنازلت أو وزعت قطع أرضية قبل صدور قانون التوجيه العقاري على محترفي التهيئة والنشاط العقاري دون أن تستدع ذلك تسليمهم عقود ملكية على هذه الأراضي، وتطهيراً لوضعية هذه الأراضي صدرت التعليمات الوزارية المشتركة بتاريخ 1994/07/31 الحلول التي جاء بها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 1993/01/02<sup>2</sup>.

## 3 - تسليم عقود ملكية على قطع أرضية تسوية البناءات اللاشعرية :

في إطار تسوية أوضاع الأشخاص الذين يشغلون قطع أرضية بطريقة غير قانونية من خلال إقامة بنايات غير شرعية على هذه الأراضي والتي أنجزت قبل صدور الأمر 01/85 1985/08/13<sup>3</sup> يحدد إنتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والذي يعد أول نص قانوني يدرج مصطلح اللاشعري في القاموس القانوني<sup>4</sup> الإداري والذي جاء بمبدأ تسوية الأوضاع اللاشعرية<sup>5</sup> في البناءات موضوع التسوية القواعد الدنيا من قواعد التعمير ومقاييس البناء، تتميز في عملية تسوية الشغل غير الشرعي لهذه الأراضي بين الأراضي التابعة للقطاع العام وتلك التابعة للقطاع الخاص .

## 3-1 في حالة كون الأرض تابعة للأمالك الوطنية وقابلة للتسوية :

ففي هذه الحالة يميز بين ما إذا كان الشخص الباني قد شغل قطعة الأرض بناء على سند أو رخصة مسلمة من الشخص العام المالك أم أن شغله لا يرتكز على أي سند أو رخصة طبق 02

1 يراجع : حازم .23

2 يراجع : سماعيل .48

3 34 .1985/08/14

4 S. BENDJABALLAH, jeux et enjeux autour des terres constructibles, revue IDARA, vol 09, n° 01/1999, p 61.

5 02 14 01/85 : <> وتتخذ البلدية أي إجراء يستهدف تثبيت الذين يشغلون فعلا هذه

الأراضي التي أدمجت على هذا النحو، في حقوقهم الحيازية والسكنية عن طريق التنازل لهم عنها بعوض وبالتراضي متى كانت المباني التي شيدها أو اعتمروا تشييدها تتوفر فيها الشروط والمقاييس التي يتطلبها التنظيم الجاري به العمل <>.

أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن : >> عمليات التسوية التشريعية الآتية :

-1 ...

-2 785 58/75 26 1975

هي شيد الغير فوقها بناية، حوزته لشغلها.<< والسند المذكور هنا لا يرقى لأن يكون سندا للملكية وإنما هو تصريح المعنيين في هذه الحالة بتسديد سعر التند عن القطعة الأرضية المعنية<sup>2</sup> إذا كان هذا السند سندا للملكية.

والإشارة في نص هذه المادة 785 من القانون المدني تعني أنه إذا تعلق الأمر بأرض تابعة للأمالك الوطنية الخاصة ويملك شاغلها سندا أو رخصة فإن المشرع بحسن نية لكونه يحوز سندا أو ترخيصا فيتم التنازل<sup>3</sup> الذي يساوي قيمة الأرض مضافا إليها تكاليف التجهيزات بالطرق والشبكات المختلفة الثالثة<sup>4</sup> سواء كانت هذه التجهيزات أنجزتها البلدية أم لا، لتتوج عملية التنازل بإعداد وتسليم عقد ملكية يعد حسب الشكل الإداري مع مراعاة الشكل الرسمي، ووجوب إخضاعه لإجراءات التسجيل والإشهار حتى تنتقل الملكية

793

أما إذا تم شغل قطعة الأرض من الأملاك الوطنية الخاصة بالبناء عليها دون سند أو رخصة فطبقا 02 03 212/85 يكون التنازل عنها طبقا لأحكام المادتين 782 784 ق م ج المتعلقتين بإقامة بنايات أو منشآت على أرض الغير دون أن يكون لصاحب هذا البناء سند يثبت به ملكيته للأرض بل ويعلم أنها ملك لغيره ودون رضا صاحبها<sup>5</sup>، أي أن الباني في هذه الحالة يأخذ حكم الباني على أرض الغير سيء النية لقيامه بالبناء دون الحصول على سند أو رخصة من المالك والمتمثل في شخص عمومي، وفي هذه الحالة تتم تسوية وضعية الشاغل الفعلي بتنازل الشخص العمومي لفائدة هذا الشاغل عن القطعة الأرضية مقابل قيمتها مضافا إليها غرامة البناء بدون ترخيص والتي تقدر بتكلفة البناء مخصوما منها قيمة المواد المستعملة في البناء، ثم تتوج العملية بتسليم عقد ملكية بنفس الطريقة في حالة حصول الباني على سند أو رخصة لشغل الأرض والبناء عليها السالفة

1 02 212/85 أعلاه على: >>تطبق عمليات التسوية المذكورة في المادة الأولى أعلاه في إطار الأحكام التشريعية الآتية :

-1 ...

-2 785 58/75 26 1975 أعلاه، إذا تعلق الأمر بأرض للبناء هي ملك عمومي شيد الغير فوقها بناية، وفي حوزته سند أو رخصة لشغلها.&lt;&lt;، ج ر. 34 1985/08/14.

2 يراجع: التعليم الوزاري المشتركة رقم 08 1987/04/30 المتعلقة بتسوية البنايات اللاشعرية .

3 تحدد قيمة الأرض إلى أسعار التنازل المعمول بها في إطار الإحتياطات العقارية البلدية والتي حددها المرسوم 02/86 1986/01/07 مع زيادة نسبة 50 % ، ويمثل سعر التنازل قيمة الأرض مضافا إليها تكاليف التجهيز بالشبكات المختلفة ، يراجع : التعليم الوزاري 1987/04/30 08

4 فيما يخص تعريف ومحتويات ما يسمى بالطرق والشبكات المختلفة الأولى والثانية والثالثة تناولها المرسوم 01/86 1986/01/07 لاسيما المادتين 03 04 منه، ج ر. رقم 01 1986/01/08.

5 يراجع : في الفصل الأول من هذه المذكرة مسألة البناء على أرض الغير ، ص 82 وما يليها.

ونميز في هذه الحالة بين ما إذا كانت الأرض ملكاً للباني وشيد عليها البناية بدون رخصة بناء وبين يملكها الغير (الخواص) وكانت محل صفقات غير شرعية للباني وشيد عليها بناء بدون رخصة فإنه تتم تسوية وضعيته بنايته بمنحه رخصة بناء على سبيل التسوية من خلال مطابقة بنايته مع قواعد التعمير ومقاييس البناء ما دام حائزاً على سند ملكية الأرض.

وإذا لم يحصل على عقد ملكية الأرض بسبب عدم إتمام نقل الملكية فإنه يوجه إلى موثق لإتمام الإجراءات اللازمة للحصول على عقد ملكية مشهر، ثم يتم منحه رخصة بناء على سبيل التسوية من خلال مطابقة بنايته مع قواعد التعمير ومقاييس البناء.

أما في حالة ما إذا كانت الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي محل صفقة غير مشروعة أين تم نقل ملكية الأرض للباني خرقاً ومخالفة للقواعد القانونية السارية المفعول وقت إبرام الصفقة لاسيما القانونين المتعلقين بكل من الثورة الزراعية<sup>1</sup>، والإحتياطات العقارية هذا الأخير نص في المادة 06 منه على حظر نقل ملكية الأراضي الواقعة داخل المنطقة العمرانية بأية كيفية كانت إلا لصالح البلديات، نقل الملكية عن طريق الإرث، وبالتالي تكون البلديات هي الجهة الوحيدة المخول لها شراء هذه العقارات وبيعها بعد ذلك بما يكرس إحتكار البلديات للمعاملات العقارية داخل المنطقة العمرانية، وكل ملكية بين الأفراد داخل هذه المنطقة يعتبر صفقات غير مشروعة .

01/85 بأن الصفقات المتعلقة بنقل الملكية العقارية بين الخواص بما يخالف القوانين المعمول بها ينجر عنه حلول البلدية محل أطراف الصفقة غير المشروعة، ويتم تسوية هذه الوضعية وفقاً للمادة 14 01/85 أعلاه ، حيث يتم دمج الأرض المعنية بالصفقة غير المشروعة<sup>2</sup> ضمن أملاك البلدية دون أن تدفع للحائز أي تعويض لأنها تمتلك الأرض بقوة القانون، وعليه أن يرجع على البائع للحصول على التعويضات المناسبة، ثم تقوم البلدية بالتنازل عن ملكية هذه الأرض للحائز الذي كان طرفاً في الصفقة غير الشرعية مقابل تسديد قيمة الأرض، ليتم إعداد وتسليم عقد الملكية وفقاً للشكل الإداري مع وجوب خضوعه لإجراءات التسجيل والإشهار، وتبقى البناية المشيدة على هذه القطعة الأرضية قابلة للتسوية إذا كانت متوافقة مع الإستخدامات المخصص لها الموقع أو المنطقة المتواجدة بها هذه البناية، أي أن تستخدم هذه البناية في الغرض الذي أنجزت من أجله من جهة وكذا مطابقتها لقواعد التعمير ومقاييس البناء<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : موقع الملكية العقارية ضمن أدوات التعمير.

بما أن السلطات العمومية في الدولة يقع على عاتقها إلتزام إعداد وتنفيذ سياسة التعمير على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية ذلك يستلزم التوفيق بين مقتضيات المصلحة العامة العمرانية<sup>4</sup> أي التوفيق بين مقتضيات إنشاء ز المنشآت القاعدية الأساسية التجهيزات الجماعية ذات الإستعمال العام

1 168 73/71 المتضمن الثورة الزراعية بأنه : <<يوقف كل نقل للملكية بين الأحياء ضمن أية بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية وذلك طيلة المدة الواقعة بين تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية...وتاريخ النقل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية... وأن إبرامها خلافاً للمقتضى الموقوف والمشار إليه أعلاه يؤدي إلى بطلانها بحكم القانون>>.

2 يراجع : 13 01/85 1985/08/13

3 يراجع : التعليمات الوزارية المشتركة رقم 19 1988/05/22 المتعلقة بتسوية البنايات اللاشعرية.

4 يراجع : إقولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة، 2014 .28

عليم ، و ... وبين حقوق الأفراد في استعمال ممتلكاتهم العقارية بالشكل الذي يرغبون فيه ويحق لهم التمتع بها بما يشبع حاجاتهم في مجال إقامة المباني السكنية أو المنشآت ذات

هو أحد إهتمامات القانون الخاص هو حق له علاقة بملكية الأرض المحكومة

هو مظاهر

الملكية العقارية يحكمه

بينما قواعد قانون التعمير تنتمي

وموضوعه يتمحور حول فكرتين :

- بالمعنى الواسع له فهو يشمل تهيئة الإقليم وقانون البناء وأخيرا القانون البيئي

- وبالمعنى الضيق تكمن وظيفته في تحديد وتأطير إمكانيات إستخدام الأرض و<sup>1</sup>.

عد التعمير والتهيئة العمرانية تهدف إلى تحقيق تنظيم عمليات البناء<sup>2</sup>

المختلفة سواء كانت عامة أو خاصة، هذا التنظيم يراعي فيه تحقيق المصلحة العامة أي أن قواعد قانون التعمير يقوم على الموازنة بين المصلحة العا

وهذا يعني أن هذه

العقارية يخضع لما سطرته أدوات التعمير التي ألزم القانون الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية بإعدادها والسهر على إيجادها وتنفيذها بانتظام<sup>3</sup> هكذا تكون الملكية العقارية الخاصة بإعتبارها صنفا من أصناف الملكية المكرسة قانونا في الجزائر

لمجال الذي تغطيه هذه

سنتناول في هذا الفرع موقع الملكية العقارية الخاصة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير (PDAU) ( ) ثم موقعها ضمن مخطط شغل الأراضي (POS) (ثانية).

**الأولى: موقع الملكية العقارية الخاصة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير(PDAU).**

يخول حق الملكية لصاحبه الـ

كان حق التصرف هو حق خالص لمالك الرقبة يترتب على القيام به قال الملكية إلى مالك جديد، فإن

حق الاستغلال يعدان الأكثر إستعمالا في الحياة اليومية للمالك

لهذه الأملاك ينبغي ان يكون مطابقا مع ما هي مخصصة له ويعود تحديد التخصيص الذي تستعمل فيه

العقارية أداة التعمير المنا ي لتوجيهي للتهيئة والتعمير

للتخطيط المحلي مرجعا لمخطط أدنى منه إلى ماهية هذا المخطط ومضمونه و

إعداده وموقع الملكية العقاري

**: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

يعد هذا المخطط أداة تقنية لتنظيم المجال العمراني، يراعي في التوجهات الوطنية في مجال

<sup>1</sup> Djillali ADJA et Bernard DROBENKO, droit de l'urbanisme, BERTI, Alger , 2007, pp.29-30

<sup>2</sup> يتم تنظيم عمليات البناء وإنجاز المنشآت المختلفة واستغلال الأراضي القابلة للتعمير وفقا لما سطرته أدوات التعمير سواء كانت هذه الأراضي ملك الأملاك الوطنية أو ملكا للخواص بما ييسر رقابة قبلية على اي نشاط عمراني ضمن المجال الذي شملته هذه الأدوات مما يجعل الملكية العقارية الخاصة خاضعة لها، وفي حالة غياب أدوات التعمير، فوفقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، يراجع : المادة 02 29/90

2004/08/14

05/04

1990/12/01

<sup>3</sup> ينظر: المادة 67 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، و المادة 24 29/90 >> يجب

تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته <<

التهيئة العمرانية بمختلف مستوياتها الوطنية والإقليمية والمحلية<sup>1</sup> وقد نظم المشرع الجزائري أحكامه  
16 30 29/90 1990/12/01 بالتهيئة  
التعمير، ولذلك سنخرج على تعريف هذا المخطط ثم بيان أهدافه.

## 1- تعريف التوجيهي للتهيئة والتعمير:

التوجيهي للتهيئة والتعمير 16  
29/90 بأنه: >> للتخطيط والتسيير يحدد التوجيهات الأساسية  
للهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية  
ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي <<.

هذه 16 أعلاه نستخلص بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو  
للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية ما أو  
مجموعة بلديات تجمعها المشتركة كأن يجمعها نسيج عمراني معين، أو اشتراكها  
بكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي غيرها التجهيزات الرئيسية<sup>2</sup>  
والهياكل.

يأخذ هذا عند إعداده بعين جميع تصاميم التهيئة العمرانية ومخططات التنمية  
بحيث يجب أن يكون منسجما<sup>3</sup> معها هو ما أكدته المادة 13 29/90 أي أنه يعد ع  
توجيهات السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير ها و وضع أدواتها 20/01  
2001/12/12<sup>4</sup> المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته 01 منه  
نصت على أن أحكام هذا القانون هي التي تحدد التوجيهات و دوات المتعلقة بتهيئة الإقليم و  
ية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و :

- الإختيارات الإستراتيجية التي تقتضيها تنمية من هذا النوع

- السياسات التي تساعد على تحقيق هذه الإختيارات

- وات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم و ميته المستدامة .

يجب أن يعد هذا المخطط في ضوء إحترام أحكام المخططات الأسمى منه في سلم التسلسل الهرمي  
الهدف إلى جانب أخذه بعين الاعتبار للوضع الراهن الذي يتدخل فيه، فهو يرمي الى تحديد  
5 التي نص عليها القانون 20/01 فهذا المخطط عبارة عن وثيقة محددة

1 يراجع : بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 89.

2 يراجع : إفلولي أولد راج صافية، المرجع السابق، ص 61

3 ينبغي على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أن يكون منسجما مع مخططات تهيئة الإقليم طبقا لمبدأ المطابقة الذي يقوم على خضوع القاعدة الأدنى  
للقاعدة الأعلى طبقا لما جاءت به المادة 12 29/90 المتعلق بالتهيئة التي نصت على : >> وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها  
على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . << 16 منه نصت كذلك على : >> المخطط التوجيهي للتهيئة  
و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم  
التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية شغل الأراضي <<.

4 . 77 2001/12/15.

5 يجب أن يوافق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يحترم أحكام المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)، و المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (SRAT)  
مخطط التهيئة الولائي (PAW) بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية ببرامج التجهيزات والبنى التحتية من جهة و يضبط مراجع مختلف مخططات شغل  
الأراضي للبلدية أو البلديات المعنية، يراجع : Maouia SAIDOUNI, éléments d'introduction

à l'urbanisme, Histoire, méthodologie, réglementation, CASBAH édition, Alger, 2000, p.145

الخيارات التي يبني عليها التطور العمراني لهذا المجال مستقبلا بشكل متوازن بين مختلف في أبعادها العمرانية والفلاحية والصناعية والبيئية تحقيق الوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>1</sup> كما يعمل على تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي قصد إحداث التوازن بين وظائف السكن والفلاحة وحماية البيئة والتراث الثقافي والتاريخي<sup>2</sup>.

فهو يتضمن تقدير الإحتياجات في جميع المجالات لفترة تصل إلى 20 سنة من تاريخ دخوله حيز التنفيذ، مما يجعل منه أداة تخطيط على المدى البعيد فهو بهذه المواصفات يعد وثيقة للتنبؤ بالإحتياج المستقبلية وضبط التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية وتوزيع التوسعات في التجمعات السكانية في لدية أو البلديات المعنية، وتحديد التوجهات العامة للأراضي من خلال تقسيم المجال الذي يشملها إلى تحديد مناطق التدخل الأنسجة العمرانية وفي المناطق التي تتطلب الحماية<sup>3</sup>.

الدائم في المجالات الإقتصادية والإجتماعية لاسيما في المدن فإنه يجعل من البحث عن فضاءات جديد لاستيعاب هذا النمو في عدد السكان ازدياد الحاجة إلى إنشاء المشاريع التي تساهم في تلبية الحاجات المتزايدة لهؤلاء السكان، هذه الفضاءات القابلة للتعمير هي التي يسعى قانون التعمير إلى إنتاجها، ويعد هذا (PDAU) أحد الأدوات الهامة في تنظيم الأراضي العمرانية تنظيم إستعمال وتسيير الأرض وتكوين وتحويل<sup>4</sup> التسيير الإقتصادي للأراضي والموازنة بيد ، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية<sup>5</sup>.

## 2- أهداف التوجيهي للتهيئة التعمير:

للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أهداف عديدة يمكن أن نذكر أهم هذه الأهداف، ذلك أن المشرع الجزائري ما اعتمد هذا المخطط إلا لتحقيق هذه الأهداف والتي رآها هامة لميدان التعمير والتهيئة العمرانية منها :

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي يشملها هذا المخطط
- ضبط توقعات التعمير المستقبلية و تنظيمه ضمن المجال المشمول بهذا المخطط و تحديد قواعده و التي تعد الهدف الأساسي له
- حماية المساحات الحساسة كالأراضي الفلاحية والمواقع والمناظر الواقعة بالبلدية أو البلديات التي يشملها هذا المخطط، وهذا يعني أن المخطط لا يهتم فقط بالمناطق العامرة والقابلة للتعمير

<sup>1</sup> يراجع: عايدة دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011، 17.

<sup>2</sup> ينظر: المادة الأولى من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> Djillali ADJA et Bernard DROBENKO, op cit , p138.

<sup>4</sup> Rachid SIDI BOUMEDINE et autres, l'urbanisme en algerie échec des instruments ou instruments de l'échec, ALTERNATIVES URBAINES, Alger, 2013,p 58.

<sup>5</sup> ينظر : المادة 01

فقط بل يتعدى ذلك إلى تجسيد سياسة حماية المناطق الحساسة الأخرى<sup>1</sup> أثرية و تاريخية ومناطق طبيعية

- تحديد التخصيص العام للأراضي ضمن كامل المجال الذي يشمل هذا المخطط مستوى البلدية أو البلديات التي يمتد إليها هذا الأخير، وذلك من خلال تقسيم هذا المجال إلى أربع هي القابلة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، و غير القابلة للتعمير، مما ينعكس على الإستعمال الرشيد للفضاء<sup>2</sup>

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها

مشاريع التجهيزات

البنى التحتية فيه<sup>3</sup> وتحديد المواقع والأراضي اللازمة لإستقبالها ومستقبلا ونقل المياه وتخزينه ومعالجته، وشبكة الصرف المطري و

المشروع أهمية بالغة للبعد البيئي حيث أعطى لهذا المخطط تحقيق الحماية للبيئة من خلال للبيئة والمحيط سواء قبل البدء فيها أو بعد<sup>4</sup>.

وهكذا يتضح مما تقدم أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن دراسة شاملة للأرض وكيفية إستخدامها الأمثل حاضرا و بعين الإعتبار المحافظة على البيئة كأحد الأبعاد التي يجب مراعاتها عند رسم السياسات العمرانية لتحقيق التوازن بين التنمية والطبيعة، حماية المناطق التاريخي التي أضفى عليها المشرع حماية قانونية سواء بموجب قانون التعمير والنصوص التنظيمية اللاحقة عليه أو بموجب نصوص قانونية خاصة<sup>5</sup>.

**ثانيا: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموقع الملكية العقارية الخاصة ضمنه.**

إن هذا المخطط يتكون من وثائق تعدها سلطات مختصة بإعدادها، الغرض منها هو تحقيق مصداقية هذا المخطط ودقته كأداة عية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير<sup>6</sup> 17 29/90 على أنه: >>يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و ير في نظام يصحبه تقرير توجيهي مستندات بيانية<< أي أن هذا المخطط يتضمن تقريرا توجيهيا، ولائحة للتنظيم ووثائق بيانية.

**1- التقرير التوجيهي يأخذ بعين الإعتبار الملكية العقارية الخاصة:**

مضمون التقرير التوجيهي بموجب المادة 17 من المرسوم التنفيذي

177/91 1991/05/28<sup>7</sup> يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1 ينظر : المادة 11 29/90

2 ينظر : المادتين 18 19 29/90

<sup>3</sup> Maouia SAIDOUNI, op.cit, p.146.

4 يراجع : عايدة ديرم، 22

5 صدرت عدة نصوص قانونية تتعلق بحماية المناطق و الأماكن والمواقع ذات البعد التراثي و الأثري والتاريخي والمناطق الطبيعية منها الا 62/66 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية السالف الذكر، والأمر 281/67 1967/12/20 المتعلق بالحفريات

و حماية الأماكن التاريخية والطبيعية السالف الذكر، والقانون رقم 04/98 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج . 44

1998/06/17 02/02 2002/02/05 يتعلق بحماية الساحل وتشمينه، ج . ر. رقم 10

2002/02/05.

6 يراجع : عايدة ديرم، المرجع السابق ، ص28

7 1991/06/01 26

- تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنميد  
يموغرافي

- نمط التنمية المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية

- تحديد المدة والمراحل الأساسية لإنجاز هذا المخطط.

اللازمة لتحضير مخططات التهيئة والتعمير في الولايات والبلديات طبقا لتوجيهات التهيئة العمرانية، يمكن للسلطات المحلية المختصة بإعداد هذا المخطط استقاءها التقنية على مستوى الولاية لا سيما مديرية التعمير وسابقا مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية حلت محلها مديرية متابعة الميزانية المستدة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 75/11 2011/02/16<sup>2</sup> فإن باقي المعطيات الأخرى والتي يفترض توفر مصالح البلدية عليها والتي يستعن بها في إعداد هذا الذي يفترض أن يكون لدى البلدية جرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على ترابها بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية وقد ألزم القانون هذه البلديات بالقيام بهذا الجرد وألزم المواطنين سواء كانوا ملاكا أو حائزين أو شاغلين بالتصريح للبلدية بوضعية الأملاك العقارية التي يملكونها أو يحوزنها أو يشغلونها<sup>3</sup>.

ومن البديهي أن يتضمن هذا التقرير التوجيهي للتهيئة والتعمير تحديد التخصيص على ضوء المعطيات العقارية، وذلك تجنباً للتعقيدات التي يمكن أن تصادف تطبيق توجيهات هذا المخطط في المستقبل عند تنفيذ البرامج والمشاريع التنموية المقترحة، الأنشطة يقتضي . فتحليل الوضع القائم في المجال المشمول بهذا الإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمغرافي والإجتماعي الثقافي للتراب المعني، لا ينبغي أن يغيب عنه الوضع العقاري في البلدية الملكية العقارية المكونة للمجال المعني لهذا المعطى من آثار إقتصادية وإجتماعية على الجماعة المحلية المعنية.

## -2- تنظيم تقنين يضبط أشغال التهيئة والتعمير :

17 02 لمرسوم التنفيذي 177/91  
التنفيذي 317/05 الذكر، أكد على أن تحدد لائحة التنظيم القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة  
20 21 22 23 هذه الوثيقة 29/90  
يتم بموجبها إما التعمير تماما، أو يتم تحديده بشروط<sup>4</sup> مما يعني أن الملاك العقاريين الخواص أو العموميين في هذه الحالة إما أن يدر عليهم استعمال وإستغلال أملاكهم العقارية في مجال

1 62 2005/09/11

2 09 من المرسوم التنفيذي رقم 75/11 لاه على أن : <<...يحول لمديريات البرمجة و التهيئة العمرانية للولايات >> .

3 ينظر: المادة 38 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم

4 يراجع : عايدة ديرم، المرجع السابق ، ص29

البناء و التعمير أو يتم تقليص وتحديد إستعمالهم وإستغلالهم لها في هذا المجال وفقا لجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

فهذه اللائحة هي التي تحدد التخصيص الغالب للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عند أو تلك الأعمال التي يمكن الترخيص بها مع خضوعها لإجراءات وشروط معينة فيقع على الملاك العقاريين الخواص واجب الالته بما حددته هذه اللائحة، حتى ورت عليهم إستعمال تغلال أملاكهم في ميدان البناء والتعمير، فالمصلحة العامة العمرانية إقتضت ذلك كما هو الحال في حالة الأراضي الواقعة بالمناطق الساحلية فرض المشرع حماية خاصة لها حيث منع المشرع لأنشطة العمرانية بهذه المنطقة، وقيد أخرى حيث نصت المادة 15 01  
02/02 12002/02/05 حماية الساحل على أنه : >>  
صناعي جديد على الساحل كما هو << 07 .

ما يمنع ملك الأراضي الواقعة ضمن الساحل المعروف بهذا القانون من إقامة أي نشاط صناعي جديد يلزم من كانت لهم نشاطات صناعية قبل صدور هذا القانون تحويل المنشآت التي كانت تحتضن هذه النشاطات بما يتوافق مع خصوصية المنطقة أو نقلها إلى مواقع ملائمة<sup>2</sup>  
45 29/90 السالف الذكر فإن المشرع إشتراط خلال عملية التوسع العمراني في هذا الساحل المحافظة على المساحات وإبراز قيمة المواقع والمناظر المميزة الطبيعي والثقافي والتاريخي البيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية<sup>3</sup> هـ

للأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد، بإستثناء البناءات الضرورية الحيوية للإستغلال الفلاحي أو ذات المنفعة العمومية التي يستلزم في حالة غياب هذا الأخير إستشارة الوزارة  
4 تحدد هذه اللائحة المناطق وراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، والتي يحضر فيها التعمير و ملاك العقاريين، أو يخضع لشروط هي تحدد أيضا مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها وتحدد شروط البناء، ومن المحتمل أن تكون الأملاك العقارية الخاصة ضمن الأراضي التي تتمركز بها هذه الأخيرة فتكون وعاء لها التي تتمتع به.

هذه اللائحة الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية كالتصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو إنهيارات التربة أو التدفقات الوحلية وإرتصاص التربة والتميع والفيضانات، والتي يمنع البناء فيها أو تحدد شروط وإجراءات للبناء فيها يمنع الملاك من إستعمال وإستغلال أملاكهم العقارية الواقعة في هذه المناطق من القيام بأي نشاط عمراني عليها حماية لأرواحهم وأموالهم يقع على الدولة عبئ ذلك طبقا لمهمة الضبط الإداري المنوط بهذه الأخيرة القيام به.  
ات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها

1 10 2002/02/12

2 ينظر : المادة 04 أخيرة من القانون 02/02 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل.

3 يشكل حظر البناء والتعمير أو وضع شروط وقيود على الأملاك العقارية المتواجدة بهذه المناطق مساسا بحقوق الملاك وحريةاتهم الأمر الذي يدفعهم للمطالبة بحقوقهم مما يفتح المجال أمام إمكانية إقتناء هذه الأملاك سواء بالطرق الرضائية أو الجبرية ، راجع :

Catherine ROCHE, l'essentiel du droit de l'environnement, Gualino, l'extenso éditions, 2012-2013, p.63

4 ينظر: المواد 46 49 25/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

إلى تحديد مجال تدخل مخططات شغل الأراضي<sup>1</sup>.

وهكذا تكون لائحة التنظيم عبارة عن تقنين يحدد  
حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و مير بما فيها ضبط وتنظيم حق إستعمال  
لأملكهم العقارية إن ح را أو تغييرا إن وجدت أملاك عقارية تابعة للخواص ضمن  
المجال الذي يشملها .

### 3- الوثائق البيانية مرآة عاكسة للواقع القائم والمساحات التي يتدخل فيها المخطط مستقبلا:

إن الوثائق البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نصت عليها المادة 17 03  
المرسوم التنفيذي رقم 177/91 إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة  
عليه المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 2005/09/10  
البيانية على خمسة (05) مخططات هي:

- يبرز فيه الإطار المشيد حاليا ، و أهم الطرق و

- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي :

• القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير  
كما هو محدد في القانون 29/90

• المتمثلة في الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية  
المرتفعة أو الجيدة ، الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة كما هو محدد في القانون  
29/90

- ات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب، وقنوات التطهير و ديد  
مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المصلحة العامة و المنفعة العمومية<sup>2</sup>

- مخطط يحدد المساحات والمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية حسب ما توضحه  
دراسات الجيوتقنية أو الخاصة، و/أو وجية طبقا للإجراءات  
القانونية والتنظيمية المعمول بها في تحديد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات  
المنطوية على أخطار تكنولوجية.

يتم تحديد المناطق و الأراضي المعرضة لهذه الأخطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير  
بناء على إقتراح من مصالح التعمير المختصة إقليميا.

<sup>1</sup> Maouia SAIDOUNI, op.cit,p.151

<sup>2</sup> ibid,p.151

يتضح مما سبق بأن هذه الوثائق البيانية ماهي يتدخل فيها المخطط مستند تجسيد بياني لما تضمنه كل من الوثيقتين السابقتين والمتمثلتين في التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم، أين يتم تجسيد مضمونها بيانيا على هذه المخططات الخمسة المسماة " الوثائق البيانية " .

**ثالثا: الملكية العقارية الخاصة معطى هام في إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

عداده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المرور بمراحل لا يمكن تجاوزها<sup>1</sup> يتطلب إعداد التوفر على معطيات إحصائية، ووثائق قديمة للتعمير إضد به، وتوجيهات مخططات تهيئة الإقليم التي ينبغي على هذا المخطط (PDAU) أن يتوافق معها لأنه لا ينبغي أن يغيب علينا بأن العمل أو الفعل العمراني ليس فقط لكنه أيضا فعل سياسي<sup>2</sup>. لضوء على إجراءات تحضير المخطط وإعداده، ثم المصادقة عليه، وأخيرا وتعديل المخطط التي يقع على السلطة المختصة من خلال هذه الإجراءات أن تأخذ بعين الاعتبار الملكية العقارية الخاصة عند إعداد هذا المخطط أو تعديله ومراجعته.

## **1- يؤخذ بعين الاعتبار عند تحضير المخطط و :**

إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم من البداية الإنطلاق فيه عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا هذا المخطط يتعدى إقليم بلدية إلى بلديات أخرى<sup>3</sup> ينبغي على المجلس الشعبي البلدي أن يكون على علم بالعناصر هذا المخطط خاصة مخططات التهيئة، والتجهيزات الموجودة على الإقليم لكونها تساهم في توجيه إختيارات التهيئة تحضير ه منها المخططات المعد عقارية بمختلف أصنافها بكل دقة.

لمشروع عند إعداد أشغال التهيئة وإعداد العمليات الطبوغرافية والطبوغرافية وعمليات التحقيقات العقارية، على السلطة المختصة الإستعانة بها في إعداد هذا المخطط<sup>4</sup>، مما يساهم في إعداد التخصيصات الـ توزيع المتوازن لمختلف الوظائف والأنشطة السكنية والفلاحية والصناعية بما يتلا المخطط ، خاصة وأن البلدية أو البلديات المعنية<sup>5</sup> ألزمتها قانون التوجيه العقاري بالتوفر على جرد عام لمختلف أصناف الملكية العقارية المتواجدة على إقليمها، عند توافر جميع هذه المعطيات يمكن المجلس الشعبي ي أو المجالس الشعبية البلدية من التداول حول هذا المخطط إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) يتم فيها تحديد ما يلي :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة وكيفية تنميتها

1 يراجع : إقنولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 70

2 Maouia SAIDOUNI, op.cit,p.149

3 ينظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

4 24 62/76 1976/03/25 السالف الذكر و التي نصت على أنه: << أن العمليات الطبوغرافية أو الطبوغرافية وعمليات التحقيقات العقارية التي تتطلبها... وأشغال التهيئة العقارية يجب القيام بها بالإتصال بالمصلحة المكلفة بإعداد مسح الأراضي...>>.

5 05 المرسوم التنفيذي رقم 177/91 أعطى المشرع الجزائري الإمكانية للمجالس البلدية لإسناد مهمة إعداد المخطط لمؤسسات عمومية مشتركة بين البلديات إذا كان هذا المخطط يشمل أكثر من بلدية

- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير

قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ 13 29/90

تنص على أنه : >> يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و الجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها طط التوجيهي للتهيئة و التعمير و <<.

المجلس الشعبي البلدي هو الموجه والمحدد لإختيارات التهيئة خلال فترة الدراسات<sup>1</sup> فإنه الذي كثيرا ما تم إغفاله عند إعداد هذه يؤدي إلى حدوث تجاوزات عمرانية من خلال عدم إحترام ما سطره هذا المخطط من قبل السلطات العمومية المختصة التي إتخذته بفعل النزاعات الكثيرة مع ضغط تنفيذ المشاريع المقترحة في مختل عدم إحترامه من قبل هذه أخرى سياسية أو عشائرية لإرضاء هؤلاء الملاك<sup>2</sup> مما يتسبب في تأخر العديد المشاريع، وتيرة هي التوجيهي للتهيئة والتعمير. كما ينبغي على المجلس الشعبي البلدي عند إجراء المداولة المتعلقة بالإنتلاق في إعداد هذا المخطط (PDAU) أن يستعين بدراسة المجال من الناحيتين :

- الأولى وتتعلق بدراسة الوضعية الديمغرافية للمدينة من حيث عدد المواليد والوفيات والهجرة من إلى المدينة ، إضافة إلى مناصب الشغل من جهة، راسة نوعية البنايات الموجودة، وكمية ووعية التجهيزات الإجتماعية و فية وكذا النشاطات الإقتصادية تشخيص إمكانيات الهياكل القاعدية التي تخدم المدينة<sup>3</sup>

- والثانية وهي تتعلق بدراسة الخصائص الجغرافية<sup>4</sup> والطبوغرافية والجيولوجية للمجال المراد طيته بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لما لهذه الدراسة من أثر في توجيه إختيارات التهيئة ، حيث يتم من خلالها معرفة المناطق داخل قطاعات التعمير الأربعة القابلة للتعمير وغير القابلة له<sup>5</sup> تحديد شروط التعمير في كل منطقة حسب خصائصها الطبوغرافية حيث يتم التوقيع عليها من جميع أعضاء المجلس الشعبي البلدي الحاضرين<sup>5</sup> تنشر لمدة شهر بمقر المجلس المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>6</sup>.

فإذا كانت هذه المداولة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كان هذا الأخير يشمل تراب البلدية أو عدة بلديات من تراب ولاية واحدة فيكون إصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه هذا المخطط التوجيهي يصدر عن الوالي المختص إقليميا.

نت هذه المداولة متعلقة بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب ولايتين أو

<sup>1</sup> Maouia SAIDOUNI, op.cit,p.52.

<sup>2</sup> يراجع : محمد جبري، المرجع السابق، ص60.

<sup>3</sup> يراجع : عايدة ديرم، المرجع السابق، ص33

<sup>4</sup> يمكن أن يفرض الموقع الجغرافي تقييدا وتحديدا في إستعمال ملك عقاري إلى حد ما كأن تكون في منطقة ساحلية أو جبلية، يراجع :

Djillali ADJA et Bernard DROBENKO, op.cit,p.73

<sup>5</sup> يراجع : إقولي أولد راج صافية، المرجع السابق، ص 72

<sup>6</sup> ينظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

لحدود المحيط الذي يتدخل فيه هذا المخطط يكون من الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

وفي كلتا الحالتين قرار ترسيم حدود تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم بالإستناد إلى مذكرة تقديم ومخطط ي الذي يشمل هذا حيث يقوم المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية أو المؤسسة العمومية ال المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و لهؤلاء مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ إستلامهم للرسالة للإفصاح عن رغبتهم في هذه المهلة ، مع تعيين ممثلهم في حالة رغبتهم في ذلك<sup>1</sup> يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة ت العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و قد حدد المشرع الإدارات العمومية و مستوى الولاية التي يتم استشارتها وجوبا<sup>2</sup> ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

بيادر بعد ذلك رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى إعداد هذا المخطط بناء على ما توفر لديهم من معطيات و ب الآراء في إطار التشاور مع مختلف الجهات التي تم إستشارتها كما سبق ة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية<sup>3</sup> يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المذكورة في الماد 08 177/91 والمتمم لإبداء آرائها وملاحظاتها في مهلة 60 يوما، وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه، عد رأيها<sup>4</sup>.

وبالرغم من أهمية الإ العمومية و على مستوى الولاية الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي التي أضافها المرسوم التنفيذي رقم 148/12 2012/03/28 نرى بأن المصالح ذات العلاقة بالمسألة العقارية على مستوى الولاية الواجب إستشارتها يأتي في مقدمة هذه المصالح تكون هذه المصالح تمتلك المعلومات المتعلقة بالطابع القانوني للمجال التوجيهي للتهيئة والتعمير التي تحدد بكل دقة أصناف الملكية العقارية 23 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، هذا المخطط.

<sup>1</sup> ينظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

<sup>2</sup> 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 الصادر بالجريدة الرسمية 19 2012/04/01 الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة بالولاية، والهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي التي تستشار وجوبا وهي على مستوى الولاية متمثلة في: التعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة وترقية الإستثمار. أما على المستوى المحلي فتتمثل في توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، الضبط العقاري.

<sup>3</sup> ينظر: المادة 25 29/90

<sup>4</sup> ينظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

غير أننا عمليا نجد مكاتب الدراسات المتخصصة<sup>1</sup> تستعين بهذه المصلحة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي العمليات الطبوغرافية أو الطبومترية وعمليات التحقيقات العقارية التي تتطلبها التهيئة العقارية، الإتصال بالمصلحة المكلفة بإعداد مسح الأراضي حتى يتم التحكم في العملية بشكل جيد.

الأجال المحددة لمختلف الهيئات والإدارات و العمومية الجمعيات المشاركة في إعداد هذا المخطط لإبداء آرائها إلا أنه لم يحدد للجهة أو بإعداد هذا المخطط أجلا يلزمها فيه، مما يـ المجال أمامها للمماثلة و الحركة العمرانية وتهديد التنظيم العمراني<sup>2</sup> لتهرب من مقتضيات هـم بالشروع في إعداده نشر مختلف القرارات المتعلقة به ونشر هـ بذاته ليتمكنوا من معرفة المجال الذي سيشمله هذا الأخير، حيث يدفعهم ذلك إلى القيام بمختلف التصرفات المادية والقانونية في العقارات المتواجدة بهذا المجال قبل أن يصير هذا المخطط ملزما لهم.

## 2- مملوك للخواص أحد العوامل المؤثرة في تعديل مشروع المخطط.

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما، حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد يتضـ تحديد مكان إستشارة تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين يخ إنطلاق مدة التحقيق وانتهائها تحديد كفاءات إجراء التحقيق<sup>3</sup> ينشر هذا القرار بمقر المجالس الشعبية البلدية عنية طوال مدة التحقيق العمومي، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا<sup>4</sup>.

يتم فتح سجل خاص بالإستقصاء (التحقيق) العمومي، يكون مرقما وموقعا عليه الشعبية البلدية المعنية تسجل فيه جميع الملاحظات أو / المفوضين المحققين إما كتابيا أو يتم الإعراب عنها مباشرة أمام المفوض أو المفوضين المحققين<sup>5</sup> السابق ذكرهم من قبل الهيئات والمواطنين بما فيهم الملاك الخواص للعقارات المتواجدة الأفكار الحديثة لتنمية العمومي أو التأثير في إتخاذ، وتحقيق ممارسة المواطنة من خلال تكريس الحكامة الجيدة في إدارة الشأن العام<sup>6</sup>.

المجال للملاك العقاريين الخواص وغيرهم من المواطنين يقع في إطار مفهوم ديمقراطي الذي يشكل فيه كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و الموافقة عليهما مرجعا مشتركا للحاكمين والمحكومين يلعب فيه جميع الفاعلين بكل حرية و

1 لأجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية بتطبيق كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد هذا المخطط كما تسهر على إيجاد نظام وعلى تنفيذه طبقا للمادة 67 من قانون التوجيه العقاري، حيث يبادر في هذا الإطار رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد هذا المخطط إلى الإستعانة بمكتب دراسات متخصص في إطار عقود الصفقات العمومية لإعداد دراسة تقنية في هذا الشأن والتي تبقى تحت رقابته ومتابعته للتـ صحة وصلاحيات المعطيات الواردة فيها ومطابقتها للواقع .

2 يراجع : عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 34

3 ينظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

4 ينظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

5 ينظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

6 [www.merpsc.gov.ma/formsc/contenu/hiwar/al\\_mitak\\_alwatani\\_arab.pdf](http://www.merpsc.gov.ma/formsc/contenu/hiwar/al_mitak_alwatani_arab.pdf)

1. هـ حقيقة لهؤلاء لتقديم آرائهم و آتهم كملاك، وتقديم اعتراضاتهم رؤيتهم لما يرغبون أن تستعمل فيه أملاكهم الوجهة التي ستخصص لها أمام المفوضين المحققين الذين يستمعون لإنشغالات هؤلاء الملاك و اعتراضاتهم، ومناقشتهم في ملاحظاتهم و رضاتهم تسجيل هذه الملاحظات و الآراء في السجل المخصص لهذا الغرض.

يخصص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منطقة معينة من قطاع عمراني قابل للتعمير أو للتعمير المستقبلي تخصيصا لا يتناسب مع رغبة الملاك كأن يكون الطابع الطبوغرافي للأرض لا يسمح بالبناء فيها أو يحدد شروط معينة للبناء فيها، لأن الطابع الطبوغرافي يتحكم في مسألة الحق في التعمير، فالأراضي التي يطبعها الإنحدار الشديد أو كونها ، أو وقوعها على ضفاف السيول والأنهار، تكون خاضعة لشروط صارمة قد تصل حد المنع من البناء عليها مما يج من إمكانية تخصيص هذه المناطق غابات حضرية أو فضاءات للترفيه والنزهة أو حدائق عمومية أو تشغلها في فضائها أية بنايات وهي ا صيصات يمكن أن مما يدفعهم على ذلك ومقاومته.

كما أن الملاك العقاريين ما دام لم يتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد إستعمال أملاكهم العقارية بالبناء عليها مرهون بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المشرع السلطة الإدارية المختصة من تأجيل البث في طلب رخصة البناء إلى غاية المصادقة عليه ، هذا حتى يتم الذي يمكن أن يحصل بين الرخصة مما يعني أن إستعمال الملكية العقارية الخاصة في هذه الحالة مرهون بإعداد هذا المخطط في أجل لا يتجاوز سنة<sup>2</sup>.

مهلة 45 يوما يقفل سجل التحقيق يوقع عليه المفوض المد ثم يعد أو يعدون التحقيق 15 يوما الموالية لإنهاء مهلة التحقيق الذي يرسلونه الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للتحقيق مع إستنتاجاته<sup>3</sup> بما فيها الإستنتاجات التي يمكن أن يعدل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قبل المصادقة عليه بسببها، كما قد يقترح هؤلاء الملاك تخصيص أملاكهم لإستقبال مشاريع استثمارية معينة، أو تخصيصها لإستقبال تجهيزات معينة يمكن الأخذ به في عين الإعتبار مادامت لا تخل ب بنيت على أساس دراسات علمية وتقنية أكدت تواجد هذه الأملاك في المناطق التي يحظر البناء عليها أو أن طبيعتها لا تسمح بذلك كأن تكون أراضي فلاحية أو طبيعية أو ذات بعد تراثي تاريخي و .

لتنتم المصادقة بعد ذلك على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة للمجالس الشعبية البلدية المعنية ثم يرسل بعدها إلى الوالي المختص إقليميا قصد المصادقة على هذا المخطط بعد أن يتلقى 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف<sup>4</sup> يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

<sup>1</sup> Rachid SIDI BOUMEDINE et autres, op.cit,p.59.

<sup>2</sup> ينظر: المادة 64  
<sup>3</sup> ينظر: المادة 13 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .  
<sup>4</sup> ينظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها من 200.000 .
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير أو بقرار وزاري مشترك حسب الحالة مع الوزير أو عدة وزراء للبلديات أو مجموعة بلديات التي يفوق عدد سكانها عن 200.000 يقل عن 500.000 .

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة بلديات التي عدد سكانها 500.000<sup>1</sup>.

تكون المصادقة بناء على تقديم ملف يتكون من مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية، و رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية ، النتائج التي استخلصها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، ثم الوثائق المكتوبة و البيانية الواردة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى رئيس الم الس الشعبية البلدية المعنيين، وإلى ام الوزارية المعنية و المصالح والغرف التجارية والفلاحية<sup>2</sup>.

أما فيما يخص مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لا يمكن مراجعته أو تغييره إلا بقرار من الوصاي صادقت عليه وبحجج قوية و<sup>3</sup>، طبقا لما نصت عليه المادة 28 29/90، وتتمثل هذه الحجج تعميمها المذكورة في ا 19 منه في طري إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المحددة لها وهذا يعني أنه لا مكان لإعتراضات الملاك الخواص أو احتجاجاتهم بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأنهم أتيحت لهم الفرصة في مرحلة التحقيق العمومي أين قدمو الإعتراضات المحتملة من قبلهم التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله نفس الأشكال المنصوص عليها لإعداده<sup>4</sup>.

### الفقرة الثانية: موقع الملكية العقارية الخاصة ضمن مخطط شغل الأراضي (POS).

(POS) هو الأداة الثانية التي أعتمدها المشرع الجزائري في ميدان للتعمير إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) يعد ترجمة مفصلة لهذا الأخير فهو يحدد حقوق إستخدام الأراضي و جهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالتطابق معه<sup>5</sup> العقارية واستغلالها يتم التعمير لاسيما ماهية مضمونه الملكية العقارية ضمنه.

### أولا: ماهية مخطط شغل الأراضي.

يعد مذ التقنية والقانونية الثانية الأكثر دقة وتفصيلا من بين الوثائق البيانية أو التخطيطية الأخرى المبينة لحقوق البناء، والذي على أساسه يتم الشهادات

1 ينظر: المادة 27 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2 ينظر: المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

3 يراجع : إفلولي أولاد رابع صافية، المرجع السابق، ص 78

4 ينظر: المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 177/71 .

5 يراجع : بشير التجاني، المرجع السابق، ص100.

العمرانية، وستتناول تعريفه وبيان أهدافه فيما يلي:

## 1- تعريف مخطط شغل الأراضي:

31 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير : >> يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير <<...>>

فهو أداة تعمير تنظيمي بامتياز وأداة للتسيير الحضري والبلدي ، يأخذ طابعا إلزاميا بالنسبة للبلدية التي إتخذته بهدف وضع قواعد خاصة للتعمير وتكوين إطارها المبنى، ويغطي كامل إقليمها أو جزء منه ، و ي عكس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإن مخطط شغل الأراضي له طابع تفصيلي أكثر<sup>1</sup> هو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الوار التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أيضا يقع ضمن نظام مندمج ومتدرج لأدوات تهيئة الإقليم مما يعني أن مخطط شغل الأراضي لا يمكن أن يع في غياب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الموافق عليه<sup>2</sup> هكذا تكون ميزة مخطط شغل الأراضي هو أنه يحدد حقوق إستخدام الأرض بطريقة أكثر تفصيلا.

يعرف هذا المخطط على أنه وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأراضي المظهر الخارجي لها ات المفروضة عليها تحديد القواعد المتعلقة بشغل الأرض، إضافة إلى حماية المساحات العمرانية والطبيعية و يدعم عملية الرقابة من خلال بسط الحماية المناطق الواجب حمايتها<sup>3</sup>.

فمخطط شغل الأراضي هو المخطط الذي يتضمن التفاصيل العمرانية اللازمة، ويستعمل بقصد فرض تنظيم الأشغال على مستوى النسيج العمراني الذي يشمل هذا المخطط كالتريم والتجديد، مرانية الجديدة من مناطق سكنية وصناعية وسياحية الأمر الذي يجعلها خاضعة للرقابة، كما يحدد الجزء المعني بالتهيئة في الإقليم مع الأخذ بعين الإعتبار الوضعية ا لمستقبلية كذا تحديد الشروط والإمكانيات المتاحة للبناء<sup>4</sup> وسط تتراوح مدته ما بين 05 10 5 .

## 1- أهداف مخطط شغل الأراضي:

لم يترك ا 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير مخطط شغل الأراضي دون بيان أهدافه حيث نص ضمن أحكامه على هذه الأهداف و المتمثلة في:

- يحدد المخطط بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو لتنظيم وحقوق البناء و لمعنية الشكل الحضري و

<sup>1</sup> Maouia SAIDOUNI, op.cit, p155

<sup>2</sup> Rachid SIDI BOUMEDINE et autres, op.cit, p.55

<sup>3</sup> يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص42  
<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 43.

<sup>5</sup> Maouia SAIDOUNI, op.cit, p155

- تعيين الكمية الدنيا والقصى للبناء المسموح بها، والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضي  
البنائيات المسموح بها واستعمالاتها.
- المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائيات.
- تحديد الإتفاقات<sup>1</sup>.

وهي أهداف كما نلاحظ فيها تقييد لحقي الإستعمال و الذين يتمتع بهما المالك كأصل راضي وضع قيودا على إستعمال وإستغلال الأراضى العمرانية المملوكة للخواص تحقيقا للمصلحة العامة العمرانية، من خلال وضع قيود فيما يخص الكمية الدنيا المسموح بها فليس لأحد أن ينزل عن الكمية الدنيا أو يتجاوز الكمية القصى المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية.

كما ليس لأي مالك أن يترك المظهر الخارجي للبناية التي شيدها مشوها لمدينة لأن التناسق مع الأبنية المجاورة أو الملاصقة لها شرط مهم في تقويم البعد الجمالي، هذا فضلا عن عدم الخروج عن الطراز المعماري الذي يشكل البيئة العمرانية لاسيما تلك الملاصقة لموقع البناء من حيث واجهات الأبنية وارتفاعها، و عملة في بنائها خاصة بواجهاتها وأبوابها وشبابيكها شرفاتها<sup>2</sup>ات العمرانية التي يفرضها هذا المخطط على الأملاك العقارية لاسيما يمكن الترخيص بتعديلها إلا إذا كانت تتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو طابع البنائيات المجاورة<sup>3</sup>.

31 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أهداف أخرى لمخطط

:

- يحدد المساحات العمومية المواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات و مميزات طرق المرور
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع و ناطق الواجب حمايتها وتجديدها إصلاحها
- يعين مواقع الأراضى الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

وقد أضاف المشرع الجزائري عند تعديل القانون 29/90 05/04

الأهداف الأخرى التي يرمي مخطط شغل الأراضى إلى تحقيقها 2004/08/14<sup>4</sup>

التي تحرص السلطة المختصة على تضمينها إياه عند إعداده، ويأتي في مقدمتها حماية البيئة من يئية عند القيام بأعمال البناء والتعمير على القطع الأرضية المتواجدة في يعية، وحماية المعالم الأثرية والثقافية كذلك. ثم تحديد الأراضى المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو اءات تحديد أو منع البناء عليها

<sup>1</sup> ينظر: المادة 31 29/90

<sup>2</sup> يراجع : عدنان الزنكنة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011، 79-78

<sup>3</sup> ينظر: المادة 35 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير السالف الذكر.

<sup>4</sup> 51 . 2004/08/15.

وكذلك المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية والتي يتم تحديد محيطات الحماية المتعلقة بها<sup>1</sup>.

وإذا كانت إجراءات تقييد البناء على هذه الأراضي أو منعه تماما بفعل وقوع هذه الأملاك العقارية للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو الإنزلاقات أو الزلازل يمكن تقبلها من قبل الملاك الخواص لكون هذه الأخطار لا دخل ليد الإنسان فيها ومع ذلك هناك من لا يتقبل هذه القيود ويحاول البناء في هذه الأراضي، ناهيك عن أن يكون تقييد حقوق الملاك ولوجية كان ليد الإنسان فيها دور من خلال إنجاز منشآت تنطوي على هذه المخاطر بالقرب من أملاكهم، ما يجعل من هؤلاء الملاك يحسون بحرمانهم من التمتع واستعمال أملاكهم بالطريقة التي تشبع حاجاتهم منها. الأمر الذي يدفعهم لمقاومة مقتضيات مخطط شغل الأراضي مخالفته بالبناء ضمن هذه المحيطات مما يدعو إلى إيجاد حلول عادلة لهؤلاء الملاك كأن تنزع منهم ملكيتهم تشديد الرقابة في هذا المجال.

## ثانيا: مضمون مخطط شغل الأراضي وموقع الملكية العقارية الخاصة منه.

يتكو مخطط شغل الأراضي من وثائق تعدها السلطات المذ هذه الوثائق هو تحقيق الدقة والمصادقية لهذا المخطط كأداة للرقابة القبلية على أشغال التهيئة والتعمير، وقد 18 وم التنفيذ رقم 178/91 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 مضمون هذا المخطط الذي يتكون من لائحة تنظيم 2005/09/10<sup>2</sup> مصحوبة بوثائق بيانية.

### 1- لائحة التنظيم تقنين يضبط أشغال التهيئة و التعمير في المناطق المغطاة بهذا المخطط:

إضافة إلى مذكرة تقديم التي يتم من خلالها إثبات تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية حسب المسطرة لتتميتها، فإن لائحة التنظيم تحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة متجانسة مشمولة بهذا نوع المباني التي يرخص بها و ووجهة هذه المباني و ملكية الأرض المعبر عنها بمقاييس تتمثل في معامل شغل الأراضي (COS) ومعامل ما يؤخذ من إيجاد مساحات خضراء مرافقة للبنىات<sup>3</sup>مع جميع الإرتفاقات المحتملة، (CES) التي يتم فرضها على الأملاك العقارية دون تمييز بين أصحابها لفائدة ميدان التعمير، مما يكرس الب تماعي للملكية العقارية الخاصة ار الملاك بأملاكهم لفائدة الجماعة. فلم يعد حق الملكية يرتب لصاحبه سلطة مطلقة على ملكه سواء على سطحها أو باطنها وفي هذا الإطار يجب ي الفلاحية ذات الجودة العالية والأقاليم الطبيعية

05/04

29/90

11 04 ينظر: المادتين

2005/09/11

62 2

<sup>3</sup> يتم تحديد معامل شغل الأرض (COS) بعملية حسابية تقنية، انطلاقا من حساب المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام، والتي مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من التخشيبات، الشقق، الأدوار التحت أرضية غير قابلة للسكن أو نشاط آخر مهني كان أو حرفي أو صناعي أو تجاري، السطوح، الشرفات، المقصورات، المساحات غير المغلقة الواقعة في الطاب السيارات، مبان مخصصة كمخازن للمحاصيل والعتاد الفلاحيين، أو لإيواء الحيوانات، والمساحات المغطاة بالبلاستيك المخصصة للإنتاج الز وعند تحديد مساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء، يتم حساب معامل شغل الأرض الذي تساوي حاصل قسمة المساحة الأرضية مع ما يتصل بها

أما معامل ما يؤخذ من الأرض (CES) فهو يساوي مساحة قطعة الأرض ناقص المساحة الأرضية للمبني، يراجع: سماعين شامة، المرجع السابق، 185-184.

## التنظيم بيان شروط إستخ

الشبكات إليها خصائص القطع الأرضية، ومواقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها،  
مواقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة  
مظهرها الخارجي وموقف السيارات، والمساحات الشاغرة و

ذلك تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، الطرق و  
التي تتحملها الجماعات المحلية كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و  
إنجازها.

حيث يتضح من خلال ما سبق بأن مخطط شغل الأراضي هو بالفعل مخطط تفصيلي يهتم بأدق  
تفاصيل المجال الذي يشملها، مما يعني أنه أكثر تحديد مختلف التخصيصات بالتالي يكون أكثر  
ات بيانا لتموقع مختلف البرامج والمباني في المجالات السكنية و لصناعية والزراعية والثقافية  
والترفيهية والتجهيزات والشبكات والطرق العمومية، وما يتصل بها من مختلف التخصيصات للقطع  
الأرضية منها ما يخصص لل  
هذه التخصيصات أن تتم على أساس الطبيعة القانونية هذه التي تسمح فيما بعد  
العمومية من القيام بعمليات إقتناء هذه الأراضي  
الرضائية  
ن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية  
إذا ما فشلت محاولات الإقتناء بالطرق الرضائية<sup>1</sup>.

وهكذا تكون لائحة التنظيم عبارة عن تقنين يعطي الوثائق البيانية معنى و  
لكون هذه الأخيرة تستفيد مما تعطيه لائحة التنظيم من تفاصيل<sup>2</sup>.

## 2- نق البيانية مرآة عاكسة للواقع وللمساحات التي يتدخل عليها المخطط مستقبلا:

داة للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير يمكن أن يضم بلدية أو مجموعة  
من البلديات تجمع بينها مصالح إقتصادية أو إجتماعية، كما يمكن أن يشمل جزءا من البلدية<sup>3</sup>.  
مخطط شغل الأراضي يتناول المجال الذي يشملها بشكل تفصيلي ودقيق في إطار المخطط التوجيهي  
للهيئة والتعمير فإنه يكون أكثر تماسا مع تفاصيل  
الإستعانة بمخطط مسح الأراضي لأن الوثائق البيانية التي يتضمنها هذا المخطط هي ع  
مخططات تفصيلية تتمثل في<sup>4</sup>:

- مخطط بيان الموقع ( بمقيا 2000/1 5000/1 ) يحدد موقع و  
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- مخطط طبوغرفي ( بمقياس 500/1 1000/1 ) يحدد الأوضاع الطبوغرافية،

- ( بمقياس 500/1 1000/1 ) :

• في المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة  
الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية

1 ينظر: المادة 02 11/91 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر. رقم 21  
1991/05/08.

2 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 47.

3 ينظر: المادة 12 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير السالف الذكر.

4 حددت الوثائق البيانية المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 2005/09/10 .

• الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية و الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي

• مساحات الحماية أو الإ  
الأخطار التكنولوجية، تطبيقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها

• الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية /أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على إقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير إقليميا

وهذه الذ  
طمة مهمة من حيث بيان تمركز العمران بالنسبة لحجمه وطبيعته ومستقبله، وبالتالي فهي تعمل على حماية وتأمين كل من السكان و<sup>1</sup>.

- مخطط الواقع القائم (بمقياس 500/1 1000/1) يبرز الإط المشيد حاليا، وكذلك الطرق

- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 500/1 1000/1) يحدد المناطق القانونية المتجانسة ، موقع إقامة التجهيزات و  
منفعة العمومية، خط مرور الطرق و

تحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تتحمله الجماعات المحلية، المساحات الواجب الحفاظ عليها لخصوصيتها كالمساحات العمومية الفلاحية، والإرتفاقات وهي المعلوم  
ي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير إلا  
ط شغل الأراضي يتناولها بتفصيل و<sup>2</sup>

- مخطط التراكيب العمراني (بمقياس 500/1 1000/1) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند1 ( ) 18 وم التنفيذ رقم 198/91  
يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية بالنسبة إلى القطاع أو القطاعات

ونلاحظ على هذه الوثائق البيانية أن المشرع ألزم بإعدادها بمقياس 500/1 الأراضي يعني القطاعات الحضرية<sup>3</sup> هو ما ي بتوضيح أدق التفاصيل في المجال الذي تعنيه هذه المخططات، حيث يفترض في معدي هذه الوثائق البيانية في المجال الذي تعنيه هذ أن يعتمدوا في تحريرها على مخطط المسح<sup>4</sup>، الذي من أهم مهامه، تحديد الميداني من خلال أخذ قياساتها وتحديد أبعادها ومساحتها بشكل دقيق، وتحديد الحدود الفاصلة بين الملكيات الم<sup>5</sup>، حيث أوجب المشرع على الجهات المختصة عند القيام بالعمليات الطبوغرافية أو الطبومترية وعمليات التحقيقات العقارية التي تتطلبها وأشغال التهيئة العقارية الإتصال بالم<sup>6</sup> لما تتوفر عليه هذه المصلحة من مخططات مسحية تتسم بالدقة في

1 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق ، ص 49

2 المرجع نفسه ص 50

3 ينظر: الفقرة الأخيرة من المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91

التنفيذي رقم 318/05

4 Maouia SAIDOUNI, op.cit,p 162.

5 يراجع : من هذه المذكرة .21

62/76

6 ينظر: المادة 24

مجال تعيين العقارات مما يوفر لمعدي مخطط شغل الأراضي وهم مقبلين على إعداد هذه الوثائق البيانية، خريطة دقيقة للملكية العقارية بجميع أصنافها.

وعليه فإنه بناء على ذلك يحدد موقع و إطار المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير، ثم الوضع الطبوغرافي للمجال المشمول به، ليأتي تحديد إما يحظر البناء فيها أو يقيد ويحدد ضمن شروط معينة، وهو ما ينعكس على الملكية عقارية الخاصة التي تخضع لذات القيود الشروط التي تخضع لها باقي أصناف الملكية العقارية الأخرى الواقعة في هذه المناطق يتم تحديد المناطق المتجانسة، ومواقع إقامة التجهيزات المنفعة العمومية،

المساحات العمومي المساحات الفلاحية التي يمكن أن تمس الملكية العقارية الخاصة سواء جزئيا أو كليا، هو ما يفتح المجال لهؤلاء الملاك للإحتجاج أو المطالبة بالتعويض.

وهكذا تكون الوثائق البيانية مرآة عاكسة للواقع الميداني وللمساحات التي يتدخل فيها مخطط شغل حيث يتم تجسيد هذا الواقع وكذا ما تم تحديده من البرامج والتجهيزات والمنشآت والطرق والشبكات والمساحات والإرتفاق ضمن هذه الوثائق.

**ثالثا: الملكية العقارية الخاصة معطى هام في إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.**

الأراضي أهمية بالغة لميدان التعمير فهو يكرس الرقابة القبلية على الأنشطة العمرانية، والتقليل من حجم الكوارث المحتملة التي يمكن أن تنتج عن التسيير و من خلال وضع قواعد شغل الأراضي بطريقة مدروسة<sup>1</sup> الأراضي إتباع إجراءات معينة مراحل أساسية لا يمكن تجاوزها حيث تشكل الملكية العقارية الخاصة أحد المعطيات الهامة في إعداده والتي يجب مراعاتها أثناء ذلك.

**1- يؤخذ بعين الإعتبار عند تحضير المخطط و :**

من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته<sup>2</sup> يتم الشروع في إعداد مخطط شغل الأراضي، إنطلاقا من مداولة للمجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية مخطط شغل الأراضي يضم بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس البلدية إسناد مهمة إعداده إ مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات غير أن المقررات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة للمجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>3</sup> هذه المداولة يجب أن :

- ير بالحدود المرجعية لم لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيد التعمير المتعلق به، تحقيقه الإنسجام بينهما الذي يجب أن يكون وفقا

<sup>1</sup> يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق ، ص50

<sup>2</sup> ينظر: المادة 34 29/90

<sup>3</sup> ينظر: المواد 05 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات

1.

يتم نشرها لمدة 30 يوما بمقر البلدية المعنية، وتبلغ إلى الوالي المختص إقليمياً<sup>2</sup> ليصدر بعد ذلك القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي من طرف :

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا ولايات.

وقرار ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه هذا المخطط يستند إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 5000/01 10000/1 مداولة المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية<sup>3</sup> ويبقى رئيس المجلس الشعبي البلدي التشاور الذي يجريه مع مختلف المصالح العمومية والإدارية والهيئات والجمعيات المعتمدة لهذا<sup>4</sup>

كما يطلع رؤساء غ الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالقرار ا يوماً من تاريخ إستلامهم للرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط من عدمه ير أنه وقبل الدخول في عمليات الإستشارة لمختلف الفاعلين في هذا المجال ينبغي دراسة تفصيلية ودقيقة للموقع، ودراسة خصائص هذا الموقع من الناحية الطبوغرافية لمعرفة مدى إنبساطه أو ميله خصائصه المناخية ودراسة طبيعة شغل الأرض الحالي من حيث هو إطار مبني، أو أرض فلاحية، أو مناطق طبيعية أو ساحلية، أو موقع ذي بعد تراثي ثقافي أو تاريخي .

يشمل عمراية، فهو يهدف عملية تكثيف التعمير، الهيكلة، هذا كنعوية والتجهيزات المياه

كما يتم دراسة الطبيعة القانونية للأراضي المشكلة للمجال الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي رض تحديد ية تابعة للأملك الوطنية الخاصة<sup>5</sup> لأن معرفة ذلك يساهم في إختيار الإنشاءات الأكثر ملائمة<sup>6</sup> تبعاً للطبيعة القانونية للأراضي الم ضمن المجال المعني بهذا المخطط، والتي تسمح فيما بعد بتفادي عرقلة مختلف عمليات التعمير و .

وهكذا بناء على هذه الدراسات يتم إعداد مشروع مخطط شغل يعرض على إستشارة

1 ينظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91  
2 ينظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي 178/91

<sup>3</sup> Djillali ADJA et Bernard DROBENKO, op.cit , p145

4 ينظر: المادة 06 01 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

5 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بأن تقوم البلدية بجرد عام لكل الأملك العقارية الواقعة على ترابها بما في ذلك الأملك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية من خلال تعيين الأملك والتعريف بملكها أو حائزها أو شاغليها مما يسهل عملية برمجة مختلف خيارات التهيئة والتعمير عند إعداد مخطط شغل الأراضي.

<sup>6</sup> Rachid SIDI BOUMEDINE et autres ,op.cit , p 57

من أبدى رغبته في المشاركة في إعداد الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات ، والتي تحدد قائمتها بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ينشر لمدة شهر بمقر المجالس الشعبية البلدية المعنية يبلغ للإدارات والمصالح والهيئات العمومية والجمعيات التي أعلنت مشاركتها.

يتم وجوبا إستشارة الإدارات والمصالح العمومية التابعة للدولة على مستوى الولاية و  
08 فيذي رقم 178/91 السالف الذكر، وهي نفس  
المصالح التي يتم إستشارتها أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمذكورة أيضا  
08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

هذه المرحلة يتم اقتراح عدة خيارات لتهيئة الموقع المقترح لتندخ ليتم عند إجتماع الإدارات والمصالح العمومية ومختلف المشاركين في إعداد هذا المخطط إختيار واحد من الإختيارات المقته ه يتم تحديد المحاور والطرق الرئيسية والثانوية وشبكات المياه وصرف المياه المستعملة، وتحديد مواقع البرامج السكنية سواء الفردية منها أو الجماعية، وكذا التجهيزات والمنشآت المصلحة العامة والمنفعة العمومية، والمساحات العامة، والحدائق العمومية،

ليتم تبليغ مشروع المخطط المصادق عليه بمداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الهيئات قائمة لتمهل 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها والإ عد سكوتهها موافقة ضمنية<sup>1</sup> يتم بعدها عرض مشروع مخطط شغل الأراضي على التحقيق العمومي خلال 60 يوما على خلاف ما هو عليه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ه التحقيق العمومي فيه 45 يوما فقط هذا قة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأكثر حساسية<sup>2</sup> لما فيه من تماس مباشر مع الملكية العقارية الخاصة مما يجعل من تمديد مدة التحقيق لفترة أطول يسم للمعنيين بشأن هذا المخطط بمن فيهم الملاك الخواص تقديم آرائهم واقتراحاتهم، بل ويمكن للملاك الخواص تقديم اعتراضاتهم على ما يقترحه هذا المخطط من تخصيصات تخص ممتلكاتهم ، كما سبق وأن بيناه مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ويتم الشروع في التحقيق العمومي بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويعين بموجبه المفوض المحقق، ويبين تاريخ بداية التحقيق ومدته تاريخ إنتهائه وكيفيات إجرائه، والمكان الذي يتم إستشارة مشروع المخطط فيه<sup>3</sup> ينشر هذا القرار بمقر المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي كما يفتح ص بالتحقيق العمومي يكون موقعا ومرقما من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية تسجل فيه الملاحظات المقدمة كتابيا أو مباشر أمام المفوض المحقق أو المفوضين المحققين<sup>4</sup>.

إنتهاء عملية التحقيق العمومي يقفل السجل ويوقع عليه المفوض المحقق الذي يعد خلال 15يوما الموالية محضر قفل التحقيق ويرسله مصحوبا بإستنتاجه ومرفقا بملف التحقيق إلى المجالس

<sup>1</sup> يراجع : إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 92

<sup>2</sup> Maouia SAIDOUNI, op.cit,p 162.

<sup>3</sup> ينظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

<sup>4</sup> ينظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup> حيث يمكن لهذه المجالس أن تقوم بإدخال التعديلات المناسبة على مشروع ليها المفوض المحقق، حيث يمكن أن تكون إعتراضات الملاك الخواص أو ملاحظاتهم أحد أسباب التعديل، كما سبق بيان ذلك مع الخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يتم بعد ذ (POS) بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل التحقيق ومحضر قفل التحقيق والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض إلى الوالي المختص إقليميا رأيه وملاحظاته في مهلة 30 يوما، وإذا لم يبد هذا الأخير رأيه حول مشروع مخطط<sup>2</sup> منه

<sup>3</sup> هنا نلاحظ أن الوالي في حالة مخطط شغل التنفيذ 14 01 178/91 يقدم رأيا وليس، حيث جاء فيها بأنه : >> يرسل مخطط شغل الأراضي، بعد تعديله عند الإقتضاء ... إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه و ملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ إستلام الملف << .

وهذا خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يصادق عليه إما بقرار من بقرار وزاري مشترك أو بمرسوم تنفيذي<sup>4</sup>. مما يعني أن مخطط شغل الأراضي هو أداة تعمير لا مركزية<sup>5</sup> بامتياز رغم إلزام المشرع للمجالس الشعبية البلدية عند المصادقة على هذا المخطط إلى جانب نتائج التحقيق مما يعني أن رأي الوالي ملزم لها.

السؤال الذي يطرح هنا ماذا لو رفض الوالي مخطط شغل الأراضي المقدم أمامه يبين الإجراءات التي يجب إتباعها لعلاج ه الأراضي يبلغ إلى كل من الوالي والمصالح المكلفة بالتعمير وإلى الغرفتين التجارية والفلاحية طبقا 16 178/91، ليتم وضع المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم من خلاله بيان تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، و ذي يمكن إستشارة الوثائق فيه، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف، وذلك لمدة 60 يوما وبعد إنقضاء هذه المدة يصبح نافذا<sup>6</sup>. غير أنه وعلى غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لم يحدد المشرع أجلا لإعداد مخطط شغل الأراضي من قبل السلطة المختصة مما يفتح المجال للمماطلة وبالتالي شل الحركة العمرانية وتهديد التنظيم العمراني.

وهكذا فإن المعنية طبيعتها القانونية أو جزء منها يتدخل فيه يمكن أن يتبين يساهم إختيار فيما عمليات التعمير .

1 ينظر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي 178/91  
2 ينظر: المادة 14 02 من المرسوم التنفيذي 178/91  
3 ينظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91  
4 ينظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91  
5 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق ، ص54  
6 29/90 وبالضبط في فقرتها الأخيرة حينما نصت على أن: >> يوضع مخطط الشغل  
<<... >> <<... >> .

19 التنفيذي 178/91 على أنه : >> لا يمكن  
شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37  
29/90... بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن.<<

37 :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث (3/1) حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولى.
- خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده .
- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية .
- (05) سنوات من المصادقة عليه غلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

وهذا يعني أن مراجعة هذا المخطط يمكن أن يكون  
الذين يملكون على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها المخطط الساري المفعول نفسه.

أما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي فإن ذلك ممكن بعد التحقيق العمومي و قبل مصادقة  
صات التحقيق العمومي لتتم المصادقة عليه بعد التعديل

عند الإقتضاء كما سبق بيان ذلك سابقا طبقا للمادة 36 02 29/90

1 يل مخطط شغل الأراضي بعد إجراء التحقيق العمومي و

على المخطط فإنه لا يمكن إلا في حدود طفيفه تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو  
بنايات<sup>2</sup>، حيث تنص المادة 33 29/90 : >> لا يمكن أن

ات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما  
يتعلق بالتكيفات الطفيفه التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات  
<<.

غير أننا نرى أنه يمكن أن تحدث تغييرات لما تم رسمه من قبل المخطط على أرض الواقع بفعل  
تجاوز المواطنين له حتى من غيرهم من المتدخلين في مجال التعمير و  
عموميين أو خواص مما يحدث خلا لاختيار التهيئة المقترح من قبل هذا المخطط الأمر الذي يؤدي إلى

وهكذا تمكن أدوات التهيئة والتعمير السلطات الإدارية المختصة من ضبط التوجه العام للبناء  
والتعمير، و يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير  
الوثيقة المرجعية لكل أشكال التدخل على العقار، حيث يضع قيودا على الملكية العقارية الخاصة من  
خلال تقسيم الأراضي التي يشملها إلى قطاعات هي: القطاعات المعمره، القطاعات القابلة للتعمير  
وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير، فيضع قيودا للبناء في قطاعات معينة، بل

<sup>1</sup> يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق ، ص 56  
<sup>2</sup> يراجع : إقلولي أولاد رابع صافية، المرجع السابق، ص 97

يصل إلى حد حظر البناء في بعضها الآخر سواء مؤقتا أو بصفة دائمة وهي الإرتفات التي يأتي راضي ليجسدها بشكل أكثر تفصيلا.

يسهل التحكم في النشاط العمراني في كل قطاع، ليأتي بعد ذلك مخطط شغل الأراضي ليحدد بكل دقة حقوق البناء يضع معاملات لإستغلال الملكية العقارية الخاصة ضمن الأراضي العمرانية<sup>1</sup> حيث يعد هذا المخطط (POS) القاعدة القانونية والتقنية لمنح الشهادات .

### : الملكية العقارية الخاصة و وسائل الرقابة على التعمير.

ن حق الملكية العقارية الخاصة يعطي صاحبه حق استعمال واستغلال أملاكه وحق التصرف فيها في أي وجه غير ان إطلاق حرية الأشخاص في استعمال أملاكهم واستغلالها والتصرف فيها في مختلف الأنشطة العمرانية قد يؤدي إلى تعسف هؤلاء في استعمال حقوقهم مما يلحق أضرارا تصيب الجماعة في نمط الحياة الاجتماعية لها ، وتد المدن عندما تخرج من مقتضيات التنظيم العمراني ، مما يؤدي إلى تدخل الدولة قصد تنظيم عمليات التعمير<sup>2</sup>، وتحقيقا للمصلحة العامة . وسنتناول من خلال هذا المطلب الملكية العقارية ( ) ثم الملكية العقارية الخاصة وبعض التراخيص العمرانية الأخرى ( ) .

### ول : الملكية العقارية الخاصة

أصبح تدخل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العام في المجتمع أمرا ضروريا حيث تستخدم الإدارة أسلوب الترخيص الإداري كإجراء احترازي لما قد ينجم عن نشاط من أضرار قد تصيب المجتمع ،صيانة للنظام العام بصف إخضاع أعمال التعمير والبناء إلى تراخيص على الأنشطة العمرانية له تأثير هام لأملاكهم العقارية في هذا المجال، في هذا الفرع الملكية العقارية الخاصة و ( ) الملكية العقارية رخصة التجزئة (الفقرة الثانية) .

### : الملكية العقارية الخاصة ورخصة البناء.

توجد علاقة طردية وجدلية بين ملكية العقار المراد تشييد بناية عليه أو توسيع القائم منها وبين الحصول على رخصة البناء فهذه مظهرا مظاهر الملكية العقارية كان هذا الاستعمال سكني صناعي تجاري حرفي هذا من المصالح الإدارية المختصة هذه الحديث يتوقف

1 يراجع : إسماعيل شامة، المرجع السابق ، ص 179

2 يراجع : الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، أبريل 2010 30.

3 يراجع : بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 مداخلة بملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الأفق المنعقد يومي 27 28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، ق

الرخصة ضابطا من الضوابط القانونية والتنظيمية لاستعمال حق الملكية<sup>1</sup> اهية ، وأهميتها في ميداني الملكية العقارية الخاصة والتعمير ثم نطاق تطبيقها وصفة طالبها .

## أولا : ماهية رخصة البناء.

تعد رخصة البناء من أهم الوسائل القانونية لتنظيم عمليات البناء باعتبارها الوسيلة التي تجسد الشروط التقنية والتنظيمية للبناء المتضمنة قواعد التعمير كما أنها إجراء مسبق وجدت لاحترام التنظيم حيث تسلم لتشييد بناء لها لايمكن القيام بأي عملية بناء، وهو ما يتطلب تعريفها وبيان طبيعتها القانونية .

### 1- تعريف رخصة البناء :

يتعرض	تعريف	بالتهيئة
العمرانية والتعمير	التنظيمية	التنفيذي
176/91 <sup>2</sup>	المرسوم التنفيذي رقم 19/15 <sup>3</sup>	مرسوم التنفيذي رقم 176/91
ومع ذلك فانه من خلال هذه النصوص يمكن تعريف رخصة البناء بأنها: "		
جهات إدارية مختصة ومحددة قانونيا شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير نطاق اختصاصه لإقامة بناء جديد أو تغيير في بناء قائم يشترط أن يتم		
صول عليه قبل تنفيذ أعمال البناء" وهو ما يست	52:	29/90
40 41 42	م التنفيذي 176/91	لمادتين 48 49 من المرسوم التنفيذي رقم
19/15	.	

أما الفقه فقد أورد تعاريف عدة لرخصة البناء ، فعرف رخصة البناء على أنها : " تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ

وعرفت أيضا بأنها: " التصرف السابق للبناء تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي تتم تحترم الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران "5.

قد إنتقد الأستاذ عزري الزين هذه يـ بسبب أن التعريف الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء من حيث احترام قواعد العمران إذ لا يكفي منح رخصة بناء دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء. أما التعريف الثاني وإن كان ذكر احترام الضروريات القانونية التنظيمية في مجال العمران إلا أنه وقع في عمومير عندما استخدم لفظي « » « » ، فهل كل تصرف سابق على البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به، إذ من الأفضل أن يكون شكل هذا التصرف محددًا حيث يجب أن يكون قرار إداريا متضمنا الترخيص بالبناء، وإلا لم يعتبر بناء بالمفهوم القانوني ذكر أعمال البناء دون تحديد لهذه الأعمال يوقع الأفراد في إشكاليات.

1 يراجع : عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون العام، جامعة الجزائر كلية

2006-2005 561

1991/06/01

2005/02/12

26 . 2

07 . 3

4 Henri JACQUOT, François PRIET, droit de l'urbanisme Dalloz Delta 3<sup>eme</sup> édition, 1998 ,P547

5 يراجع : الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005 11

لذلك فقد عرفها الأستاذ الدكتور عزري الزين بالقول : « رخصة البناء هي القرار الإداري  
الذي تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير  
بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران »<sup>1</sup>.

ي تمنح بموجب السلطة الإدارية المختصة الحق في إقامة البناء الجديد أو تغيير البناء القائم لا يعني ه هو من ينشئ الحق في إقامة البناء وإنما القصد هو الترخيص به، أي أن الحق في إقامة البناء يتحقق بالملكية<sup>2</sup> كدت عليه المادة 50  
29/90 حينما نصت على أن : <<حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم  
للأحكام القانونية والتنظيمية . يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم >>.

فحق البناء يبقى مقيدا لا يتحرك في جميع الأعمال التي تتطلب الترخيص بالبناء عليها  
341 من المرسوم التنفيذي 19/15 حتى يتم الترخيص به من قبل السلطة الإدارية المختصة  
وهو ما جاءت لبيانه الفقرة الثانية 02 50 29/90 أعلاه حينما نصت على أنه  
: <<...يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم >>.

ويختص رئيس البلدية بتسليم رخصة البناء بالنسبة لجميع  
الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق هذه  
أو بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد ا  
4

يختص الوالي تسليم رخصة

البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية

ت الإنتاج والنقل و التوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية

البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44،45،46،48 49

29/90 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه<sup>5</sup>.

ويختص الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بتسليم رخصة  
البناء بالنسبة للمشاريع الهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية<sup>6</sup>.

مما يعني أن المشرع وزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي  
الوالي والوزير المكلف بالتعمير حسب كثافة الأنشطة العمرانية غير انه وبصدور المرسوم  
التنفيذي رقم 19/15 أعلاه أعاد النظر في نطاق اختصاص كل سلطة من السلطات السالفة الذكر، حيث

1 الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر 2005 9 جويلية 2005 134-135.

2 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق ص 63

3 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 : << يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات  
الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا  
49 50 55 29/90 >>.

4 ينظر: المادة 65 29/90

5 ينظر: المادة 66 29/90

6 ينظر: المادة 67 29/90

جال ونطاق اختصاص كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير ، وترك مجال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي دون حصر.

لك فانه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء في المشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة محلية

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد ها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية

- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية أصحاب الامتياز ،

ويكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخص البناء في باقي الأنشطة العمرانية

1.

عليه نلاحظ أن التنظيم أعاد النظر فيما قرره التشريع في مسألة اختصاص تسليم رخصة البناء في بعض التجهيزات والمنشآت والمشاريع بحيث نقل بعضها من اختصاصات الوالي المقررة قانونا الى الوزير المكلف بالتعمير كما هو شأن المنشآت المنتجة والناقلة و المخزنة للطاقة .

## 2- الطبيعة القانونية لرخصة ا :

مادامت رخصة البناء هي عبارة عن تصرف قانوني صادر بالإرادة المنفردة للسلطة الإدارية

<sup>2</sup> بهدف الترخيص بإقامة أي بناء جديد أو إدخال تغييرات عليه تطبيقا

القانونية المعمول بها في هذا الميدان ، وهي ترمي إلى إقامة التوازن بين المصلحة العامة من خلال الحفاظ على النظام العام في جميع أبعاده وتلبية الحاجات الخاصة للإفراد في ميدان التعمير. وهو ما ينطبق تماما على القرار الإداري ،الذي يعرف بأنه ذلك العمل القانوني الانفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم تحقيقا للمصلحة العامة <sup>3</sup>.

قانوني متمثل في إقامة وتشبيد بناية أو منشأة اذ بواسطتها تمارس الرقابة على هذ للتجاوزات التي يمكن أن تحدث في غياب هذه الرخصة

1 ينظر: المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها السد  
2 يختص بإصدار رخصة البناء في التشريع الجزائري كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي على المستوى المحلي والوزير المكلف بالعمر  
المستوى المركزي حسب الحالة طبقا للمادتين 48 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15  
3 يراجع : محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، الجزائر، دار العلوم، 2005 .8

ذاته أو تعلق بالوعاء العقاري<sup>1</sup> الذي ينجز عليه هذا البناء ، ويكون النزاع المتعلق بها بالتالي نزاعاً إدارياً طبقاً للمعيار العضوي<sup>2</sup>.

**ثانياً : أهمية رخصة البناء لميداني الملكية العقارية الخاصة والتعمير.**

رخصة البناء وسيلة فعالة للرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير أو ما يتطلبه السير الحسن لأشغال انجاز المباني وحركة البناء والتوسع العمراني ، حيث تعد أداة لمراقبة مدى احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير وكضمان لاحترام ترتيبات المخططات العمرانية<sup>3</sup> فضلاً عن ارتباطها الوثيق بالملكية العقارية تقييداً وحماية .

**1- رخصة البناء وسيلة للرقابة على استعمال الملكية العقارية الخاصة :**

إذا كان حق الملكية العقارية الخاصة يمنح لصاحبه سلطة استعمال أملاكه العقارية بكل حرية الملكية العقارية الخاصة في الميدان العمراني يخضع لتقييد صارم من الحماية الدستورية لهذا الحق طبقاً للمادة 64 من التعديل الـ 674 من القانون المدني هذه الأخيرة تنص على أن : << مالك الشيء يملك كل ما يعد من ع الجوهريّة حيث لا يمكن فصله نه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير. وتشمل ملكية الأرضية ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً وعمقا...>>

غير أن التعايش بين أحكام قانون التعمير و 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ربطت بين ملكية الأرض وحق البناء بالرغم من تقييدها لهذا الحق بحصول صاحبه على رخصة البناء تسلمها الإدارية المختصة. وقد فرضت هذا التقييد لحق البناء كأحد أوجه استعمال حق ملكية الأرض عدة اعتبارات ذات أبعاد متنوعة اجتماعية اقتصادية بيئية وجمالية.

حياة الاجتماعية ساهم

تجمعات سكانية مكتظة وغير منظمة، تعاني من انعدام مرافق الحياة، ومن تدهور في مستوى المعيشة بها، الأمر الذي أدى إلى نتائج وخيمة على المجتمع وتماسكه جراء إحساس ساكنيها بالتهمة، وولد لديهم أمراض اجتماعية من بينها نمو ظاهرة الجريمة و مما يفرض تدخل الإدارة لمراقبة تقييد عمليات البناء.

أما من الناحية الاقتصادية فإن التنمية المتوازنة تقوم على التخطيط المتوازن للتوسع حيث توزيع المشاريع التنموية على المجال بشكل متوازن و خصوصيات كل منطقة يتجنب فيه تركيز هذه المشاريع في منطقة معينة دون أخرى ة العكس فإن ذلك يؤدي إلى وبالتالي توزيع سيئ للسكان، إستغلال سيئ للموارد الطبيعية دو ما تحسب للمستقبل، وعندنا يحدث عجز الدولة عن توفير المرافق الضرورية للحياة من تعليم كهرباء وغيرها فضلاً عن الاستهلاك المكثف للأرصدة العقارية بشكل فوضوي.

<sup>1</sup> ينتج البناء اللاشعري عن مخالفة القواعد القانونية أو التنظيمية التي تحكم البناء في حد ذاته أو القواعد القانونية التي تحكم الملكية العقارية طبقاً للمادة 29/90 ر حيث ترتبط منح هذه الرخصة بملكية الأرض.

<sup>2</sup> يراجع : عائدة ديرم 64.

<sup>3</sup> يراجع : إقولي أولد راج صافية ، المرجع السابق 136

أما البعد البيئي فقد أخذ المشرع الجزائري بعين الاعتبار منذ إصداره للقانون 03/83

1983/02/05<sup>1</sup> متعلق بحماية البيئة، م 205/04 2004/08/14

29/90 02/02 2002/02/05 يتعلق بحماية

نميته البعد البيئي ميدان التعمير، والتي تضبطه

حيث بموجبها يمنع إقامة المشاريع العمرانية ذات التأثير السلبي على البيئة وتفادي تواجدها ضمن المناطق الساحلية أو داخل التجمعات السكانية، وحماية الأراضي الفلاحية وذات الميزة الطبيعية.

إضافة إلى الأبعاد الجمالية سواء في واجهات البناء أو في طبيعة تخصيصات الأراضي العمرانية أين يخصص بعضها كمساحات خضراء، أو حدائق عمومية، أو غابات حضرية غيرها بما يتناسب وخصوصيات كل منطقة بحيث يجسد العلاقة بين المباني والبيئة المحيطة بها<sup>3</sup> ويعطيها بعدا جماليا.

فكل هذه الاعتبارات فرضت الاستعمال المزدوج لأراضي الخواص، فمن جهة تستعمل هذه الأراضي للمصلحة الخاصة أين يتجسد حق التمتع بملكية الأرض وحق إستعمالها عليها ومن جهة أخرى تستعمل هذه الأراضي للمصلحة العامة أين يتجسد ذلك من خلال احترام قواعد التعمير أثناء القيام بعمليات البناء، وخضوع هذه العمليات للرقابة تحقيقا<sup>4</sup>.

## 2- وسيلة رقابية لحماية الملكية العقارية من الإعتداء عليها.

هي وسيلة للرقابة على حركة العمران فرضها المشرع لإلزام الأ

بإحترام الأصول الهندسية والفنية اللازمة ومقاييس التعمير ة مقتضيات الأمن و<sup>5</sup> وحماية البيئة وهو ما يعني تقييد حرية المالك في التصرف بإستعمال ملاكه العقارية في مجال البناء والتعمير.

غير أن إشتراط المشرع رخصة البناء على كل من يريد تشييد بناء جديد مهما كان إستعماله ولتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على لساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييج<sup>6</sup> له وجه آخر هو حماية الملكية العقارية الخاصة من الإعتداء عليها من قبل الغير بالبناء، وذلك من خلال ربط حق البناء بملكية الأرض إذ 01 50 29/90 : <<حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض>>.

42 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أن يرفق كل ذي صفة

صا البناء ما يثبت هذه الصفة، حيث أنه : << يجب على المالك أو موكله أو

المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أ يتقدم يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه. ويجب أن يقدم صاحب

1 06 1983/08/08

2 15/08 2004/08/14 51 2004/08/15

3 ينظر: المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي، الملحق 2011/05/14 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على 51

2011/09/14.

4 يراجع : منى لطرش، رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، معهد العلوم القانونية الإدارية، 1998 .05

5 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 64.

6 ينظر : المادة 52 29/90

دعم طلبه.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليها في القانون 25/90 18 1990
- أو توكيلا طبقا لأحكام 58/75 1975/09/26
- من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض و البناءة
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصيا معنويا <<...>> .

ومن خلال هذا النص فإن العقارية الخاصة التي يستند فيها ملاكها إلى سندات ملكية مشهورة أضفى عليها المشرع الحماية من خلال إشتراط تقديم ما يثبت الصفة في حق إقامة البناء، سواء المالك نفسه أو وكيله، أو المستأجر لديه، أو الحائز.

عملية للبناء ليس القصد منه فقط إلزام الباني بإحترام قواعد قانون التعمير والبناء فقط، لأن ذلك يمكن ان يغني عنه الملف التقني المرفق مع طلب رخصة البناء دون تقديم سند الملكية أو التوكيل او الترخيص بالبناء، ولذلك فتقديم ما يثبت الصفة في حق البناء ليس له من غاية سوى حماية الأملاك العقارية الخاصة من الاعتداء عليها عن طريق تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، تمديد القائم منها تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهة المفضية إلى الساحة العمومية، صلب سواء للتدعيم أو للتسييج.

وهكذا فطلب رخصة البناء يجب أن يكون مقد موقعا عليه من قبل المالك أو وكيله القانوني أو المرخص له<sup>1</sup> لكية الخاصة التي لم تحرر عقودها<sup>2</sup>، وهذا حماية للملكية العقارية الخاصة.

بقا على رخصة البناء فإنه يجوز للإدار الهدم دون حاجة استصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية إذا كان البناء شرع في تشييده بعد 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها، أما إذا كان البناء مشيدا قبل مثل هذه الحالات لتسوية وضعيتها بموجب أحكام هذا القانون.

أما في حالة تشييد بناية بدون رخصة على أملاك الغير<sup>3</sup> فتطبق عليها أحكام البناء على أرض الغير والتي سبق وأن عالجناها في الفصل الأول<sup>4</sup>.

وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال البناء رخصة البناء، والذي يحدد من قبل السلطة المختصة بمنح الرخصة بناء على إقتراح مكتب الدراسات الإستشارية، مما يصبح معه تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع

1 ينظر: المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 ينظر: المادة 39 25/90

3 إشتراط المشرع إلى جانب الوثائق التي تثبت صفة المالك في طلب رخصة البناء أو غيره ممن يجوز له طلب هذه الرخصة تقديم الوثائق التقنية التي تبين بكل دقة القطعة الأرضية المعنية بطلب رخصة البناء من حيث موقعها وحدودها ومساحتها والتي يوضحها كل من مخطط الموقع على سلم مناسب ي بتحديد موقع المشروع، ومخطط الكتلة على سلم 200/1 إذا كانت المساحة الأرضية تقل أو تساوي 500<sup>2</sup> 500/1 الأرضية تقل أو تساوي 5000 500<sup>2</sup> وذلك حتى لا يتم الإعتداء على الممتلكات العقارية المجاورة سواء كانت عمومية أو تابعة للخواص، يراجع: المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

4 يراجع: المبحث الثاني من الفصل الأول من هذه المذكرة، ص 81 وما بعدها .

التي لم تكتمل دون دراسة جديدة شر  
مخالف لتجديد رخصة البناء<sup>1</sup>.

لتهيئة التعمير وتوجيهاتها

### 3- وسيلة للوقاية والرقابة في ميدان التعمير:

بإستثناء بعض البنايات التي أخرجها المشرع الجزائري من دائرة الأنشطة العمرانية الخاضعة والتي ألزم فيها صاحب المشر أن تكون هذه البنايات التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير، وقد حصرها القانون 29/90 في البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني<sup>2</sup>.

غير أن الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها وسعت في دائرة البنايات غير الخاضعة لرخصة البناء بإضافة بعض البنايات الإستراتيجية من الدرجة الأولى و الوزارية أو الهيئات أو ذلك أن المصلحة العامة العمرانية<sup>3</sup> وهذا يعد تجاوز من قبل التنظيم أولها بالحماية البنايات تحتمي بسرية الدفاع الوطني لحساسية هذه المنشآت ووجوب تحصينها، لما قد يتسبب الإعلان عنها من مساس بالسيادة الوطنية وبالتالي بالمصلحة العامة الوطنية نظرا لما يحتاجه الدفاع الوطني من سرية وبالرغم من إستثناء هذه البنايات إلا أن المشرع حرص على إحترام قواعد العمران من خلال إلزام صاحب المشروع بأن يسهر<sup>4</sup>.

أما التوسع في هذه فإنه قد يؤدي إلى خرق لقواعد العمران مما قد يشكل مساسا بالنظام مادام صاحب المشروع المستفيد منه هو من يسهر على التوفيق بين المصلحة العامة العمرانية ومصلحته في إقامة البناء يفتح الباب أمام يشكل خطرا على الأمن والسلامة و على أعمال التعمير و هو الوقاية من كافة الأخطار التي قد تصيب الأرواح سواء كانت هذه الأخطار ناتجة عن كوارث طبيعية أو صناعية، وقاية وحماية النشاطات الفلاحية والمساحات الغابية والمواقع الطبيعية والثقافية والتاريخية وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و

الملكية العقارية هو التصرف في الأشياء بشرط أن لا ي  
تحرمه القوانين و<sup>5</sup> فإن المشرع الجزائري في قانون التعمير ربط حق البناء بملكية الأرض 50 منه كما سلف ذكر ذلك سابقا تأكيدا على مبدأ أن من يملك الشيء يملك كل ما هو من عناصره الجوهرية ، بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير. وملكية الأرض

1 ينظر: المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

2 ينظر: المادة 52 29/90

3 01 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر على أنه: >> لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني. كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية إستراتيجية من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.<<

4 يراجع : منى بن لطرش، المرجع السابق، ص 18.

5 ينظر: المادة 674 58/75

تشمل مافوقها وماتحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا، إلا إذا نص القانون أو جرى اتفاق على أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو تحتها<sup>1</sup>.

غير أن حق البناء بملكية الأرض بموجب المادة 50 يحدد الأشخاص الذين يحق لهم التقدم لطلب رخصة البناء، فجاءت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 لتحديد هؤلاء الأشخاص ومن قبلها المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

**-1**

:

في هذه الحالة يمكن أن يتقدم بطلب رخصة البناء المالك نفسه أو وكيله عنه

**1-1 :**

الأصل أن يتقدم لطلب رخصة البناء المالك وهو ما نصت عليه المادة 50 29/90 غير أنه لا بد للمالك من أن يثبت صفته في ذلك عن طريق تقديم نسخة من سند الملكية الذي يكون إما عقدا مشهر بالحفاظة العقارية في الأراضي التي لم يتم فيها مسح الأراضي، أو تقديم دفتر عقاري في ته هذا إذا كان شخصا طبيعيا معنويا فلا بد من تقديم نسخة من القانون الأساسي إلى جانب سند الملكية المشهر. وبدون شهر سند الملكية فلا تتوفر في الشخص الصفة لطلب رخصة البناء طبقا مبدأ القيد المطلق المنصوص عليه في المادتين 15 16 74/75 793<sup>2</sup>.

**2-1 الوكيل عن المالك:**

فرخصة البناء كغيرها من الوثائق الإدارية القانونية التي يمكن فيها للمالك توكيل شخص آخر وكالة مبرم بينهما طبقا للمادة 571<sup>3</sup> ليتقدم أمام السلطة المختصة بطلب رخصة نيابة عن المالك مع وجوب إرفاق عقد الوكالة مع طلب رخصة البناء لإثبات صفته طبقا للمادة 42 فيذي رقم 19/15 .

**3-1 المستأجر المرخص له:**

42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أعلاه بأن يحصل المستأجر للعقار على ترخيص من المالك المؤجر يسمح للمستأجر بطلب رخصة البناء بإسمه ولحسابه وليس بإسمه و المؤجر، ويقدم هذا الترخيص مرفقا مع طلب رخصة البناء لإثبات صفته.

ونلاحظ من كل ما سبق ذكره أعلاه فيما يخص طلب رخصة البناء تبعا لإ إما أن يكون قام بتوكيل شخص آخر ليقوم مقامه في تقديم طلب رخصة البناء و ه ، أو أن يرخص لشخص المستأجر لديه لتقديم طلب رخصة البناء لحسابه. ولكل ما سبق فإنه إذا تم

<sup>1</sup> ينظر: المادة 675

<sup>2</sup> يراجع :

<sup>3</sup> 571 من القانون المدني على أن: >> الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل

وباسمه <<.

من غير ذي صفة تعد باطلة وتتحدد هذه الصفة من تاريخ قرار الإدارة  
ليس من تاريخ تقديم الطلب<sup>1</sup>  
ناء على المالك أو ممثله القانوني<sup>2</sup>.

#### R.423.1

قانون التعمير رخص لثلاث فئات من الأشخاص الذين لهم الصفة في طلب هذه الـ<sup>3</sup> ويأتي في  
المقام الأول المالك أو الشخص الذي سيشتملك في المستقبل والذي بيده وعد بالبيع على قطعة أرض،  
ويمكن في هذه الحالة أن ينوب البائع عن هذا الأخير في طلب هذه الرخصة، ونائب المالك كمهندس

وفي المقام الثاني المالك في الشيوخ حيث طلب رخص التعمير يتم بناء على طلب من احد او  
من عدد من الملاك في الشيوخ أو ممن ينوب عنهم ، فليس ضروريا أن يعطي كل الملاك في الشيوخ  
موافقتهم على طلب رخصة حتى تكون لمن طلبها الصفة في ذلك.

وفي المقام الثالث يمكن أن يرخص لمن له الصفة للإستفادة من إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة  
العمومية.

صفة القانونية التي تمنح الحق في طلب رخصة البناء، كما في حالة  
خلاف حول ملكية المراد تشييد البناء عليها بين صاحب طلب رخصة البناء،  
يدعي الملكية، فإنه لم يتم طرح النزاع حول الملكية أمام القضاء فإن الشباك الوحيد<sup>4</sup> يمكن أن  
يفصل فيما إذا كان صاحب الطلب له الصفة في طلب رخصة البناء أم لا، وذلك في أجل 15 ي  
الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>5</sup>، من خلال تواجد المحافظ العقاري أو ممثله والذي يمكنه من التأكد مما إذا  
كان للمطالب برخصة البناء أو وكيله أو المستأجر لديه المرخص له، أو صاحب شهادة الحيازة سند  
مشهر بالمحافظة العقارية التي يتولى ممارسة مهامه بها.

أما إذا وصل النزاع أمام القضاء، فإن الإدارة هنا لا تستطيع التدخل في فصل النزاع كما أن القضاء  
الإداري يمكنه الحكم بوقف بالتنفيذ في هذه الحالة لحين أن يبيث القضاء المدني في موضو<sup>6</sup>.

## 2- طلب رخصة بناء على إدارة غير المالك:

المبدأ القانوني المتمثل في أن حق البناء مرتبط بملكية الأ  
بعض الأشخاص من غير الملاك معاملة المالك أعطاهم حق طلب رخصة البناء بإسمهم ولحسابهم.

### 1-2 المصلحة المخصصة لها :

ولئن كان أمر العقارات المخصصة لفائدة المصالح العمومية لا يعيننا بحكم تبعيتها للأمالك الوطنية

<sup>1</sup> يراجع : عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 583.

<sup>2</sup> يراجع : السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص 12

<sup>3</sup> Pierre SOLER-COUTEAUX, Elise CARPENTIER, droit de l'urbanisme, Dalloz, 2013, p.p 366-367

<sup>4</sup> تم استحداث الشباك الوحيد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر حيث يوجد شباك وحيد للبلدية حددت تشكيلته المادة 58 منه، يوجد  
شبك وحيد للولاية حددت تشكيلته المادة 59 منه.

<sup>5</sup> ينظر: 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

<sup>6</sup> يراجع : عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 583.

الخاصة، وهي الحالة الأولى التي يمكن فيها المصلحة المخصصة لها العقار من طلب رخصة البناء، وإن كان في هذه الحالة يعتبر قرار التخصيص كترخيص بالبناء من الم لأنه لا يكون هناك معنى للتخصيص إذا لم يسمح للمصلحة المخصصة لها العقار بالقيام بالنشاط العمراني الذي على أساسه تم إصدار قرار التخصيص.

## 2-2 الحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري:

أما الحالة الثانية التي يسمح فيها لغير المالك بطلب رخصة البناء هي حالة صاحب شهادة الحيازة، فبالرغم من أن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أعلاه لم يشر في المادة 42 منه صراحة إلى الحائز كأحد الذين لهم الصفة في طلب رخصة البناء بشكل صريح، إلا أنها أشارت في معرض تعداد السندات التي يمكن أن يدعم بها طلب رخصة ا التي تثبت صفة طالبها إلى تقديم نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري مما يعني أن الحائز يمكنه أن يطلب رخصة البناء ويثبت صفته في هذا الطلب بتقديم نسخة من شهادة الحيازة<sup>1</sup> مع طلبه .

وقد عامل المشرع صاحب شهادة الحيازة معاملة المالك الحقيقي حيث سمح له بالقيام بتصرفه المالك الحقيقي<sup>2</sup> ماعدا مسألة التحويل المجاني أو بمقابل مالي لعقار موضوع شهادة الحيازة مما يعني أنه يمكنه القيام بالبناء عليه وإستثمار هذا القار في جميع أوجه الإستثمار مما يعطيه الحق في ل على رخصة البناء لتشييد البنايات والمنشآت. وهو ما يمكن أن يدفعه لتكوين رهن عقاري صحيح من الدرجة الأولى لفائدة هيئات الطويلة الأمد طبقا

عقاري صحيح من الدرجة الأولى لفائدة هيئات  
25/90 المتضمن التوجيه العقاري. 44

ومادام المالك الحقيقي للعقار في حالة شهادة الحيازة غير موجود أو لم يظهر<sup>3</sup> فإن الحائز يستند في طلبه لرخصة البناء على وضعية قانونية صحيحة ، له فيها السيطرة القانونية على الترخيص بالبناء الأمر الذي يمنحه الصفة في طلب هذه الرخصة<sup>4</sup>، إضافة إلى أنه مرشح لتملك العقار المستقبل فلا ي ل تجميد استثمار هذا العقار وانتظار ظهور المالك الحقيقي أو مرور مدة التقادم المنصوص عليها في المادة 827 وما يليها من القانون المدني.

### الفقرة الثانية : الملكية العقارية

لم يكتفي المشرع بتنظيم أحكام رخصة البناء بل تعرض إلى رخص أخرى ذات أهمية تنظيم حركة العمران هذه الأخيرة أقل أهمية من رخصة البناء في مجال التعمير<sup>5</sup> أهميتها بالنسبة لمجال الملكية العقارية تتجاوز رخصة البناء لأنها تتجاوز إستعمال الملكية العقارية، إلى إستهلاك هذه الأملاك العقارية كما هو الحال مع

ونظرا لكون المشرع فرض هذه الرخصة في مجال التعمير إلى جانب رخصة البناء ووجد بينهما

1 تم التطرق إلى شهادة الحيازة بشيء من التفصيل في المبحث الثاني من الفصل الأول 70 و ما يليها.

2 ينظر: المادة 43 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

3 تحسبا من المشرع لإمكانية ظهور المالك الحقيقي بعد حصول الحائز على شهادة الحيازة فقد قرر المشرع في المادة 43 25/90 التوجيه العقاري بأنه لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني و شهادة الحيازة - تحويل الحيازة -

4 يراجع : عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 581 .

5 يراجع : الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 41.

بيان ماهية هذه وأهميتها لميداني الملكية العقارية الخاصة والتعمير وصفة طالبها.  
سنقتصر في دراستنا لها بيانه التي تختص بها رخصة التجزئة فقط له بالملكية العقارية

**أولاً: ماهية رخصة التجزئة.**

بين المشرع الجزائري أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها<sup>1</sup> غير أنه لم يحدد مفهوم هذه الرخصة وأكتفي بذكر مجال تطبيقها وعليه سنتناول تعريفها وطبيعتها القانونية.

### 1- تعريف رخصة التجزئة:

07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير على :  
>>... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية<<. وهو ما عليه قبل ذلك 57 29/90 .  
وقد عرفها الفقه بأنها : "رخصة رسمية بتجزئة قطعة أو أكثر غير مبنية إلى حصص بغرض إقامة بنايات عليها"<sup>2</sup>.

وهو تعريف يشير إلى أنها رخصة صادرة عن جهة رسمية بغرض تجزئة قطعة أرضية أو أكثر ما يعني وجوب تدخل الإدارة في عمليات تجزئة الخواص لأراضيهم بقصد البناء، غير أنه يلاحظ على هذا التعريف أنه أشار رخصة رسمية  
لسلطة المختصة بإصدار هذه الرخصة تجزئة من سلطة غير مختصة تجعل  
يشتر هذا التعريف المستفيد هذه  
( هل هو نفسه غير .

وعرف الأستاذ عزري الزين رخصة التجزئة بالقول: "رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر ، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية"<sup>3</sup>.

وهكذا فإن رخصة التجزئة هي عبارة عن قرار إداري يصدر عن سلطة مختصة<sup>4</sup>  
65 66 67 29/90، كما سبق وأن بيناه وهي تسلم على الأراضي  
ية، بحيث تسمح هذه الرخصة لمالك الأرض أو الوكيل بتجزئة هذه الأخيرة إلى قطعتين أو أكثر

بصدور المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

1 يز : 57 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 79.

3 يراجع : الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيه

43.

4 بينت المادة 22 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأن رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري عن السلطات المختصة حيث

نصت على: >> تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو عن الوزير المكلف

<<.

65 في مجال إختصاص كل سلطة من السلطات المختصة بتسليم رخصة  
67 حيث نلاحظ أن هذا المرسوم أعطى سلطة منح رخصة التجزئة  
في المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي  
رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة طبقاً  
عليه<sup>1</sup> 29/90 65

الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد  
48 44،45،46 29/90 أعلاه والتي يشملها  
المصادق عليه  
كان يختص بمنح رخصة التجزئة فيها 66 منه،  
التنفيذي 19/15  
بمنح رخصة التجزئة فيها رئيس المجر

على أن المشاريع ذات البعد الجهوي والتي كان يختص الوزير المكلف بالتعمير بتسليم رخصة التجزئة  
المتعلقة بها لم يعد هذا الأخير يختص بذلك، ويبدو أن تسليم رخصة الـ المتعلقة بهذا النو  
المشاريع أصبح من إختصاص الوالي وهي المقصود بالمشاريع ذات الأهمية المحلية التي يعود  
تسليم رخصة البناء عليها وهو ما أورده المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15  
حيث نصت هذه الأخيرة على: <>...يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية،
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أرض مصادق عليه.

يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية  
الوطنية.

بينما يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي <<  
وهو ما يعد تجاوزاً من التنظيم لإ .

## 2- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة:

المادتين 14 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15  
رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير  
بإعتبارهم يمارسون سلطة الرقابة على أشغال التجزئة عن طريق الأعمال الإدارية الإنفرادية وهذه  
الأعمال الإنفرادية تؤدي إلى إحداث أثر قانوني يتمثل في تجزئة الملكية العقارية مهما كانت طبيعتها  
القانونية إلى قطعتين أو أكثر بغرض تشييد بناية عليها وبذلك فهي بهذه الخصائص تنطبق عليها  
<sup>2</sup> وبالتالي يخضع النزاع الذي يثور بشأنها للقضاء الإداري طبقاً للمعيار  
800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: أهمية رخصة التجزئة لميداني الملكية العقارية الخاصة والتعمير.

رخصة التجزئة ذات أهمية كبيرة بالنسبة لميدان التعمير كوسيلة للرقابة على أعمال  
الأراضي سواء من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بقصد تشييد وإقامة بناية

<sup>1</sup> ينظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15  
<sup>2</sup> يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 80.

دورها في حماية الملكية العقارية لا سيما الخاصة منها لا يقل أهمية.

## 1- رخصة التجزئة وسيلة للرقابة على استعمال الملكية العقارية :

إن المالك وهو يستعمل أملاكه العقارية يسعى لتحقيق مصلحته الخاصة حرية بأملكه يشبع حاجاته منها كما يحق للمالك استعمال ملكه في كل ما أعد له، أو به له الصيانة أو البناء أو تجزئة الأرض وغيرها من أعمال التعمير و غير أنه ينبغي أن لا يضر هذا بالمصلحة العامة العمرانية وإلا تدخلت بمالها من سلطات خولها لها القانون طريق القانونية والإدارية تنظيم الملكية العقارية تقييد هذا الإستعمال في إطار الموازنة بين المصلحة الخاصة و<sup>1</sup> العمرانية هذه المصلحة،

المصلحة العامة العمرانية، حيث نصت المادتين 690 691 منه على إستعمال حقه به التشريعات الجاري بها العمل و سيما القوانين المنظمة للبناء والتعمير<sup>2</sup>.

وعليه فتجزئة الأرض بغرض البناء عليها من أهم أعمال التعمير وأخطرها على الملكية العقارية الخاصة، وذلك بحكم أن أغلب عمليات التجزئة تعتبر تمهيدا للتصرف في القطع الأرضية الناتجة هذه العملية عن طريق نقل ملكيتها أو ملكية الحقوق العينية الأصلية المتفرغة عنها

لذلك ينبغي إخضاع عملية التجزئة للرقابة الإدارية الصارمة، من خلال التأكد مما إذا كان يمكن تجزئة القطعة الأرضية أو القطع الأرضية موضوع طلب رخصة التجزئة بهدف عليها أ لا يمكن تجزئتها ما رسمه مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محل<sup>3</sup>، وفي حالة كون مشروع تجزئة هذه القطعة الأرضية موضوع طلب رخصة التجزئة مخالف لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مخالف لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، فإنه يقع على السلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة

لأنه لا يجوز للإدارة في هذه الحالة منح قرار رخصة التجزئة لأنه من الـ يجوز مخالفته<sup>4</sup>، كأن يكون الموقع الذي تتواجد به هذه الأراضي مخصص بموجب مخطط شغل فلاحية عالية المردود أو المناطق الطبيعية، أو المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي حظر هذا المخطط البناء فوقها<sup>5</sup> يكون للإدارة فيها أية سلطة تقديرية في منح هذه الرخصة.

ويبدو أن المشرع منح سلطة تقديرية في لا يغطيها وثيقة تحل محله نت غير مافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة التعمير (PDAU) وجبهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا ما يستشف من الفقرة 02

<sup>1</sup> يراجع : عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 559.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 557.

<sup>3</sup> ينظر: المادة 17 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

<sup>4</sup> يراجع : عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 44.

<sup>5</sup> يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 44.

17 من المرسوم التنفيذي 19/15 أعلاه عندما نصت على إمكانية رفض تسليم رخصة التجزئة وليس رفض تسليمها<sup>1</sup> وهذا يعني تقييد حق الملاك الخواص في استعمال الأراضي العمرانية العارية من خلال تقييد حقهم في تجزئتها وبيعها بعد ذلك، تبعا لإجماعية اقتصادية بيئية بل وحتى الجمالية أخذت بعين الاعتبار عند إعداد مخطط شغل الأراضي، وهي التي سبقت الإشارة إليها عند التطرق إلى رخصة البناء.

2 إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل 03 سنوات من تاريخ تبليغ لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير المعد من طرف مكتب الدراسات حينها يعد تقديم طلب جديد للحصول على هذه الرخصة إجباريا دراسة الملف من جديد، إلا إذا تم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع تجديد رخص<sup>3</sup> كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) (POS) السابقين، والذين ينبغي في هذه الحالة أن تكون رخصة التجزئة أو رخصة البناء تسلم في إطارهما<sup>4</sup>، وعليه فليس للمالك مطلق الحرية في ترضه، أو إنجاز أشغال التجزئة كيفما شاء أو وقت ما شاء، بل عليه إحترام الأحكام الواردة في رخصة التجزئة المسلمة له باعتبارها وسيلة للرقابة على استعمال ملكيته العقارية.

## 2- وسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة من الإعتداء عليها بالتجزئة:

إذا كانت رخصة التجزئة هي وسيلة للرقابة على استعمال ملاك العقارية العمرانية مجال التعمير و فإن الوجه الآخر لهذه الرخصة هو حماية هذه الأملاك العارية من الإعتداء عليها من قبل الغير بالتجزئة تجزئة هذه الأراضي ينتج عنه آثار مادية متمثلة عقارية عن طريق تجزئتها إلى وحدتين عقاريتين أو أ<sup>5</sup>.

ونظرا لخطورة إجراء التجزئة فقد أخضعه المشرع لرقابة صارمة من قبل السلطات الإدارية التي يمارسها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير إشهار رخصة التجزئة لهذه الوثيقة من أثر مباشر في تغيير العناصر المادية والقانونية المحتواة البطاقة العقارية ال<sup>6</sup> العقارية إذ يتم بناء على هذه الرخصة إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من قنوات المياه الصد الإنارة العمومية، والهاتف ومساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء و

1 17 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر على أن : >> يمكن رفض رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير...<<  
2 ينظر: المادتين 19 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15  
3 ينظر: المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

4 S. BENJABALLAH, op.cit, p.67.

5 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 81  
6 5361 1991/10/16 الصادرة عم المديرية العامة للأماك الوطنية.

الترفيه<sup>1</sup>، وهي الأشغال التي إذا تم القيام بها بناء على رخصة تجزئة سلمت لغير المالك فإنه يترتب عليها مساس خطير بالأماكن العقارية الخاصة.

وعليه فإن المحافظ العقاري كلما أودعت لديه أية وثيقة المعنيين تقديم رخصة تجزئة مع الوثيقة المودعة قصد الإشهار للتحقق من أن عملية التجزئة موافقة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول وهذا طبقاً لمبدأ المشروعية المعمول به في نطاق الإشهار

2

الأرضية حدودها ومساحتها<sup>3</sup> وهذا حتى لا يتم الإعتداء على أملاك الغير بأعمال التجزئة ما يضيء حماية إدارية للملكية العقارية الخاصة إلى جانب الحماية القانونية التي أضفاها عليها المشرع.

### 3- وسيلة للوقاية والرقابة في ميدان التعمير:

الأماكن العقارية الخاصة ينبغي أن لا يشكل خرقاً للشروط المنصوص عليها في التشريع التنظيم المعمول به لا سيما عند غياب أدوات التعمير<sup>4</sup> التنفيذي 175/91 1991/05/28 الذي يحدد

التهيئة والتعمير  
موقعها حجمها إستعمالها،  
الطبيعية،  
المعنية

وانزلاقها  
القوانين والتنظيمات  
بها لاسيما ا

التنفيذ 11 19/15 والمتعلقة بإحترام توجيهات أدوات التعمير، مع مراعاة الإنعكاسات التي يمكن أن تنجر عن هذه التجزئة فيما يخص النظافة والصحة وحماية المواقع المحيطة بطبيعية وحضرية، وكذا الإنعكاسات<sup>5</sup> حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية لبلدية.

كما أنه يمكن رفض منح رخصة التجزئة إذا كانت البناءات التي تنتج ضمن الأراضي المعنية بهذه الرخصة بفعل أهميتها أو موقعها ومآلها أو حجمها من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة أو تكون هذه البناءات معرضة لأضرار خطيرة<sup>5</sup>.

مادام حق البناء مرتبط بملكية فإن تجزئة الأراضي العمرانية العارية من باب أولى مرتبط بملكية هذه الأرض، 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث منحت الحق في طلب رخصة التجزئة للمالك أو موكله فقط دون سواه وذلك لأهمية وخطورة النتائج والآثار الـ منح هذه الرخصة على الملكية العقارية الخاصة هذه الأرض.

1 يراجع : سعد صليبع، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية، كلية العلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06 2010 302.  
2 يراجع : إقلولي أولد رابع صافية، المرجع السابق، ص 162.  
3 ينظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.  
4 يراجع : سعد صليبع، المرجع السابق، ص 302.  
5 ينظر: المواد 02 03 04 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

الجزائري في رخصة البناء التي تشترك مع رخصة التجزئة في كثير من الأحكام والتي جعلت المشرع يقرن بينهما في كثير من المواضع<sup>1</sup>، فإنه فيما يخص الأشخاص الذين منحهم التجزئة اكتفي بذكر المالك أو وكيله فقط مع وجوب تقديم ما يثبت الصفة في طلب الحصول على

-1 :

08 أعلاه بأن يقدم المالك مع طلب رخصة التجزئة نسخة من الملكية يثبت به صفته في طلب هذه الرخصة حسبما بيناه سابقا في رخصة البناء.

-2 الوكيل عن المالك:

يمكن للمالك توكيل شخص آخر بموجب عقد وكالة مبرم بينهما طبقا لأحكام المادة 571 المدني، ليتقدم أمام السلطة الإدارية المختصة بطلب رخصة التجزئة المالك ولحسابه طلب الحصول على رخصة التجزئة قصد إثبات صفته في ذلك طبقا للمادة 08 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

: الملكية العقارية الخاصة بعض التراخيص العمرانية

تنظيم أحكام كل من رخصة الهدم شهادات التعمير التقسيم والمطابقة أو غيرها من الشهادات يدل على أهميتها تنظيم الملكية العقارية الخاصة و الهدم ( الملكية العقارية العمرانية<sup>2</sup> الشهادات ( الثانية).

: الملكية العقارية رخصة الهدم.

يعد اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم أحكام رخصة الهدم دليل على أهميتها في مجال تنظيم عمليات هدم المباني على الرغم من أنها ليست ذات القدر من الأهمية التي حظيت بها كل م غير أنه لخطورة أشغال الهدم سواء على الأشخاص أو الممتلكات فإنه أولاها أهمية وستتناول هذه الرخصة من خلال التطرق الى ماهية رخصة الهدم وأهميتها ميدان كية العقارية والتعمير بها باعتبار ه علاقة بالملكية العقارية الخاصة. أولا: ماهية رخصة الهدم.

لكون رئيس المجلس الشعبي البلدي أكثر السلط معرفة بالشؤون المحلية للمواطنين منحه القانون إختصاص تسليم رخصة الهدم حصريا بحكم خطورة فعل الهدم على أمن وسلامة الأشخاص مما يسمح له ويمكنه من التدخل وبصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم قصد الحفاظ على ، وستتناول تعريف رخصة الهدم ثم نتطرق إلى طبيعتها القانونية.<sup>3</sup>

1 29/90 ما ذكر رخصة البناء إلا وأرفق معها ذكر رخصة التجزئة تأكيدا على

61 67

1

إشتراكهما في كثير من الأحكام .

.56

فيها،

الفردية

<sup>2</sup> يراجع : الزين عزري،

<sup>3</sup> يراجع : سعد صليلع، المرجع السابق، ص 299.

## 1- تعريف رخصة الهدم:

لم تورد النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير تعريفاً لرخصة الهدم، بذكر نطاق هذه إجراءات منحها كما لم يهتم الفقه بوضع تعاريف لرخصة الهدم إلا نادراً. فعرّفها : "رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية السياحية أو الثقافية أو الطبيعية"<sup>1</sup>.

ويلاحظ على هذا التعريف أنه لم يشر إلى صدور رخصة الهدم في شكل قرار إداري، إدارية مختصة، بالرغم من الإشارة إلى مضمون القرار الإداري والمتمثل في الهدم الكلي أو الجزئي للبنىات الموجودة في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف.

الأستاذ عزري الزين رخصة الهدم : "هي القرار الإداري الصادر الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء، كلياً أو جزئياً، تى كان هذا البناء و مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>2</sup>. هدم عبارة عن قرار إداري يصدر عن سلطة إدارية 02 75 من المرسوم التنفيذي 19/15 >> : هدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم <<.

يشترط هذا القرار في أشغال الهدم الكلية أو الجزئية للهيكلي الرئيسي للبنىات شأنه أن يجعل من استعمال المحلات غير ممكن أو خطير<sup>3</sup>، غير أن المشرع الجزائري الهدم، فبالإضافة إلى أعمال الهدم للبنىات الواقعة في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف أخضع كل عمليات الهدم التي تتطلب شروطها التقنية والأمنية إستصدار رخصة الهدم<sup>4</sup> وهذا للتعاريف الفقهية تسليم الهدم البنائات طريق التصنيف.

وهكذا يكون نطاق رخصة الهدم محددًا، فليس كل عملية هدم حصر المشرع إختصاص تسليم رخصة الهدم في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، هو ما أكدته المادة 68 29/90 حينما نصت على: >>

رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي << 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 جاء فيها أن تسليم رخصة الهدم يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الشباك الوحيد للبلدية.

## 2- الطبيعة القانونية لرخصة الهدم:

تصدر رخصة الهدم بالإرادة المنفردة للسلطة الإدارية المختصة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يعود له وحد رقابة على هذا النوع من الأشغال يث تصدر رخصة

<sup>1</sup> يراجع : إقولوجي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 188.

<sup>2</sup> يراجع : الزين الفردية فيها، 57

<sup>3</sup> Philippe Ch-A.GUILLOT, Henri-Michel DARNANVILLE, droit de l'urbanisme, ellipses, 2<sup>eme</sup> édition, 2006, p.p 162-163

<sup>4</sup> 01 60 29/90 السالف الذكر على أنه: >>يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في 46 أعلاه، أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية<<.

الهدم في شكل مكتوب إذ لا يكفي فيها صدور الأمر بشكل شفوي بأشغال الهدم أو فيه الشروط والأشكال القانونية للقرار الإداري، وإلا كان معيبا ومخالفا للقانون مما يجعله تحت طائلة  
1.

كما تتضمن رخصة الهدم إحداث أثر قانوني متمثل في إزالة البناء القائم بكامله جزء منه بشرط أن يكون هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي أن لا تشكل عملية الهدم الجزئي ء من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم<sup>2</sup>. فالأشخاص ليسوا أحرارا في القيام بعمليات هدم المباني التي يملكونها بل يخضع حقهم في هدمها إلى ضبط وفق شروط وإجراءات معينة يجب توافرها وتحقيقها وهي الشروط و تسليمها لرخصة الهدم. وهكذا رخصة الهدم فيها جميع خصائص القرار الإداري مما يجعلها تنطبق عليها شروط القرار الإداري، وبالتالي فالنزاع المتعلق بها يختص بالفصل فيه القضاء  
3.

### ثانيا: أهمية رخصة الهدم ميداني الملكية العقارية الخاصة والتعمير.

لهدم للسلطات المختصة من الضبط والتحكم في الأشغال المتعلقة بهدم حماية للنظام العام العمراني من الإنتهاك وحماية لأمالك العقارية الخاصة أو العامة من الإعتداء عليها الإضرار بها، وهذه الرخصة تتميز بالطابع العام تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم<sup>4</sup>.

### 1- سيلة للرقابة على حرية استعمال والتصرف في الملكية العقارية الخاصة:

إن حق الملكية العقارية الخاصة كما سبق لنا وأن بيناه في الفصل الأول يتكون من إجتم حقوق هي حق الإستغلال و التصرف، وهوما يسمح لحائزها مجتمعة من هدم بنايته<sup>5</sup>، وهذا يعني أ المالك وحده من يستطيع القيام بهدم البناء، / أن يعيد إلى مالك الرقبة على الحالة التي أخذها عليها.

وإذا كان حق الملكية العقارية الخاصة يمنح صاحبه سلطة التصرف في أملاكه العقارية واستغلالها واستعمالها طبقا لأحكام القانون المدني، فإن هذه السلطات تخضع للتقييد في ميدان التعمير فعلمية هدم البناءات من قبل الملاك تتطلب إستصدار رخص هدم من السلطة الإدارية المختصة مثلة في رئيس المجلس إقليمي، سواء كانت عملية الهدم كلية أو جزئية، هذه البناءات متواجدة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف ضمن قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية<sup>6</sup> ية والأمنية لعملية هدم تطلب طلب رخصة الهدم طبقا للمادة 60 29/90.

1 يراجع : محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 60.

2 يراجع : الزين الفردية فيها، 58-57

3 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 90

4 يراجع : إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 189

5 Philippe–Charles MULPHIN, droit immobilier et de la construction, Berger–levrault, paris, 1977, p 86.

6 29/90 على أنه: >> تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من الميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها << .

وهكذا فإن المشرع الجزائري قد نطق برخصة الهدم ولم يجعلها لازمة لكل عملية هدم قصرها على الأملاك العقارية المبنية الواقعة في المناطق المبنية أعلاه الأصل هو حرية الأفراد في هدم البنايات التي يمتلكونها متى رغبوا في ذلك دون حاجة إلى ترخيص، بينما الإستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في عملية الهدم إذا كان البناء واقعا واقعا خارج هذه المناطق يشكل سندا لبنايات مجاورة أو قريبة منه أيلا للهدم بحيث يشكل هدمه أو تهديمه شروط معينة خطرا على الأملاك المجاورة، مما يستوجب إصدار رخصة هدم تمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات المجاورة تجسيدا لكثير من المبادئ القانونية والتي يأتي في مقدمتها مبدأ عدم التعسف.

إن منح رخصة الهدم لا يستتبع بالضرورة بمنح رخصة بناء لإعادة البناء من جديد في القطعة الأرضية التي كان مشيدا عليها البناء الذي تم إزالته رخصة الهدم، وذلك بسبب احتمال عدم إنسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص<sup>2</sup>، بالرغم من أنه غالبا ما يشترط الحصول على رخصة البناء بناء على الحصول على رخصة الهدم نظرا للإرتباط الوثيق بينهما<sup>3</sup>.

## 2- وسيلة رقابية لحماية الملكية العقارية الخاصة من الإعتداء عليها:

إذا كانت رخصة الهدم وسيلة للرقابة على استعمال المالك لأملكه العقارية والتصرف فيها خلال اللجوء إلى هدمها كلياً أو جزئياً التي تمنحها له السلطة الإدارية المختصة حيث بموجبها تقيد حرية المالك في هدم أملاكه العقارية المبنية، فإن الوجه المقابل لهذه الرخصة هو حماية الأملاك العقارية الخاصة أو العامة المبنية الواقعة في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف من الإعتداء عليها بالهدم من قبل المالك نفسه فلا يحق للقيام بعملية هدم البناء الذي يمتلكه ضمن هذه المناطق إلا بعد الحصول على رخصة الهدم كما لا يمكنه هدم أي بناء يمتلكه وفي ان موقعه إذا كان من شأن عملية هدمه إلحاق الضرر بالمباني المجاورة لهذا البناء وهو ما 60 29/90 عندما نصت على أنه >> يخضع كل هدم كلي أو بناء لرخصة هدم...، كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية...<<.

إشترط رخصة الهدم في عمليات هدم المباني له وجه آخر هو حماية المبنية من الإعتداء عليها بالهدم من قبل الغير ولخطورة عملية الهدم على هذه المباني فقد إشتراط المرسوم التنفيذي رقم 19/15 تقديم طلب رخصة الهدم من قبل مالك البناية أو موكله أو الهيئة العمومية<sup>4</sup> مع تقديم عند الإقتضاء ملكية أو شهادة الحيابة طبقا لأحكام القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، أو وكالة قانونية طبقا لأحكام القانون إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

1 يراجع : الزين الفردية فيها، 58  
2 يراجع : سعد صليح، المرجع السابق، ص 301

3 Philippe – Charles MULPHIN, op.cit. p86

4 نظرا لخطورة عملية هدم المباني فقد إشتراط المرسوم التنفيذي رقم 19/15 01 تقديم طلب رخصة الهدم والتوقيع عليه إضافة إلى المالك أو موكله، الهيئة العمومية المختصة بدلا من الهيئة أو المصلحة العمومية المخصص لها البناء كما هو الأمر في رخصة البناء.

وإلى جانب سند الملكية يجب تقديم الوثائق التي تحدد موقع البناية موضوع طلب رخصة الهدم أو الجزء من البناية المعني بطلب رخصة الهدم وذلك بإرفاق مع الطلب تصميم الموقع على السلم للكتلة يعد على سلم 500/1 200/1 من البناية لهدم، محضر خبرة مؤثر عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين إستعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية، والوسائل والعتاد المست المستخدم في هذه العملية قصد ضمان

1.

### 3- وسيلة للوقاية والرقابة في ميدان التعمير:

أعطى المشرع الجزائري إختصاص إصدار رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي حصريا دون غيره من السلطات الأخرى التي لها إختصاص الرقابة يدان التعمير التجزئة، وهذا يعود إلى خطورة عمليات الهدم على أمن و قرب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الشؤون المحلية ومعرفة بها يسمح له أفضل من الأخرى من التدخل السريع و رخصة الهدم قصد الوقاية من الأخطار التي يمكن أن تتسبب فيها عمليات الهدم

كما تشكل رخصة الهدم حماية للأمالك العقارية المبنية الواقعة في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف، أو حماية المبنية المملوكة للغير من الإعتداء عليها بالهدم مما يجعل من تقديم طلب رخصة الهدم يسمح بالتحقق من الطبيعة القانونية للمباني خاصة في ظل العمل بفكرة الشباك الوحيد<sup>2</sup> التي تسمح من خلال تواجد المصالح المختصة في هذا المجال ضمن عضوية هذا الشباك بمعرفة ما إذا كان طالب رخصة الهدم له الصفة في تسليم رخصة الهدم في هذه الحالة يكون للمالك أو موكله أو للحائز، ورفض منحها يدل على إنعدام الصفة في صاحب طلب رخصة البناء. وقد يكون الهدم منصبا على بناية المالك مقدم طلب رخصة الهدم، والذي من شأنه في حالة وقوعه أن يشكل تهديدا المباني المجاورة سواء كان البناء المراد تهديمه تستند إليه بنايات أخرى أنه يقع (03) لبنايات المجاورة طبقا للمادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الهدم	L.430-3	التعمير	فإنه
والتهديمات	المهددة بالإنهييار، البنائيات غير الصحية، والتهديمات	لوثيقة	تنفيذا
التصنيف <sup>3</sup>		التعمير، والتهديمات	تنفيذا

مواطن إمكانية الإعتراض كتابيا على مشرع الهدم لدى رئيس ي المختص إقليميا 81 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 شريطة أن يكون الإعتراض مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الإعتراض كأن يكون هو

1 ينظر: المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

2 ينظر: المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

3 Philippe Ch-A.GUILLOT, Henri-Michel DARNANVILLE, op.cit, p 162.

المالك الحقيقي للمبني أو الجدار موضوع طلب الهدم، أو أن الهدم يلحق بالمعترض ضررا جسيما<sup>1</sup>.

### ثالثا: صفة طالب رخصة الهدم.

المشرع بين الحق في هدم البناء والملكية حينما نص على أنه ينبغي أن يقدم طلب رخصة الهدم ويوقع عليه من مالك البناية الأيلة للهدم أو موكله<sup>2</sup> غير أن الأشغال المتعلقة بهدم البنايات لها خصوصية مقارنة بأشغال التعمير الأخرى من بناء و فالمباني باعتبارها عقارات يمكن أن يتم تشييدها من قبل ملاك الأراضي على هذه الأخيرة، كما يمكن أن تشيد هذه المباني من قبل غير المالك للأرض وذلك إما بناء على إتفاق بين الطرفين أو بموجب نص قانوني، فقد نص القانون المدني على أنه يجوز أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها غير أن الأصل هو أن يملك سطح الأرض يملك ما فوقها من بنايات<sup>3</sup>.

### الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 19/15

الملكية ولم يوضح ما إذا كان العقد الموضوع رخصة الهدم أ بالأرضية المشيد عليها هذا البناء ويبدو أن قصد المشرع اتجه إلى العقد المتعلق بالأرضية إعتبارا من أن الأصل هو أنه من يملك الأرض يملك البناية، البناية غير الأرضية د المتعلقة بالبناء في أرض الغير لاسيما في حالة كون طالب رخصة الهدم بحوزته شهادة حيازة<sup>4</sup>، لأن منح رخصة الهدم في هذه الحالة سي طرح عدة إشكاليات ويثير الكثير من

وعليه كان حكام خاصة في النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بميدان التعمير لمعالجة هذه المسأل وما يؤكد إتجاه قصد المشرع عقد الملكية بالعقد المتعلق بالأرض هو إضافة شهادة الحيازة طبقا للقانون 25/90، وشهادة الحيازة تتعلق بالأرض وليس بالبناية بموجب المادة 39 منه كما سبق بيان ذلك في الفصل الأول، والتي الحيازة في الأراضي وليس المباني، وعليه ففي هذه الحالة فإن الحائز للأرض يكون قد حازها وهي عارية ثم قام عليها بناء أو منشأة بموجب رخصة بناء التي تسمح له شهادة الحيازة بالحصول عليها .

والأصل في كلا الحالتين سواء في حالة الملكية أو حالة الحيازة أن يكون للبناء الموجود هذه الأراضي تبرير أو شهادة المطابقة، أو عقد الملكية المشتمل في الخانة المخصصة لتعيين العقار على ذكر البناء المعني بالهدم، مما يجعل من أمر إرفاق رخصة البناء المتعلقة بهذا البناء مع طلب الحصول على رخصة الهدم أمر لازما، بالرغم أن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 صة البناء مع طلب رخصة الهدم بالنسبة للمشاريع المخصصة للس

الفردى، إلا أنه نص على ذلك على سبيل الجواز لا الوجوب<sup>5</sup> 72 01 19/15 أعلاه للحائز فإنها أشارت إلى تقديم الملكية شهادة الحيازة الهدم وهذا يعني أن الحائز أيضا له الصفة في طلب رخصة الهدم وعليه فإن

1 يراجع : سعد صليلع، المرجع السابق، ص 301.

2 72 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر على أنه: << ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم... والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الأيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة...>> .

3 ينظر: المادة 675 03

4 يراجع : 81 وما بعدها

5 ينظر: المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

طلب رخصة الهدم إما أن يكون بناء على إرادة المالك ورغبته وإما أن تكون بناء على إرادة غير

## 1- طلب رخصة الهدم

فطلب رخصة الهدم يمكن أن يقدم من طرف مالك البناية نفسه الذي هو مالك الأرض في نفس

### 1-1 :

بتقديمه لما يثبت صفته والمتمثل في عقد الملكية يمكن عندئذ للمالك من الحصول على رخصة الهدم.

### 1-2 الوكيل:

وكالة رسمي بين المالك ووكيله يمكن هذا الأخير أن يتقدم لطلب رخصة الهدم باسم المالك ولحسابه.

## 2- طلب رخصة الهدم بناء على إرادة غير المالك

39 يليها من القانون 25/90

التوجيه العقاري معاملة المالك من خلال إعطائه مكناات قانونية تسمح له بالقيام بالتصرفات القانونية التي يتمتع بها المالك باستثناء التصرفات القانونية الناقلة للملكية التي تم حظرها عليه، لذلك فقد مكنه المشرع من طلب رخصة الهدم طبقا للمادة 72 02 19/15 حيث طلب حائز إثبات صفته في طلب هذه الرخصة الحيازة عن طريق تقديم شهادة الحيازة مرور المدة القانونية للتقادم<sup>1</sup> لتقديم طلب رخصة الهدم<sup>2</sup>.

### الفقرة الثانية : الملكية العقارية الشهادات العمرانية الأخرى.

تتطلب أشغال التهيئة والتعمير إضافة إلى الرخص الإدارية العمرانية المتمثلة ورخصة التجزئة ورخصة الهدم شهادات عمرانية أخرى تساهم في تنظيم الحركة العمرانية تنظيم استغلال واستعمال الأملاك العقارية لاسيما منها فمنها ما قوق المقررة للمعنيين على العقار وتضمن عدم مخالفتها للقواعد المعمول بها في الإدارة على أشغال التهيئة والتعمير ومنها ما يتعلق بتقسيم ومنها ما يتضمن إشهادا بمطابقة الأشغال المنجزة لقواعد التعمير، وهي العمرانية نص عليها القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 .

### : الملكية العقارية شهادة التعمير.

المتعلقة به ه الشهادة من خلال ريفها وبيان طبيعتها القانونية وأهميتها لميداني

<sup>1</sup> يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 92  
<sup>2</sup> يراجع : الفقرة الأولى من هذا المطلب، ص 163.

الملكية العقارية والتعمير، ثم نتناول صفة طالبها.

## 1- تعريف شهادة التعمير:

هي شهادة اختيارية غير للمعنيين بالعمليات العمرانية 01 51  
29/90 فيها : >> يمكن طبيعي ... يطلب شهادة  
للتعمير تعين حقوقه لها المعنية <<. 02  
من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 شهادة التعمير بأنها : >> شهادة التعمير هي الوثيقة التي ت  
، تعين حقوقه في البناء و تفاعلات من جميع الأشكال التي تخضع  
لها القطعة الأرضية المعنية <<.

عرفها الدكتور عزري الزين بقوله: "تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء  
تفاعلات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزود به ه المعلومات من اجل أن يتصور إلى أي مدى  
تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"<sup>1</sup>.

فشهادة التعمير وثيقة إدارية تسلمها السلطة المختصة لكل شخص معني مهتم<sup>2</sup> بناء على طلب منه  
كان هذا الشخص طبيعيا أو معنويا تعين حقوقه في البناء و تفاعلات من جميع الأشكال التي  
تخضع لها الأرض المعنية وهي تبين أنه تحقيق  
عملية معينة عليها، فهي  
بها قيود إدارية ملكية<sup>3</sup> بها بينة  
عليها .

## 2- الطبيعة القانونية لشهادة التعمير :

02 19/15 على أن شهادة التعمير هي  
حيث اعتبرها بموجب نص هذه المادة بأنها  
مجرد وثيقة إدارية وليست رخصة، وهو ما ذهب إليه الأستاذ الدكتور عزري الزين بالقول: "...  
المشرع لم يعتبر شهادة التعمير "رخصة" بل مجرد وثيقة معلومات دون تحديد لطبيعتها القانونية  
يست رخصة إدارية بالمفهوم القانوني الصحيح لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي  
نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات فانه على صعيد النزاعات، يمكن أن تكون  
الجهات القضائية... 02 من المرسوم التنفيذي 176/91<sup>4</sup> وهو أكدته أيضا 02  
التنفيذي 19/15 التنفيذي 176/91 .

الدكتور عزري الزين انه مادامت هذه الشهادة ليست قرارا إداريا تنفيذيا بل مجرد وثيقة  
فلا مجال للطعن فيها و دارة على المعلومات الواردة فيها

<sup>1</sup> يراجع : الزين

الفردية

فيها، 64.

<sup>2</sup> Djillali ADJA et Bernard DROBENKO, op.cit , p175.

<sup>3</sup> Ibid , P175.

<sup>4</sup> يراجع : الزين

الفردية

فيها، 65  
176

البناء يمنح فرصة الطعن فيه من قبل المستفيد منه مادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لـ

1.

:"... نقول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة هي وثيقة معلومات حول القطعة الأرضية المرتبطة بها، ومن جهة أخرى هي وثيقة إدارية تبنى على أساسها ، فيمكن إثارة الطعن في ه ه الوثيقة

2"

وبالرغم من أن شهادة التعمير تحرر في ، وإمكانية تقديم هذه الشهادة دعوى أمام الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup> إلا أن هذا الرأي اعتبر هذه الوثيقة ليست قرارا إداريا بل رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري لها أمام الجهة القضائية المختصة فهي نتيجة لطبيعتها القانونية وليس سببا لها قرار إداريا<sup>4</sup>.

ويتعود بتسليم شهادة التعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأخيرة من 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 خلافا لما كان معمولا به بموجب المرسوم التنفيذي رقم 176/91 03 هـ يل في مسألة تسليم هذه الشهادة

### 03 - أهمية شهادة التعمير ميداني الملكية العقارية التعمير:

تكمن أهمية هذه الشهادة لميدان الملكية العقارية لها تبين للمالك القطعة الأرضية التي يمتلكها طيلة مدة صلاحية هذه الشهادة وتضمن له عدم الاعتراض عليه عند الشروع في تنفيذ الأشغال المقررة ضمن حدود الشهادة و ، وتبين له الحدود الإدارية لحق الملكية لك لكون الإدارة وفي مدة سنة المقررة لصلاحية شهادة التعمير لا يمكنها إعادة النظر في حقوق البناء المحددة بموجبها حتى ولو تم تغيير أدوات التعمير في محيط تنفيذها<sup>5</sup>.

أما في مجال التعمير فتعد هذه الشهادة من الوسائل القانونية للرقابة السابقة على عمليات التعمير بواسطتها تعلم الإدارة الأشخاص بمدى قابلية الأراضي المعنية للبناء فهي شهادة تعد بناء على توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي الذي يشمل لأرضية محل طلب شهادة التعمير<sup>6</sup> حيث يمكن من خلالها التحكم في عملية التعمير أين يتم ضبط التوسع العمراني م خلال معرفة المعلومات الواردة في شهادة التعمير والمتمثلة في بيان إمكانية البناء على الأرض المعنية ط تجزئتها القطعة الأرضية المعنية المستهلكة والمتبقية الأرضية<sup>7</sup> شهادة اختيارية غير للمعنيين بالعمليات العمرانية لم يرتب جزا الحصول على هذه الشهادة

فيها، 65.

الفردية

1 يراجع : الزين

2 المرجع نفسه 65

<sup>3</sup> Djillali ADJA et Bernard DROBENKO, op.cit , pp 176-177

4 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 96

5 المرجع نفسه ، ص 96-97

6 يراجع : أقلولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ص129

7 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص96

#### 4- صفة طالب شهادة التعمير :

02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أنها >> :  
شهادة التعمير ه الوثيقة الت <<... . وعليه فهذه الشهادة  
على طلب يقدمه كل شخص معني مهتم بمعرفة حقوق البناء على الأراض المعنية، وهذا يعني أن  
المشرع لم يحدد صفة معينة في الشخص الذي يحق له طلب شهادة التعمير.

فانه يمكن تسلم للمالك أو موكله أو أي شخص آخر  
غير المالك<sup>2</sup> أن يقدم طلبا يوضح من خلاله هويته سواء كان  
مالكا أو وكيلًا أو سم مالك الأرض إذا لم يكن طالب شهادة التعمير هو الما ، هذا فضلا عن  
تحديد موضوع الطلب وعنوان القطعة الأرضية، مرفقا بتصميم حول الوضعية يسمح بتحديد  
الأرضية، وتصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحي<sup>3</sup>.

#### ثانيا : الملكية العقارية شهادة التقسيم.

كل عملية تقسيم هذه العملية تمارسها  
السلطة الإدارية المختصة من خلال حصول مالك العقار موضوع التقسيم شهادة التقسيم،  
تعريف هذه الشهادة، وبيان طبيعتها القانونية، وأهميتها ميداني الملكية العقارية التعمير  
طالب ه ه الشهادة .

#### 01- تعريف شهادة التقسيم :

59 29 /90 الشخص الذي يحق له طلب شهادة التقسيم دون أن  
تعرف هذه الشهادة ،غير أن المرسوم التنفيذي رقم 19 /15 33 01 منه عرفت شهادة  
التقسيم على أنها : >> تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى  
قسمين أو عدة أقسام << هي أداة رقابة في مجال التهيئة والتعمير.

في الفقه فتعرف على أنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى حصتين أو

4

وعرفت أيضا على أنها وثيقة عمرانية هامة تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول المستفيد منها  
القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية<sup>5</sup>. شهادة التقسيم موضوعها فهي رمي الى تقسيم  
ملكية عقارية إلى حصص<sup>6</sup> فهي لتقسيم المبنية، وهي تختلف عن رخصة التجزئة  
قطعتين أو أكثر قصد البناء عليها.

1 يراجع : الزين الفردية فيها، 64

2 المرجع نفسه 64.

3 ينظر: 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

4 Djillali ADJA ET Bernard DROBENKO op.cit , p 188.

5 يراجع : الزين الفردية فيها، 68.

6 Djillali ADJA ET Bernard DROBENKO op.cit , p 188.

## 2- الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم :

59 29 /90 33 من المرسوم التنفيذي  
19/15 شهادة التقسيم بأنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو عدة أقسام  
بيان للطبيعة القانونية له ه الشهادة إلا أن جميع خصائص القرار الإداري وشروطه متوفرة من كونها  
بالإرادة المنفردة للسلطة الإدارية عن سلطة إدارية مختصة (مرفق عام)،  
قانوني جديد أو تعديله أو الغائه. فهي وسيلة للرقابة السابقة  
على تقسيم العقار المبني يختص بإصدارها رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup> سواء كممثل للبلدية أو  
له، بهدف إحداث أثر قانوني متمثل في تقسيم ملكية عقارية مبنية تشكل مجموعة  
ملكية (ilot de propriété) المالك أو وكيله<sup>2</sup>.

## 3- أهمية شهادة التقسيم ميداني الملكية العقارية الخاصة والتعمير :

تكمّن أهمية هذه الشهادة بالنسبة لميدان الملكية العقارية الخاصة في كونها لا تسلم إلا لتقسيم ملكية  
عقارية مبنية تعود لمالك واحد الملكية يتم إعداد بيانات وصفية للتقسيم بشأنها  
ولا تحتاج إلى شهادة تقسيم<sup>3</sup> ه الأخيرة كل مالك إذا أراد أن يتصرف تصرفا قانونيا  
في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد حيث يقوم المالك بإيداع وثائق التقسيم تبين  
الحدود الجديدة لهذه العقارات ومشتملاتها ومواصفاتها بشكل يسمح له من الانتفاع بها والتصرف فيها  
لاحقا وفق ما تسمح به القوانين و<sup>4</sup>. وشهادة التقسيم يتوجب إخضاعها للإشهار العقاري ما دامت  
ترمي إلى تغيير تعيين الملكية العقارية عن طريق تقسيم العقار المبني الذي يشكل وحدة عقارية إلى  
، هذه يجب أن تكون معية بمراجعتها الجديدة وبمساحاتها على مخطط التقسيم  
الذي تؤشر عليه مصلحة التعمير قبل الإشهار<sup>5</sup>.

أما في مجال التعمير هذه الشهادة ت للإدارة من مراقبة استعمال العقارات المبنية وفق  
صصت له التعمير من خلال فرض مقاييس البناء والتعمير التي تحدد  
الداخلية كمساحات ورات المياه ومساحات المرور،  
التجهيزا الضرورية للمباني<sup>6</sup> اء كانت موجهة  
المشرع طالب شهادة التقسيم تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية  
الملكية، أو سند إداري مثل شهادة المطابقة أو غيرها من السندات الإدارية الأخرى<sup>7</sup>.

1 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأنه: « يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص  
عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء»، و هو ما يدل على أن شهادة التقسيم يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواء  
السلطات الأخرى المختصة بتسليم رخصة البناء، و أن تأكيد هذه المادة على أن تحضير طلب شهادة التقسيم من قبل الشباك الوحيد للبلدية و  
المنصوص عليها بخصوص تحضير رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد لهذه الأخيرة دليل على استبعاد كل من الوالي و الوزير المكلف بالتعمير من  
تسليم هذه الشهادة.

2 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 101.

3 يراجع : عمر حمدي باشاء، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 93.

4 يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 102.

5 المرجع نفسه ، ص 105.

6 يراجع : دفتر الشروط

الذي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على

2011/05/14 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر. رقم 51

2011/05/14.

7 ينظر: 02 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

#### 4- صفة طالب شهادة التقسيم :

34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأنه : >> ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسد . ويجب على المعني أن يدعم طلبه: - إما بنسخة من عقد الملكية

- إما بالتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 58-75 1975/09/26

- إما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً <<.

وبهذا يتضح بأن المشرع حصر من له الصفة في طلب شهادة التقسيم المالك أو وكيله :

:

للمالك الحق في الحصول على شهادة التقسيم شريطة أن يثبت صفته عن طريق إرفاق نسخة من عقد الملكية مع الطلب.

#### الوكيل :

وللمالك حق توكيل شخص آخر يقوم مقامه في طلب شهادة التقسيم باسم ولحساب المالك ، شريطة تقديم عقد وكالة لاثبات صفته.

وحتى لا يتم الاعتداء على الأملاك العقارية المبنية بالتقسيم الإدارية طلب شهادة التقسيم وسند الملكية، إما تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد 200/1 500/1 تشمل بيان حدود القطعة الأرضية ومساحتها ومخطط كتلة البياد على المساحة الأرضية بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأراضي وخصائصها التقنية الرئيسية تقسيم المساحة الأرضية، وتخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم<sup>1</sup>.

#### : الملكية العقارية شهادة المطابقة.

إطار الرقابة التي تمارسها السلطة الإدارية المختصة الحصول على شهادة المطابقة قبل أي شغل أو استغلال للبناءة للمنجز<sup>2</sup> بانتهاء هذه خيرة ي هذه الشهادة، وبيان طبيعتها القانونية، وأهميتها ميداني الملكية العقارية الخاصة التعمير، ثم نتناول صفة طالبها.

#### 1- تعريف شهادة المطابقة:

56 29/90 ه >> يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر

<sup>1</sup> ينظر: 35 التنفيذي 19/15  
<sup>2</sup> 10 15/08 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها على أنه: >> يمنع شغل أو استغلال أي بناءة إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون <<.

المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسليم له شهادة المطابقة» وهذا يعني أنه يقع على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء أن يعلم الإدارة بذكر بقصد إجراء عملية مطابقة<sup>1</sup> وهو ما أكدته المادة 75

29/90 التي نصت على أنه عند الانتهاء من أشغال البناء يتم مطابقة هذه الأشغال مع رخصة البناء بموجب شهادة مطابقة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو م، غير المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حصر اختصاص تسليم هذه الشهادة بموجب المادة 64 منه في رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو ما يعد تجاوزا من التنظيم تشريع.

وعليه شهادة المطابقة هي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكام هذه الأخيرة للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من الأخيرة<sup>2</sup>. فهذه الشهادة تثبت انتهاء أشغال البناء التي كانت موضوع رخصة البناء التي سلمت طبقا لمخطط عمراني مصادق عليه سد، وبالتالي فشهادة المطابقة بارة عن وثيقة تعلن إنشاء البناء وفقا لحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي حسب ما هو محدد في رخصة البناء المتعلقة به<sup>3</sup> وهكذا تكون شهادة المطابقة محصورة ضمن الحدود التي رسمتها أحكام رخصة البناء أي هي وسيلة للرقابة الإدارية على أشغال التعمير التي قررتها أحكام رخصة ا .

### 3- أهمية شهادة المطابقة ميداني الملكية العقارية والتعمير:

مادامت شهادة المطابقة محصورة ضمن الحدود التي رسمتها أحكام رخصة البناء، فلك يعني بأنه إضافة إلى القيود التي فرضتها رخصة البناء فإن قيد أيضا استعمال واستغلال العقار المشيد طبقا لرخصة البناء بالحصول على شهادة المطابقة وهذا وان كان فيه قيودا شديدا على حق الملكية العقارية وحرية استعمالها واستغلالها هناك له أهميته هو حماية الأملاك العقارية من الغش في إنشائها والتحايل على القواعد الفنية والتقنية للبناء والتعمير ومخالفتها لاسيما في مجال مقاو مما يسمح باستعمال واستغلال هذه البنايات من قبل شاغلها دون أي كما يؤدي إلى بعث الثقة لدى المتعاملين في العقارات المبنية إذا ما تم التصرف فيها.

19270

2005/11/29 ن شهادة المطابقة ليست ضرورية لإجراء الإشهار العقاري وإنما هي مجرد رخصة للسكن أو ترخيص باستعمال العقار وهي بذكر التصرف في حق الملكية بعدم استخراجها أو رفض السلطة المختصة تسليمها لأصحابها و عنه شغل الأماكن وفي حالة نقل ملكية العقار المبني إلى شخص آخر جديد قبل إصدارها يصبح خاضعا لنفس القيد بعدم شغل الأمكنة إلى غاية إصدار شهادة المطابقة<sup>4</sup>.

63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على وجوب استخراج المستفيد من رخصة هاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر لشهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. فشهادة المطابقة قواعد قانون التعمير كرخصة للسكن أو ترخيص

<sup>1</sup> يراجع : صافية، المرجع السابق، ص 174.

<sup>2</sup> يراجع : الزين الفردية فيها، 66.

<sup>3</sup> يراجع : عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 107.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 108

باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء موجهاً لأداء وظائف أخرى غير وظيفة  
مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير  
صحية<sup>1</sup> 15/08 لاسيما المادتين 08 10 منه شغل أو استغلال هذه  
ها والحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها .

#### 4- صفة طالب شهادة المطابقة :

حسم المشرع مسألة من له صفة في طلب شهادة المطابقة بموجب نص المادة 63  
19/15 : <<...يتعين على المستفيد من رخصة البناء...استخراج شهادة

>>. يكون كل مستفيد من رخصة البناء له

شهادة المطابقة، وقد سبق وأن بنينا عند تناولها لأحكام رخصة البناء من لهم الصفة في

حيث اقتصرنا على من لهم الصفة في طلب

المتمثلين في المالك كيله أو المستأجر لديه المرخص له ، وبالتالي يكون هؤلاء

هم أصحاب الصفة في طلب شهادة المطابقة.

وهكذا نلاحظ أن أدوات التعمير ووسائله بقدر ماهي أدوات و

أيضا أدوات ووسائل للتحكم في استعمال وإستغلال الأملاك العقارية الخاصة والتصرف فيها في ميدان

التعمير وحمائتها من الإعتداء عليها من قبل الغير بأي نشاط عمراني.

#### المبحث الثاني: التحكم في المسألة العقارية ضرورة يقتضيها التعمير.

عقارية كافية	ية يسمح لها	العمومية	إمكانية توفيرها
التخطيط	الأهمية	ميدان التعمير، يعد	حيث يجعل هذه
الموجهة للتعمير،	تعقيدات	هذا الميدان	التعمير
تلبية	هذا	توفير	توفير إحتياجات عقارية
أهمية	هذه	توفير	يستخدمها
الإحتياجات العقارية	الرصيد	وجاهة هذا	البلدية، هنا
الرهانات	يجب كسبها، وتوفير هذا الرصيد	( يعد	ميدان التعمير)
لإقتناؤه ( )	الجبرية	البديلة	لميدان التعمير يتطلب إيجاد
يمكن			إليها

#### رصيد : رهانات التعمير.

العمومية لأرصدة عقارية كافية يمكنها من التحكم في الوضعية العقارية للمناطق

الحضرية مما يملكها لاحقا من إنجاز عمليات التعمير وفقا لما رسمته أدوات التعمير<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ينظر: 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .  
<sup>2</sup> يراجع : الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكني، الطبعة الأولى، النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 2000 .226

غير أنه العمومية بسياسة الإحتياطات العقارية ( )  
 الهامة توفير الرصيد لميدان التعمير للملكية العقارية  
 وتحرير هذا الميدان،  
 زيادة يعد يلبي التعمير المتزايدة إستهلاكه  
 الديمغرافي هذا الحضرية وتمدها، زيادة ظاهرة  
 العمرانية، وهي كافية  
 ( ) يتيسر يمتلكها  
 رصيد ستشملها عمليات التعمير  
 العمرانية عليها 22 20 التهيئة والتعمير  
 التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

### الفرع الأول: إلغاء العمل بسياسة الإحتياطات العقارية يحتم التدخل والتحكم في المجال العقاري.

26/74 1974/03/20 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية بلدية  
 هيمنة البلديات على العقارات الحضرية من خلال منحها سلطة تكوين إحتياطات عقارية تمثل رصيда  
 عقاريا تستخدمه في عمليات التوسع العم مختلف المشاريع العمومية، وتلبية حاجات  
 السكن من جهة، واحتكار الم امالات العقارية في المناطق الحضرية بشكل مطلق مما  
 يقيد حق الملاك في التصرف في أملاكهم.

غير أنه للملكية العقارية  
 الثمانينات وبداية التسعينات، الإحتياطات العقارية  
 25/90 التوجيه<sup>1</sup> وتم التوجه نحو العمل في ميدان التعمير من خلال منح  
 البلديات أدوات جديدة أعطيت لها صلاحية إعدادها  
 التهيئة والتعمير.

الهدف التهيئة والتعمير هو تنظيم  
 الإجتماعية هذا  
 يمكن هذه الغاية  
 الرئيسية للتعمير<sup>2</sup> للملكية العقارية  
 عمليات التعمير، يتمتع به هذا  
 مما يجعل من تطويع الملكية العقارية  
 توفير عقارية  
 تكوين عقارية  
 الجديدة ميدان التعمير بديلا  
 سياسة الإحتياطات العقارية البلدية.  
 للتعمير، وتكوين وتحويل  
 يرمي النهاية  
 الأهداف  
 تكريسها  
 يمنحه هذا الأخير  
 ميدان التعمير من الصعوبة بمكان  
 لتلبية التعمير. إتجه  
 ميدان تطبيق  
 البلدية تستعملها

<sup>1</sup> ينظر : المادة 88 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر.

<sup>2</sup> Rachid sidi BOUMEDINE et autres , op.cit, pp .56-57.

## الفقرة الأولى: مدى وجاهة إلغاء سياسة الإحتياطات العقارية.

المواطنين الذين  
أراضيهم  
التقييد الشديد  
وغيرها  
وجهة  
العقارية  
ميدان التعمير،  
التعمير  
له،  
وليس  
هذه

بسياسة الإحتياطات العقارية رافقته  
هذه الإحتياطات،  
هم العقارية  
تطبيق هذه السياسة  
مراجعتها  
بجوانها الإيجابية  
الإحتياطات العقارية  
يجعل  
يقتضيها هذا الميدان .

المحيط  
يعني ظهورها  
جوانبها السلبية لاسيما  
ميدان التعمير هامة  
بديلة لتوفير الرصيد  
للميدان

السلبيات  
تطبيق  
الإحتياطات العقارية  
التمير والملكية العقارية،  
غالبا  
تطبيق

**: ظهور سلبيات سياسة الإحتياطات عقارية للتمير يعني ها .**

ينبغي  
الإحتياطات العقارية  
السلبيات  
ظهرت  
سياسة الإحتياطات العقارية  
تأسيسها.

### 1- تعريف الإحتياطات العقارية البلدية :

تكوين إحتياطات	1974/02/20	26/74	02	عقارية
عليها		الإحتياطات العقارية البلدية	>>	البلدية بأنها:
الحلية				هذا
عمرانية << . وهكذا فإنه يقصد بالإحتياطات العقارية			هذه	وينبغي
المحلية			مفهوم هذا	
	يشمله	للبلدية	المحيط	
.1967/01/18	24/67	156		

هكذا  
"اكتساب أملاك عقارية من قبل الجماعات العمومية تخصص للتمير على المدى المتوسط أو الطويل"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> يراجع : المواد 02 03 26/74 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج . ر . رقم 19 1974/03/05

<sup>2</sup> Réserves foncières signifierait: "l'acquisition par les collectivités publiques de biens foncières mis en œuvres en vue d'opération d'aménagement prévus dans le moyen ou le long terme ", Chabane BENAKZOUH, op.cit, p. 13 42 نقلا عن سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص

البلديات	الحضرية	تكوين الإحتياطات العقارية	هذا	هو تكوين رصيد
طريق	يتم تهيئتها وبيعها لهم	المشاريع العمومية وتلبية	جهة،	جهة
منع بيع	العمرائية	البلديات <sup>1</sup> .	حماية المواطنين	
وهكذا	مفهوم الإحتياطات العقارية	فكرتين أساسيتين	خطيرا	وحررياتهم
أهم الأهداف التي يستهدفها هذا القانون،	تين	العقارية يكون		
المعاملات العقارية وتقييد حرية				
: 2				

-	العقارية	الحضرية	فيها	البلديات،
-	تحديد	الإحتياجات العائلية، السيطرة	لتعمير	

يهدف الإحتياطات العقارية :

-	حماية	الفلاحية،	
-	المواطنين	الموجه	

### 3- سلبيات بسياسة الإحتياطات العقارية :

عملية تكوين الإحتياطات العقارية	البلديات	وسلبيات يأتي رأسها،
العقارية	تقييد	أملكهم العقارية
المحيط	للبلدية حيث يمنع	هذه البلديات،
الإحتياطات	تميز بين	التجهيزات والمشاريع
	توجه لتلبية	
هذه الـ	تعويض	الذين أملاكهم هذه
الإحتياطات	تعويضهم عنها من حيث	التعويضات المالية إليهم
غير مرضية لهم	البلديات دفعها إليهم	تكريس عمليات
الأرضية	هذه	يفترض فيها
	حيث	المستفيدون من هذه التجزئات يستندون
	الإشهار	

1 يراجع : عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السا 79.

2 06 26/74 السالف الذكر على: <> أن الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية المشار إليها في المادة 02 أعلاه تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكها فيما يخص البناء وذلك طبقا يفيد لاحق. أما المساحات الزائدة فتدرج ضمن الإحتياطات العقارية البلدية. وبغض النظر عن نقل الملكية عن طريق الإرث فإن الأراضي المحتفظ بها من قبل مالكها في نطاق أحكام المقطع الأول أعلاه، لا يمكن نقل ملكيتها بأي كيفية كانت إلا لصالح البلدية المعنية.>>

إستفادتهم هذه	الأرضية	إدارية	الشعبية البلدية،
عرفية	هذه الأخيرة <sup>1</sup> .		
الفردية	الإستهلاك	وغير	هذه الإحتياجات
العمرانية	تخطيط إستراتيجي حقيقي	كبيرة لميدان التعمير	ساهم
عنها <sup>2</sup> .	يمكن	عليها	المواطنين
		تنموية غير	الشديد

## ثانيا : سياسة الإحتياجات العقارية فكرة جيدة لميدان التعمير.

بالإحتياجات العقارية بها 26/74 صاحبه ظهور سلبيات  
أهمها إيجابياتها لميدان التعمير يمكن إنكارها .

### 1- الإحتياجات العقارية المحلية ميدان التعمير:

لسياسة الإحتياجات العقارية البلدية إيجابيات كبيرة لميدان التعمير ويأتي لها توفير  
الرصيد لميدان التعمير، يسمح المشاريع العمرانية للبلديات  
يسر الأهداف والتعمير سياسة  
تكوين الإحتياجات العقارية بعيدا التنمية التخطيط تعقيدات نموها وتسييرها  
التهيئة العمرانية المحيط المدينة المعنية الإقليم<sup>3</sup> هذا التخطيط  
الطبيعي والبيئي ينتمي إليه تنظيم بينه وبين  
والإقليمي ويراعي بينه وبين جميع  
الحضرية<sup>4</sup>.

وهو والتهيئة العمرانية مسايرة للنهب والتبذير والإستهلاك ونزواتهم، وهذا الهندسية وأدائها يتعسف<sup>5</sup>  
والتسعينات اتجه الإهتمام بالتنظيم العمرانية تسير أهواء الناحية الفنية والصحية وسلامتها الناحية  
يعد معه الناحية الفنية والصحية قيمة إقتصادية أملاكهم العقارية فيها بالقيام  
صاحبة منها، البنائيات يترتب هذه

<sup>1</sup> يراجع : الفرع الأول من المبحث الأول من هذا الفصل 126-127.  
<sup>2</sup> يراجع : التعليم رقم 01 الصادر عن الوزير الأول، تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

<sup>3</sup> Rachid sidi BOUMEDINE et autres , op.cit, p.119

<sup>4</sup> يراجع : كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، ماجستير، جامعة الحاج لخضر- كلية الحقوق، 2008 - 2009

<sup>5</sup> يراجع : إقولي أولد رابح صافية،

والتقسيم لاسيما الحياة الإجتماعية تشويه المدينة وموقعها، مقتضيات التنظيم والهدم

غير هذه الحديثة للتعمر أهم لتوفير الرصيد

سياسة الإحتياجات العقارية

قابلة هذا الأخير بتخليه يرتكز عليه ميدان التعمير.

## 2- سياسة الإحتياجات العقارية البلدية لتوفير الرصيد لميدان التعمير:

القانونية ذات الصبغة الإشتراكية ميداني الملكية العقارية والتعمير والتي صاحبها إستهلاك الليبرالي والإحتياجات العقارية البلدية إتجه والتعمير تسير أهواء كظاهرة العمومية وتزيد أعبائها تتطلبه هذه 1 حيث

ميدان التعمير أهم يفترض معه تمكين هذه بالرصيد

مسؤولية تسيير وتنظيم الإحتياجات العقارية.

ميدان التعمير تسير أهواء كظاهرة العمومية وتزيد أعبائها تتطلبه هذه 1 حيث

ميدان التعمير أهم يفترض معه تمكين هذه بالرصيد

مسؤولية تسيير وتنظيم الإحتياجات العقارية.

لأصحابها وتسوية إتجاهها يمكن هذه العمرانية الفلاحية يجعل

بها يتم إسترجعها أصحابها عملية هذه

تعويض عيني قليلة إيدخالها لحساب ميدان التعمير عسيرا

بها يتم إسترجعها أصحابها عملية هذه

تعويض عيني قليلة إيدخالها لحساب ميدان التعمير عسيرا

ذهب بعيدا في هذا المجال وصل حتى إلى حد تجريد الجماعات المحلية من سلطة تسيير محفظتها العقارية التي تعد جزءا هاما من ذمتها المالية إسنادها إلى هيئات عمومية متمثلة الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين طبقا للم 73 02 25/90 فيما يشبه الإعتراف الضمني من قبل المشرع بفشل الجماعات المحلية في ميدان التعمير<sup>2</sup>.

الإحتياجات العقارية يزود المحلية للميدان التعمير

هذه الأخيرة لهذا الميدان

يرتكز عليها هذا الميدان وهي سياسة الإحتياجات العقارية،

أساليب تنظيم تسيير

1 يراجع : الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد حيي - الخامس حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية يومي 03 04 2009، العدد السادس، أفريل 2010 - 31-30

2 يراجع : محمد جبري، التأطير القانوني للتعمر في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية 12

التعمير	طريق	التعمير لاسيما	التوجيهي للتهيئة والتعمير
يعد	الأساسية لتخطيط	تمكين	نوعية
ومنه	التنمية المحلية،	المحلية	التعمير
	يشكل	الإحتياجات العقارية	والأساسية لتزويدها
	للتعمير لتجسيد تنميتها وتوسعها	1.	

### 3- الإحتياجات العقارية صياغة للتوجهات الجديدة :

يكن هناك سبيل	الإحتياجات العقارية	يتم
يأخذ بعين	السياسية والإقتصادية والإجتماعية	دخلتها
المحلية	القانونية لها	العقارية وتوفير الرصيد
يسد حاجاتها	ميدان التعمير ويضمن لها تحقيق سياستها	هذا

بتعديل	أحكامه	ينسجم	التوجهات الجديدة	1989
عنها	بطريقة	ليتبع	هذه الإحتياجات العقارية والتصرف فيها	
التأجير، وهي	المحلية <sup>3</sup>	عملية	غير طريقة التنازل الإمتياز	ملكية
تسهل	هذه	إليها	ميدان التعمير	

الإدارية	التوجيه	المادتين 52
03	71 منه،	وتستهدفها، فإنه يمكن
هذه	العينية	المحلية
	أريد بيع	العينية
	يثبت	بيع هذا
	وهي هنا ممارستها	تبرير
	الإدارية	تسبب قرارها وموقفها
	فيه	مشروعية قرارها
		4.

المحلية	الإمتياز	يقوم	الإمتياز
لها	تشبيد البناءات	التعمير، وهو	الإمتياز
حينما	الإمتياز		

1 يراجع : محمد جبري ، المرجع السابق ، ص 13.

2 يراجع : المرسوم 27/76 1976/02/07 يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراض التابعة للإحتياجات

العقارية، ج. ر. رقم 17 1976/02/27.

3 يراجع : محمد جبري، المرجع السابق، ص 13

4 يراجع : سماعين شامة، المرجع السابق، ص 242.



يتضح للملكية العقارية  
يمكن منه .  
مساهمتها توفير الرصيد  
للتعمير

#### 4 - عقارية بلدية بديلا سياسة الإحتياطات العقارية :

بسياسة الإحتياطات العقارية بداية التسعينات  
تعمير جديدة أعطيت للبلديات صلاحية إعدادها وتنفيذها  
هذه الجديدة أيضا هذه البلديات  
الملكية العقارية لا سيما منها عند إستعمالها  
القانونية  
العمرائية، غير  
للتعمير<sup>1</sup> يعد  
الأهداف الرئيسية  
الرهنات لهذا خير.

الملكية العقارية  
لصاحبه  
يشكل في بعض الأحيان عقبة  
تطويع الملكية العقارية  
عقارية هذا  
لتلبية  
تكوين  
عقارية البلديات لها وتطبيق  
وتكوين هذه  
العقارية  
إندامه وهذا يعني تكوينها يتوقف  
وتطبيق  
التعمير وهذه  
هذه الأخيرة  
تملكها البلدية هي  
بها  
تكوين إحتياطات عقارية البلدية  
هنا وهناك هذه الإحتياطات العقارية  
عليها  
التوجيه  
العقارية  
إقتنتها يعرض

<sup>1</sup> Rachid SIDI BOUMEDINE et autres, op.cit, p 57.

<sup>2</sup> ينظر : المادة 40 .  
29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر .

## الفقرة الثانية: حتمية توفير الرصيد

### لميدان التعمير

### العقارية

الرصيد وتأكله والإستهلاك له<sup>1</sup> يحتم اللجوء إلى الأملاك العقارية الخاصة التي عادة ما تشكل أحزمة عقارية محيطة بالمدن أو على شكل جيوب عقارية ذات مساحات هامة، وذلك لكونها الملاذ الوحيد للسلطات العمومية من أجل تلبية الطلب المتزايد على الأراضي الموجهة للتعمير، وكذا حرصا من هذه السلطات على التوسد ذلك بالتوافق مع مقتضيات وثائق التعمير.

### : الملكية العقارية

### وإشكالية توفير الرصيد

### لميدان التعمير.

المفهوم	يندرج	الملكية العقارية	طبيعة
الملكية	يجعل	الكبير <sup>2</sup>	الليبرالي
الرصيد	يطرحة	حيث يطرحة	التطويع
		تنفيذ هذه الأخيرة	التعمير الرامية
		يحكم الملكية العقارية الخاصة،	أنه
		قررت التعمير، فإنه يمكن توفير	رغبتهم
		برية لإقتنائها، وهي تتميز	هذه
		منازعتها.	وآجالها القانونية الطويلة لاسيما
			بشكلياتها
			فإنه
		توفير هذا الرصيد،	

### 1-

### مساهمة الملكية العقارية

### الرصيد

### الموجه للتعمير:

العقارية العمومية	التعمير	مساهمة الملكية العقارية
توفير الرصيد	هذه	العقارية
نزحها أصحابها	العمومية	الحماية القانونية
هذه	العمومية	تلبية
الموجهة للتعمير،	الوحيد	المتزايد
هذه	هذه	عقارية محيطة
لمقتضيات التعمير،	هامة	السكانية.
هذه	هامة	عقارية محيطة
جيوب عقارية	هامة	السكانية.
به جميع	هامة	السكانية.
إقتصادية وإجتماعية،	هامة	السكانية.
الملكية العقارية	يحتاجه	رصيد
التعمير،	يحتاجه	رصيد
رصيد	تلبية هذه	الديمغرافي المتزايد

<sup>1</sup> تم إستهلاك بين شهر ديسمبر 2005 وشهر أبريل 2008 8000 هكتار من الأراضي الفلاحية الصالحة للزراعة إقتطعت من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية عبر كامل التراب الوطني، يراجع : التعليم رقم 01 مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، صادرة عن الوزير الأول، ص 01.

<sup>2</sup> Rachid SIDI BOUMEDINE et autres, op.cit , p 57.

لاسيما التجهيزات الأساسية الحضرية، الهجرة هذه لاسيما التجهيزات الأساسية الحضرية، الهجرة هذه

## 2- التنظيم الديمغرافي يتطلب العقارية :

أهمية الرصيد العمرانية الموجهة العمرانية والبنيات الموجهة للإحتياجات الحالية والمستقبلية  
التجهيزات الجماعية يتم إستعمالها تنمية وتتنظيم الحياة الإجتماعية،<sup>1</sup> يرتبط هذا التنظيم يصطدم  
يدفع العمومية العمرانية الديمغرافي أيضا  
تخطيط تزايد حاجيات الإهتمامات العمرانية، وهي كلها ينتج عنها تزايد الإهتمامات العمرانية وبالخطيط التهيئة العمرانية.

التعمير هذه العمليات رصيد العمليات بها بهدف تنظيم  
الحضرية، سكنية، وتشجيع لتلبية الحاجيات الصناعية والتجارية  
وتجهيز العمومية وغيرها العمليات تساهم تنظيم الحياة الجماعية وتنميتها<sup>2</sup> إستهلاك الرصيد العقارية

## ثانيا: توفير الرصيد للتعيم مهمة

المتزايدة التعمير الموجهة (فلاحية...) رسمته عمليات التعمير هي فهي تلبية والتجهيزات إستعمالاتها (صناعية، تجارية،

ويعتبر التخطيط<sup>3</sup> الحرية التعمير يؤدي غير

المتزايدة التعمير العمرانية إيجاد بين العقارية التبذير  
هذا يمكن يتحقق التعمير فيتحقق هذه إستعمالها العقارية.

1 ينظر: المادة 11 01 29/90

2 يراجع : الهادي مقداد، المرجع السابق، ص ص 62 - 63 .

3 يراجع : بشير التجاني، المرجع السابق، ص 89 .

المعنية)	بتعقيد	عقارية عمرانية	ليست	الهيئ
	فلاحية	الملكية	بتعقيدات	
	هذا	الإمكانات المالية	(	يتم فيها
	فيه الملكية العقارية	هاما،		المحلية لاسيما
	يصعب	العمومية المحلية		رصيد
لتلبية حاجاتها	ميدان التعمير.			

المتعاملين المتدخلين	السلطات العمومية	هذا الرصيد يأتي		
والتجهيزات الأساسية،	التعمير	احتياجات كبيرة كافية		
والسياحية والترفيهية،	والتجهيزات الأساسية،	تخصيص		
عمرانية	منها ويقع	وغيرها	توفير هذا الرصيد يصبح حتمية	
		هذه السلطات.		

هذا ناهيك	المتدخلين الآخرين	ميدان التعمير	عقارية	الهام
يلعبه هؤلاء	بعيدا	لديهم	عقارية	فيه يسر
تغنيهم	أهداف	التعمير،	يقع	
العمومية توفيرها لهم،	إستفادتهم	وضعية	هذه الأخيرة	
	يمكنهم	العقاريين الأولوية	لتهيئتها	مهينة <sup>1</sup>
مشاريعهم عليها.	هنا	تهئية وتعمير أراضيهم		
قررتة	التهئية والتعمير ما لم تكن هذه الأراضي مخصصة لعمليات المنفعة العامة <sup>2</sup>			
وهي	العمومية	العمرانية		
تطرحة	قانونية وإجرائية.			

## 1- الحماية القانونية الملكية العقارية يعني أنه :

للحماية القانونية	الملكية العقارية	وظيفتها الإجتماعية <sup>3</sup>	يعد الملكية
التعمير	كبيرا	الوظيفة الإجتماعية للملكية العقارية	
التعمير هو	العمليات	بها	لهذا التنظيم
ركيزة أساسية يقوم عليها		يمكن أن تعود	حيث
		يتها	

1 يراجع : لطيفة بحوص، إشكالية الإستثمار العقاري بين متطلبات القانون ورهانات التنمية، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة << مؤلفات وأعمال جامعية >>، الطبعة الأولى، العدد 72 2007 242 .

2 08 02 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03 2003/09/16 يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني على أنه : <<...إذا لم يكن الوعاء العقاري مخصصا لعمليات المنفعة العمومية، وإذا كان يتبع الدولة على القطعة الأرضية المسترجعة كاملة أو جزء منها، وعلى حالتها ، إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص لإنجاز إستثماري، فإن أصحاب حق الإنتفاع المعنيين يستفيدون من حق الشفعة شريطة أن يتعهدوا، إذا رغبوا في ممارسة هذا الحق، بإنجاز ضمن الشروط والأشكال نفسها >>، ج ر رقم 57 2003/09/21.

3 إن الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية أصبحت هي المتغلبة في القوانين الجديدة ، وهي تمثل النزعة الحديثة في تصور حق الملكية ، فلم يعد هذا الحق مطلقا لا حدود له، بل هو وظيفة اجتماعية يطلب من المالك القيام بها مقابل حماية القانون له، أم إذا خرج على هذه الحدود فلا يعتبره القانون مستحقا لهذه الحماية، ويترتب عن ذلك نتيجتان مهمتان تعكسان حدود حق الملكية في إطار الوظيفة الاجتماعية المنوطة به، و تتمثلان في:

- تقديم المصلحة الخاصة الأولى بالرعاية على حق الملكية الخاصة إذا تعارضتا، مع تعويض عادل للمالك، يراجع : عبد الرزاق أحمد هوري

كثيرا يصطدم هذه  
والتعمير  
العمرانية،  
عليها.

للأهمية الكبيرة يكسيها  
الحيوي للتعوير، هو يدعو التوجه  
العمومية  
هذا  
لاسيما  
يستتبع  
عمليات التهيئة والتعمير، ويحول  
منه ميدان التعوير يعود  
الإتجاهات السياسية  
عقارية التخطيط<sup>1</sup>  
بإحدى الملكية العقارية  
أصحابها، يشكل كثير الأحيان  
جماعيا يجب يستفيد  
الجميع، ذهب الباحثين  
الحضرية  
سياسة

هذا التوجه السياسي، فإنه  
العمومية  
التعمير،  
العقارية  
بطريقة عقلانية  
والأساسية للتعوير.  
يكون  
للتهيئة والتعمير، وهذا يتطلب  
الأوعية العقارية  
قررت هذه  
في إستعمال وإستغلال هذه الأوعية  
الحضرية متمشيا  
إستراتيجية  
ميدان التعوير<sup>2</sup> واستعمالها واستغلالها  
يفترض فيها تراعي الأولويات  
هذه الأخيرة  
الأولية

## 2- قارية طبيعتها أو التخصيص لها التعوير

عقارية العمرانية  
ميدان التعوير بطريقة غير التعوير.  
طبيعتها  
تخصيصها يعني توفير أنفسهم يقومون

### 1-2 الملكية العقارية طبيعتها وغرضها:

التوجيه العقارية الملكية القانونية  
بها تعريفه لها 27 منه ها : >> الملكية  
هي طبيعتها غرضها <<. وفي مختلف التعديلات الدستورية اللاحقة<sup>3</sup>  
غير الملكية  
الملكية العقارية الخاصة هو يمكن تقييده لمقتضيات  
العينية /

1 يراجع : الهادي مقداد ، المرشح السابق ، ص 32.

2 29/90 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم القواعد العامة للتهيئة والتعمير في المواد من 03  
09 منه.

3 64 من التعديل الدستوري الصادر بموجب القانون 01/16 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري على أن: >>  
الملكية الخاصة مضمونة، حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية، وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها و يحمي القانون تخصيصها>>، ج ر. رقم 14  
2016/03/07.

وعليه وحررياتهم لاسيما هو عليه هو القيود<sup>1</sup> وهي القيود<sup>1</sup> هو التعمير، الملكية العقارية أنه ميدان التعمير فإنه يتم لتقييد العقارية الخاصة هو الحال الإدارية.

الملكية العقارية طبيعتها وحرصها، حيث بين الحضرية، هذه الأخيرة هي تجري عليها عمليات التعمير الفلاحية يمكن تحيط السكنية الحضرية يمكن أن تشكل هاماً ورئيسياً يلجأ إليه لتلبية إحتياجات تصنيفها<sup>2</sup> مهمها موقعها التعمير الحضرية 19 29/90 حيث الفلاحية المحاذية الحضرية عن طريق تجزئتها بطريقة سرية عليها بعيداً هو ما ه التعمير هذه حين ها التعمير أين يتم تصنيفها الفلاحية وتصنيفها عمرانية، لأنه لا يمكن إستعمالها يخالف طبيعتها وحرصها.

## 2-2 العقارية التخصيص التعمير:

تكريس الملكية العقارية الحائزين التعمير<sup>3</sup> هذه الأخيرة وبغض المشاريع السكنية فيها التعمير . من جهة ، وإلزام أملاكهم وتهيئتها العقارية يقع هذه الأملاك تجزئتها وتهيئتها وتزويدها وهو ما قد ي

يمكن يطرح هنا هو تحقيق يساهم جيوب عقارية معينة تنفيذ سطرته التعمير تشييد عليه المدينة الأحياء وغيرها يولد المدينة

235-234

1984

<sup>1</sup> يراجع : فتحي الدريني، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده،

<sup>2</sup> ينطوي إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية على محاذير بإعتبارها موردا حيويا ي المحافظة عليه وعدم تغيير وجهته ، غير أنه في ظل غياب أرصدة عقارية كافية داخل المناطق العمرانية فإنه يتم اللجوء اضطرارا إلى إقتناء أراضي فلاحية أو إلغاء تصنيفها قصد إنجاز مشاريع عمومية أو منشآت أساسية وفقا لترتيبات مضبوطة في إطار التوفيق بين ضرورة الإستجابة لحاجيات إنجاز مشاريع السكن و العمومية، والمحافظة على الأراضي الفلاحية لاسيما الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة، يراجع: التعليم رقم 02 الصادر عن الوزير الأول، السالفة الذكر، تجدر الإشارة هنا إلى أنه فيما يخص الأراضي الفلاحية التابعة للخواص فإنه يتم اللجوء إلى إجراء نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية إذا فشلت طرق الإقتناء العادية في سبيل إنجاز المشاريع المشار إليها آنفا.

<sup>3</sup> يراجع : المادة 68 02 المتضمن التوجيه العقاري.

وبهائها<sup>1</sup> باعتبارها العمرانية يمكن وتعطيلا لوظيفتها الاجتماعية .

التشريع التنظيمي يلزم بتنظيمي يلزم بالقيام بالمخالفين سطرته المعمير ويحدد لهم معينة لإنجازها الممتنعين العاجزين<sup>3</sup> وهو ينبغي وينتبه إليه هذه الجيوب غير تنتهي بتشديد غير لقوانين التعمير.

إقتضته العمرانية وإرغامهم تنفيذ أزمتهم به التعمير يشييد هذه الوضعيات يقاوم فيها هذه المشاريع، وسيلة حيث 151 أرضية فيها التعمير تشييد وتواجه هذا يحول تحقيقه هو وتشجيع إلزامه أرضه يقوم مقامه تحقيق يفضل دفعه وتشجيعه<sup>5</sup> هو الملكية العموميا .

: الميدان فيه يقتضيه التعمير.

هو تعمير توفير هذه الأخيرة الميدان يقع ( ) العمومية الحماية القانونية الملكية العقارية نه هذا العقارية الميدان ( الثانية ) يدعو تقييده هذه العقارية، التعمير للمستقبلية<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> يراجع : عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2011 .57

<sup>2</sup> 06 على إنجاز السكن الترقوي المدعم على أنه -" يجب أن توفر الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء و التنوع الذي يحقق على الأفضل متطلبات المستفيدين حيث الجمال و الراحة و يجعل الحي موقعا لطيفا في معيشته" ينظر: المواد 08 10 04/11 .  
<sup>3</sup> فأدوات التعمير تتميز بكونها قابلة للاحتجاج بها في مواجهة الغير ولكنها لا تلزم هذا الغير بالقيام بالعمل، وإنما إذا أراد القيام بالعمل فهي تفرض القيام به ضمن بعض الأشكال والشروط ، يراجع : Rachid SIDI BOUMEDINE et autres, op.cit , p 56 .

<sup>4</sup> Roger SAINT-ALARY, cours de droit de la construction et de la propriété urbaine, France, 1969-1970, p p 28.

<sup>5</sup> ibid, p p 29.

<sup>6</sup> ينظر: المادة 19 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير السالف الذكر .

## يقتضيها ميدان التعمير.

:

العمومية وتحكمها فيه يهدف تحقيق غرضين هامين:

- ويتمثل توفير الأول من هذا المطلب .  
التعمير الثانية

- وهو العمرانية يطلق عليه القيمة ملاكها القيود الملكية العقارية لاسيما الحضرية هذه القيود معينة ميدان، وترتيب جزاءات صارمة على الصفقات المخالفة للتشريع قد تصل إلى حد مصادرة هذه الأراضي والتي شرع بالبناء عليها بطريقة فوضوية .

### : القيود الإرتفاقية العقارية.

يلجأ ميدان التهيئة والتعمير، يمنحها صلاحية الإدارية العقارية.

### 1- الإدارية :

وهذه يحددها بهدف حماية هذه الأخيرة إستغلاله وهي تحقيق

حيث تشريعية لها

والهياكل الأساسية وهي أغراضها، منها السلكية واللاسلكية<sup>3</sup> ومنها  
الحديدية الطيران 60 06/98 1998/06/27<sup>4</sup>

أنه: >> يجب يؤمر السياج يفوق علوها  
منها عليه

إستبعادها تغييرها << ومنها العسكرية<sup>5</sup> المجاورين لهذه .  
وغيرها من الإرتفاقات الإدارية التي تفرض حماية

1 يراجع : لطيفة بحوص، المرجع السابق ، ص 250.

2 يراجع: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/06/14 يحدد محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وكيفيات شغله، لاسيما المادة 04 منه التي وضبطت حدود محيط الحماية للمنشآت والهياكل الأساسية الكهربائية والغازية داخل المناطق العمرانية وخارجها، ج. ر. رقم 54 2011/10/02.

3 حيث كرس القانون رقم 2000/03 2000/08/05 43 05 منه حق إرتفاق على الأملاك العقارية الخاصة من خلال الترخيص المتعاملين المختصين في هذا الدخول إلى هذه الاملاك قصد دراسة أو إنجاز أو إستغلال المنشآت المتعلقة بشبكات المواصلات السلكية واللاسلكية ولو كان ذلك عن طريق رئيس المحكمة المختصة إقليميا بموجب أمر على ذيل العريضة، ج. ر. رقم 48 2000/08/06.

4 06/98 1998/0/27 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، ج. ر. رقم 48 1998/06/28 .

5 >> ينشأ محيط أمني حول كل نقطة من النقاط الحساسة يتجسد في المجال البري والجوي أو البحري، الذي تحدده السلطة المخولة...<<، ج. ر. رقم 69 1984/12/26.

العمومية  
لفائدتها  
عمومية  
بهذه  
هذه  
إمكانية  
الأحيان  
يؤدي  
مواقعها  
ملاكها  
مشاريع عمرانية  
هذه

## -2 التعمير:

التعمير  
عليها تسميتها  
هو عليه الأمر  
الإدارية، وبعد  
التعمير،  
سبيل  
حيز تطبيق  
التعمير  
الإدارية، لكنها  
29/90  
التوجيهي للتهيئة والتعمير يفرض  
يرفع  
عليه  
لهذه  
علاقتها

29/90  
حيث يهدف  
يضيفي  
إحداثها  
هذا  
داخلها، فيخصص  
التوجيهي للتهيئة والتعمير  
تنظيم  
19

وغيرها  
تعديل  
يجوز تجاوزها  
خرقها،

وأيضا  
والمظهر  
واستعمالاتها وغيرها  
هذه  
بالتكيفات الطفيفة  
تفرضها طبيعة  
ميدان التعمير  
ترخيص بالتعديل  
البنيات  
به  
بها  
يحدد  
2

غياب هذه  
هو  
خارجها<sup>3</sup>  
29/90  
04  
يمكن تشييد  
الطريق  
حماية  
الطبيعية  
عليها  
05 منه  
أنه  
معين  
تعلية  
الأثرية والثقافية  
البلدية  
سياج  
إليه...<<.

1 22 02 29/90  
خاضعة مؤقتا للإرتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الإرتفاق في المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه <<.  
2 هذا ما أكده 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر في المادتين 31 33 منه، غير أنهما نصتا على أن مخطط شغل الأراضي يحدد الإرتفاقات المتعلقة بالمنطقة المعنية بهذا المخطط، دون أن تعطيا توضيحا حول طبيعة هذه الإرتفاقات ولا تصنيفها، فالمادة 31 على سبيل المثال هي أنه: << يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل...حقوق إستخدام الأراضي>>.  
3 06 29/90 السالف الذكر على أنه << لا يمكن أن يتجاوز علو البنيات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنيات المجاورة وذلك في إطار إحترام الأحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة ما يتعلق بحماية المعالم التاريخية. ويجب أن يكون علو البنيات خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط...>>.

الملكية العقارية  
نقل ملكية العقارات بين المتعاملين وتنظيم استعمالها يجعلها العمومية.  
نظم عمليات فيها وتداولها بين

## 1-3

## القانونية

:

تطهير الملكية العقارية  
العينية العقارية الإدارية  
بها الرسمية، الإشهار<sup>1</sup>  
رضائية<sup>2</sup> وعليه  
ملكية عقارية يترتب عليه لها<sup>3</sup>  
بينما الإشهار فهو التشريع العينية العقارية،  
يكون عليهم فالشهر العيني يبقى  
الإشهار<sup>4</sup> الملكية بين المتعاقدين  
الغيري يترتب العيني  
يتطلبه يترتب تخلفه فيما بين المتعاقدين  
للغير، يتم يوم  
الملكية الغير لأنه ليس يحصل شهره،

وهكذا إمكانية هذه هذه  
الحضرية عملية ميدان التعمير يوحى يهدف  
الإشهار الرسمية الحضرية عملية  
يسمح ممارستها الرسمية والإشهار العرفية<sup>5</sup>  
إقتنائها مالكيها

## 2-3

## العقارية العرفية باعتبارها

## التعمير:

التسجيل العرفية  
25/91 63 منه أنه :  
العقارية  
العقارية العرفية  
1992 المالية تسجيل العرفية،  
1991/12/16<sup>6</sup> التسجيل القيام  
>> يمنع التسجيل القيام

1 وجوب إخضاع التصرفات والاتفاقيات الرامية إلى نقل أو إنشاء أو كشف أو تعديل حق عيني عقاري إلى كل من قاعدة الرسمية وإجراء الإشهار  
يراجع : 35 وما بعدها .

2 يراجع : علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 21 .

3 ينظر: المادة 324 1 58/75

4 يراجع : عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 122.

5 326 02 من القانون المدني على أنه : >> يعتبر العقد غير أهية

<<، وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرارين: رقم 68467 1990/10/21 مجلة قضائية

1992 01 84 113840 1994/02/07 مجلة قضائية 1994 02 158، يراجع: عمر حمدي باشا

الملكية العقارية، المرجع نفسه، ص 110-111.

6 65 . 1991/12/18

العقارية، الإيجارات التجارية، تعديلية	التجارية الصناعية	الصناعية التجارية	يكونها، التجارية	الأسهم الصناعية، التأسيسية
ظاهرة التعمير سبيل القانونية	تفرضه الملكية العقارية	بطريقة عرفية يجده التعمير	أهم مقتضيات، عرفية	ساهمت و تساهم تتطلبه
يتسم حيث إستغلالها، الملكية العقارية	القانونية هر	وتأسيس كبير	ساهم القانونية وضعية	تعددها وكيفية الآليات الموازية لتطهير
ترقيمها لها، لتنظيرها جميع يتم	نهائية يفترض فيها هذا يجعلها	الإشهار تسهل عمليات التعمير، فيها تنظيم	لاسيما تسهل عمليات التعمير، فيها فيها	الوضعية القانونية للإشهار العقارية، العرفية العسوية فيها
نظامها السياسي الكثير هذه	وشفافية العقاريين الحائزين الحضرية	يعد الركيزة الاساسية الحياة العملية مشهرة الحضرية	سياسة عمرانية <sup>1</sup> العرفية العقارية داخلها.	مهما بها
أصحابها هروبا إدراكهم ذاتها، وغير منتهية،	فيها بعيدا الإدارية <sup>2</sup> والمالية لعملية نقل الملكية لا سيما الخطيرة غياب	مشهرة عقودها تفرضها نين هذه ظهور البنائيات الفوضوية، الإهمال	العقارية كثيرا ما يعتمد بها ميدان التعمير عقارية	هذا الميدان، الإشهار الملكية

1 يراجع : الهادي مقداد، المرجع السابق، ص ص 74-76.

2 يشترط قانون التعمير الحصول على رخصة تجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية وإرفاق دفتر شروط وملف إداري وتقني متعلق بالتجزئة قصد الحصول على هذه الرخصة، يراجع : المواد 57 58 29/90 07 وما يليها من المرسوم 19/15 لتعمير . 2015/01/25

ثانيا : .

الملكية العقارية يؤدي زيادة الأحيان يكون قيمته  
عليها  
غير حضرية للمضاربة فيها يؤدي ازدياد  
حسبها المحيطة بها، حيث أنه كثير المراهنة عليها.

**1- يغلب عليه :**

يلعب العقاريون وهو ما يجعل من بيعت يؤثر الاقصادية فيها (التكاليف الباهظة، التخطيط لها تأثير  
التعمير ي ميكانيزمات الأساسية ميدان التعمير لا سيما توجيه  
وتجميد ممتلكاتهم قيمة التخطيط التجارية والصناعية  
فيها (التكاليف الباهظة، التخطيط لها تأثير  
ميدان التعمير 1

يقتضيها ميدان التعمير، لظاهرة  
طريق تجميدهم العمارانية  
العرفية  
يسمح بالتخفيف  
التعمير.

**2- العقارية قيمة :**

العمرانية ينتج عنها قيمتها يحتم  
بميدان التعمير ومشاكله حماية لهذا  
هو  
ازدياد الميدان  
التعمير له أهميته النسيج  
تحديد هذه القيمة، فأهم ليس  
القانونية والاقتصادية<sup>3</sup> وهي العوامل  
كطبيعة القيمة  
ومساحتها وموقعها، ونوعية  
بين وهي كلها  
مجموعها  
التعمير عليها،  
أساسية تحديد قيمة  
العمرانية.  
يتبين آلية ليس وحدها هذه القيمة هو

1 يراجع : الهادي مقداد ، المرجع السابق ، ص92

2 و تدخل الدولة هنا ليس القصد منه الحد من حرية السوق العقاري الحر المعتمد بموجب التوجهات الجديدة للدولة المتبناة بعد دستور 1989 منه هو حق الدولة في استعمال أدوات التأثير في السوق العقاري من خلال توجيهه حتى يتماشى مع المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية ، يراجع : سماعيل .143

3 Note N° 00.265 DU 23/01/1991 de la direction générale du domaine national.







هذه هدفه وليس وسيلة  
 المتعاملين العقاريين التصريح الفعلية  
 للبيع، يمكن الحقيقية  
 للتصريح الحقيقية، وإلا يتم هذه  
 بالسعر المصرح به.

الإدارية 71 التوجيه 1  
 وجماعاتها المحلية بيع العمومية  
 العقارية تلبية لـ للعمير  
 للعمير ليتم بعد ذلك هذه  
 الحاليتين يمكن هذه العمرانية  
 عمليات التهيئة مما يعني تقديم لهذا الميدان .  
 ميدان التعمير يساهم تحقيق

## 2- أساليب جديدة وتحقيق عقارية ميدان التعمير:

الملكية العقارية انه الطبيعي يكون المنشئين العقاريين<sup>2</sup> الموجة تقييد ملكية  
 ركيزة أساسية العمومية إيجاد تجريد المشاريع الحضرية لفائدة هذا الميدان.  
 (الليبيرالية) أملاكهم العقارية قررتها التعمير،  
 الموجة لهذا يمكن إيجاد له ينبغي لهذا  
 أظهر فعالية نسبية، ملكية هذه نهائيا يتأثر  
 وحريات 3 يدفع  
 القوانين الأساسية طواعية أملاكهم  
 يقتضي

## 1-2 أملاكهم العقارية :

يمكن هذا الملكية ذاته،  
 يستخدم رأسه  
 مجموعتين

1 71 من قانون التوجيه العقاري على أنه : >> ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية...<< .

2 ن العقاري كل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ( مؤسسات عمومية أو خاصة ) الذين خولهم القانون إنجاز مختلف الأنشطة العمرانية، من تهيئة وتجهيز، وإنجاز، وتجديد أو إعادة هيكلة أو ترميم وغيرها، ينظر: تين 03 15 04/11

3 Roger SAINT-ALARY, op .cit, p 31.

-	الهدف	طريق	وتشجيعهم
هذه	حيث يصل	الأحيان	هؤلاء
عنها	يجد معه نفسه	ملكيتها	.
- والثانية وهي	مظهر	حيث	الملكية نفسها، وهذه
غير	التدابير الضريبية	يكون لها	بأراضيهم
الضريبي يمكن	وتدفعهم	بنائها بأنفسهم	المنشئين، هذا
	يترافق	.	

## 2-2 ميدان التعمير:

ويمكن	يأخذ تدريجيا	ي	العمومية وهو
	(l'intérêt général)	يسمح	الملكية
مفاهيم			
(l'intérêt général)	العملية هو	سبيل	الرياضية
مخيم صيفي	مخيم	.	
ي يخص المستفيدين	الملكية	تدرجي	
يمكن يكون ليسوا	العمومية يمكن	يكونوا	عاديين
يكونون يؤدون	<sup>1</sup> وهذا هو	به	
	<sup>2</sup>		

للبنائيات	فإنه ينبغي تقديم تسهيلات إضافية فيما
يخص	والضرورية هذه
قانونية	ملكية ليتم عنها آخرين
الإمكانية	ليتمكنوا هذه المشاريع
بها	يمكن تكتسيها هذه المشاريع، السكنية
تحصيلات موجهة	التدرجي لها
عليها	طريق مشاريع التهيئة، التعمير
نشرها	<sup>3</sup>
:	.

يتطلب	العيش	تهيئة	الحضرية	البنية التحتية
وتجهيزها	هي	التهيئة	التعمير <sup>4</sup> وهي التجهيزات	

<sup>1</sup> Roger SAINT-ALARY , op .cit, pp 33 et 36 .

<sup>2</sup> 21 01 06/84 1984/01/07 المتعلق بالأنشطة المنجمية المعدل والمتمم بالقانون 24/91 >> مع مراعاة الأحكام الخاصة المنصوص عليها في هذا القانون يمكن لصاحب رخصة البحث أو الاستغلال، قصد متابعة ته والأهداف التي رسمها، أن يستفيد من الحقوق والامتيازات الآتية :

- تخصيص أو شراء الأراضي بالتنازل أو بنزع الملكية...>>، ج .ر. رقم 05

1984/01/31 64 . 1991/12/11

<sup>3</sup> Roger SAINT-ALARY , op .cit, P P 37- 38.

<sup>4</sup> المقصود بوثائق التعمير هنا هما أداتي التعمير المنصوص عليهما في القانون

29/90 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، (POS).

في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

يمكن بدونها سكنية واستغلالها<sup>1</sup> هذه التجهيزات  
 حيث زيادة مساحتها وسكانها توزيع بها  
 كبير المحيط بها، بها قيمة  
 المدينة حيث القيمة التجارية لهذه إمكانية  
 2.

التجهيزات الكهرياء، العمرانية  
 وغيرها، لها تأثير تغير قيم يصعب إيجاد لها، هذه  
 يواجه ميدان التهيئة والتعمير التهيئة والتجهيز،  
 تطويع الملكية العقارية ميدان التعمير، ظهور التعمير  
 أملاكهم العقارية الحضرية عرفية يؤ

**-1 التجهيز :**

التجهيزات الضرورية الأحيان % 50  
 يؤدي تقليص للموجهة للبيع القيمة النهائي تهيئة وتجهيز  
 وهذا يعني المترتب عنه القيمة العقارية، أنه  
 الأخيرة، العقارية التعمير القيمة العقارية يؤدي  
 للمتعاملين

هامة حيث صحيح<sup>3</sup> الموجهة للتعمير، هذه  
 للمتعاملين

صحيح يؤدي يقيمها جهة، جهة  
 القيمة العقارية، وهو ما يدفع إلى ظهور عمراية فلاحية تهربا التكاليف السرية الفوضوية  
 يمكنهم بيع الأرضية تحصيلات غير مجهزة تدرّكهم عين

1 تراجع : المادة 19 التنفيذي 19/15 2015/01/24 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها .  
 2 تراجع : يوسف محمد أسامة فدان وآخرون، أنماط التخطيط العمراني وعلاقتها بالمخالفات المرورية، جامعة نابف العربية للعلوم الأمنية، الطبعة الأولى، 2008 41.  
 3 تراجع : لطفي قبائلي، التوسعات الحضرية الجديدة في قسنطينة : الآليات، الفاعلون، وكلفة التعمير، حالة المنطقة الحضرية عين الباي، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، 2001 174 – 176.  
 4 المرجع نفسه، ص 176  
 5 تراجع : لطيفة بحوص، المرجع السابق، ص 214.

هذه التحصيصات 29/90 بالتهيئة والتعمير، وترتيبه 1 التعمير هو عليه 57 58 قاسية<sup>2</sup>.

وهكذا يجد من إليهم حيازة هذه أنفسهم تهيئة وتجهيز هذه جهة تسوية وضعياتهم القانونية جهة تساهم هذه الوضعيات يصعب مهمة إيجاد عقارية والتعمير، ومهما هذه لتوفير الرصيد أجهزة لديها العمرانية نفسها قيمتها يجعل للمبادلات العرفية والمضاربة العقارية تأثير سلبيًا خطيرا التعمير<sup>3</sup>.

هكذا يكون تنظيم يرتبط يتم إستعمالها تنمية وتنظيم الحياة الإجتماعية فيه هذا التنظيم يصطدم العقارية وفرتها، تحقيق المزيد تجهيزها وتهيئتها<sup>4</sup> يؤثر العمومية لميدان التعمير، يؤدي المنشئين والمتعاملين العقاريين يؤثرها ذاتها ويؤثر العقارية وهو يساهم الحضرية في النهاية.

## 2- قيود التعمير :

للقبود تضعها قوانين التعمير العقاريين الذين أملاكهم العقارية الحضرية التعمير سيتم تحديد وجه فيها العمرانية<sup>5</sup> التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) يتم تخصيصها الأحيان رغبتهم، يتم تخصيصها التعمير مشاريع عمومية تجهيزات معينة رغبتهم فيصبحون ملزمين أراضيهم قررته هذه الأخيرة<sup>6</sup>.

يمكن هذه غير للتعمير طبيعة فيها هذه

1 57 01 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على أنه : << تشترط رخصة التجزئة لكل عملية لأثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها >>، و كذا كل من المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كميّات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمادة 03 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

2 يراجع : الـ 74 92 15/08 2008/07/20 .

3 يراجع : لطيفة بحوص ، المرجع نفسه ، ص ص 214- 215.

4 يراجع : الهادي مقداد ، المرجع السابق ، ص 61 .

5 19 01 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر على أنه: << يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلّق بها الى قطاعات محددة كما يلي: - القطاعات المبرمجة للتعمير، - قطاعات التعمير المستقبلية - القطاعات غير القابلة للتعمير >> .

6 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري في المادة 68 02 منه على أنه : << في هذا الإطار يتعين على كل مالك أو حائز أن يستعمل و يبني ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير >> .

السياحي	هذه	هو	الفلاحية الغابية،
شديدا	وضعيتها الطبوغرافية	يعرضها	العمومية
حيث	الهشاشة	التجهيزات والبنيات	انجازها،
قابلية	قابلية هذه الأخيرة	وغيرها.	
	هذه		
قوانين التعمير	تهتم بالتنظيم والتهيئة العمرانية	يعد يسمح	
العمرانية	عليها أهواء	تحقيقا	
غير أن	نجدهم يسعون دائما إلى تحقيق مصالحهم		
أملاكهم العقارية لا سيما الحضرية منها	فيها لتحقيق		
يحقق لهم	سواء بالبناء عليها خلافا لمقتضيات قانون التعمير أو		
عن طريق	يؤدي ظهور التعمير .		
<b>3- التعمير</b>	<b>ميدان التعمير:</b>		

الديموغرافي	الحضرية	الجزائرية	كبيرين
هذا	استهلاك	العمرانية المحيطة بها،	
السرية غير قانونية	محدودية	الموجه للتعمير	
الإنتاجية	عنها ظهور التعمير		
بالقطاعين	طغيان	غير	
الحياة العصرية	لأصحابها	يسمح لهم	
يدفع	المتضررين	فدين إليها	
الحضرية	هذه الوضعية	الهجرة العكسية	
ميداني الملكية العقارية والتعمير،	فيها	غير القانونية	
يملك فيها	الأحيان	فلاحية	
أرضية صغيرة	تحقيق	أراضيهم	
مخططاته العمرانية	بطريقة سرية تهربا	التعمير لاسيما	
يعجزون	العمرانية وهكذا يضطر	الضعيف لذين	
تلبية حاجاتهم	لتلبية حاجتهم	ضعيف	
	أسرهم.		
الملكية العقارية	يشكل	ميدان التعمير يصعب تجاوزها،	
فهو يعطي	التعمير والتحايل	مخططاته	
القيام	المعنية بطريقة سرية	عرفية	
الأحيان،	غير الشرعية	عليهم	
سيجنونه	هذه	مالية	
عملية إقتنائها من قبل	العمومية	ملكيتها منهم	

الإدارية<sup>1</sup> للتكاليف تتطلبها عمليات التعمير تكاليف تعدها وتجزئتها وتزويدها بالتجهيزات الضرورية، الهندسة المعمارية التعمير تكاليف تهيئة التسجيل والإشهار، تكاليف

3

يلجأ مقاومتهم تفرضه ثقتهم فيها، العقاريون العمرانية هذه الأخيرة يلحقهم بالتحقق من القوانين بها تعاملهم بالتأميم والاحتياجات العقارية البلدية حيث الملكية العقارية مادية كبيرة تعويضات مرضية لهم.

العائلية الإجتماعية هذه بطريقتهم فوضوية تقسيم تركه عرقية يؤدي غياب

هذا كله التنسيق بين توزيع المياه كانت البناية المطالب بتزويدها الكهرباء شيدت بناء حصوله

هذا يتم الإدارية التهاون لاسيما المسؤولين المحليين المنتخبين وإداريين،

1 ينظر : المادتين 71 72 25/90 المتضمن التوجيه العقاري  
2 ألزم المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر على سبيل المثال في حالة طلب رخصة التجزئة صاحب الطلب بالجوء إلى مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ، حيث نصت المادة 09 منه في فقرتها الأخيرة بأنه : >> يتم 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 القانونية المعمول بها <<.

3 يراجع : عمار عباس، تشويه النسيج العمراني الأسباب والحلول، مجلة العمران، جامعة باجي مختار - حول العمران يومي 04 05 2000 66.

4 61 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 2015/01/24 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه : >> لا توصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير البلدية <<.

5 من مظاهر التراخي في ممارسة الرقابة على أعمال التعمير التأخر في تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء، حيث لم يتم تعيين هذه الفرق إلا بعد مضي سنوات على صدور القانون 15/08 68 منه الأعراف المكلفة بالمتابعة والتحري في هذا الشأن وكذا المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المذكور أعلاه الذي جاء تطبيقها للمادة 68 15/08، ناهيك عن تفعيل عمل هذه الفرق ميدانياً وهو الأمر الذي من المفروض أن يتم في حينه لكون مسالة محاربة ظاهرة إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء بطريقة فوضوية، لا تحتل التأخير أو التراخي، بل إن تمديد العمل بهذا النص عدة مرات بسبب الحصيلة الضئيلة للعمل به دليل على التراخي في تنفيذ القوانين ذات العلاقة بميدان التعمير .

هذه	1				
عليها	التعمير	كفاية هيئات	2		
سأهم	قانونية	بالتهيئة والتعمير	29/90		
المحيطات	العمرانية	فيه لاسيما ظهور	ظاهرة التعمير غير		
		التعمير أو المحاذية لها	العمرانية		
		عمليات	التعمير		
تتطلبه هذه		تواجهها عملية	3		
		البشرية منها والتجديد	العملية		
هذه الظاهرة وهو		إمكانيات كبيرة			
	:	هذه			
	4	1994/05/08	07/94	التشريعي	-
التعمير حيث	المؤهلين لمعاينة		مهنة المهندس		
	51 منه	التعمير	المؤهلين لمعاينة	توسيع	
29/90		5	2004/08/14	05/04	-
76	التعمير	المؤهلين لمعاينة		بالتهيئة والتعمير حيث	
		29/90			
	لأجهزة	القانونية والتنظيمية	عملية		
6	2008/07/20	15/08	عنها غاية	التعمير ومعاينة مخالفاته	
		68 منه	انجازها حيث	البنائيات	
	البلدية،	بالتعمير	(brigades d'agents)		
	البنائيات هي	السكنية	هذه		
	هو	تحديد كفاءات تطبيقها	التنظيم، وهو		
	02 منه	7	2009/05/02	156/09	التنفيذي
	الولاية	الموظفين التابعين لمديرية التعمير			والتحقيق هي
بين المستخدمين	الذين يكونون	تعيين	07 منه		بالتعمير البلدية،
	المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق	التعمير، المهندسين المعماريين، والمتصرفين الإداريين.			التابعين التالية:
					التقنيين السامين
	29/90	76	عليهم		القضائية والمستخدمين

1 يراجع : عبد الغني غانم، العمران بين القانون والتطبيق إشكالية البناء وتأثيره على استخدامات الأرض بمدينة قسنطينة حالة لهاته الإشكالية، مجلة العمران، جامعة باجي مختار، عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران يومي 04 05 2000 . 29 .  
2 وردة، ن <<منع تسليم القرارات للبناء بالأراضي الفلاحية للخواص بقسنطينة >> جريد . 09 2015/04/14 7403  
3 Rachid SIDI BOUMEDINE et autres, op.cit, p 20.

4 . 32 . 1994/05/25

5 . 51 . 2004/08/15

6 . 44 . 2008/08/03

7 جاء المرسوم التنفيذي رقم 156/09 ليحدد شروط وكيفية تعييد فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج . ر . رقم 27 . 2009/05/06

إذا كانت مسألة توفير الرصيد العقاري الكافي لميدان التعمير بالنسبة لمختلف المناطق الحضرية يقع عبئها على السلطات العمومية باعتبارها إحدى المهام الأساسية لها، وهو يد الذي بواسطته تزود مختلف الأنشطة العمرانية بطريقة فيها يسر وبأقل التكاليف على هذا الرصيد لاسيما لمجال التخطيط العمراني والحضري في حالة عدم توفير الرصيد العمومي منه أو عدم كفايته يتطلب استخدام جملة من الأدوات القانونية التي تسمح باقتنائه .

### : توفير الرصيد ميدان التعمير .

إن الأدوات القانونية التي تستخدمها السلطات العمومية قصد توفير الرصيد العقاري الذي يتطلبه ميدان التعمير والذي يسمح بتخطيط عمراني منسجم ومتكامل، منها تستخدم فيه التنازل عن أملاكهم رغما عنهم و

هؤلاء الأفراد في المجال العقاري، بالرغم من عدم عرضهم لهذه الأملاك العقارية ، وهذه الأداة تتمثل في إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية(الفر .) ومنها الأدوات التي تستخدمها الإدارة في اقتناء الأملاك العقارية التي تعرض في السوق العقاري والتي يمكن أن تستخدم فيها الإدارة حق الأولوية في اقتنائها وهذه الأداة تسمى بحق الشفعة ومنها الأدوات التي تعتمد على التراضي في اقتناء هذا الرصيد العقاري( .).

### : الملكية العمومية جبرية لتوفير الرصيد .

تساع المتزايد الحضرية وتزايد الـ جهة للتعمير  
التوازن بين العرض والطلب، بة العقارية بفعل ذلك يجعل من توفير أرصدة عقارية للاستعمال على المدى القريب أو المتوسط أو البعد<sup>1</sup> . بالرغم من الحماية القانونية التي تحظى بها الملكية العقارية الخاصة إلا انه يمكن أن يتعرض الملاك الخواص إلى نزع ملكياتهم العقارية نهم، مقابل حصولهم على تعويض وفقا للشرو الضمانات القانونية المقررة في الاجتهاد القضائي في ميدان الملكية من أجل المنفعة العامة وسنتناول هذ خلال بيان ماهيته وشروطه(الفقرة الأولى) الضمانات الواجبة الاحترام فيه (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : ماهية إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروطه.

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تلجأ إليه السلطات العامة للحصول على أملاك عقارية تابعة للخواص إجبار هؤلاء على التنازل عن أملاكهم العقارية قصد إنش مشاريع ذات منفعة عمومية، و لا ي لجوء إلى هذه الأداة في اقتناء أملاك الخواص الاقتناء الأخرى إلى نتيجة سلبية سنتناول ماهية هذا الإجراء وشروطه من خلال التعريف بإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أساسه القانوني وخصائصه وشروطه سواء كانت هذه الشروط قة بالأملاك المراد نزعها أو بالسلطة المختصة بالقيام بهذا الإجراء .

### أولا : التعريف بإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

التعريف بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وتحديد فكرة المنفعة العامة.

<sup>1</sup> يراجع : الهادي مقداد، المرجع السابق، ص 149 - 150

## 1- : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة :

يف الفقهاء مختلفة غير أنها أجمعت على أن هذا الإجراء يعني سلب الأملاك العقارية وق العينية العقارية من صاحبها وحرمانه منها جبرا عنه قصد تحقيق منفعة عمومية تعويض عما أصابه من ضرر.

فعرف البعض هذا الإجراء بقوله : "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه مدة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"<sup>1</sup>، حيث يفهم من هذا التعريف بأن نزع الملكية هو تجريد المالك من ملكه بقصد تحقيق منفعة عامة تعويض عما يصيب هذا التعويض يجبر الضرر إلا أن هذا الإجراء يشكل مساسا بحرمة الملكية الخاصة حرية التملك.

عرف هذا الإجراء ي : "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>2</sup>. يتبين من هذا التعريف أن نزع الملكية جاء بهدف تحقيق المنفعة العامة حيث يتم حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا عنه مقابل تعويض عادل يدفع إليه.

يعرفه الأستاذ محمد فؤاد مهنا "بأنه إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبرا عنه المنفعة العامة بشرط تعويضه عنه"<sup>3</sup>. يضا أن هذا التعريف غير بعيد عن التعريفات نزع الملكية يرمي إلى حرمان المالك من ملكه ليه الإدارة بسبب ، مقابل حصول المالك على تعويض عن ذلك .

ومن خلال هذه التعاريف يمكننا أن نستنتج بأن هذا الإجراء يشكل مساسا جسيما بحق الملكية فرضه ضرورة المنفعة العامة حتى وإن كان نظير تعويض عادل يدفع للمنزوعة منه ملكيته غير أن هذه التعاريف لم تتطرق لمسألة وقت دفع التعويض لأصاحبه أي إن كان التعويض سابقا عن حيازة الأملاك المنزوعة أم لاحقا عليها. كما لم تشر هذه التعاريف إلى ما إذا كان هذا الإجراء استثنائيا أم هو إجراء عادي سيأتي بيان ذلك لاحقا .

أما على المستوى التشريعي فقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 677 01 الملكية هو : >> حق الإدارة العامة في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و <<. إن الملاحظة الأولى التي يمكن تسجيلها على هذا التعريف هو أنه تعامل مع عملية نزع الملكية كإجراء عادي في كسب الملكية العقارية قار معين أو جزء منه أو حقوق عينية عقارية أصلية أو تبعية، كما لم تشر هذه تعريفها لنزع الملكية إلى وقت تقديم التعويض عن نزع الملكية .

11/91 41991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل

1 يراجع : سليمان محمد الطاوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة 1975 649.  
2 يراجع : محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983 88.  
3 يراجع : محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية 1975 837.  
4 21 1991/05/08.

المنفعة العمومية، فقد عرف هذا الإ  
الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى  
انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إ  
تنفيذ لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق  
تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية << .

حيث يتضح من خلال هذا النص أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعد طريقة استثنائية  
لاكتساب الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الذي من خلاله يلزم الأفراد بالتنازل عن أملاكهم  
العقارية لفائدة الإدارة تحقيقاً للمنفعة العامة، ولا يجوز اللجوء إلى هذا الإجراء إلا بعد  
هو ما أكدته المادة 02 01 م التنفيذي 186/93  
1993/07/27<sup>1</sup> يحدد كليات تطبيق القانون 11/91 التي أضافت بأنه يجب تبرير هذه  
النتيجة السلبية التي وصلت إليها بموجب تقرير<sup>2</sup>  
في لهذه الأملاك من النظام العام يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه.

فنزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية كإجراء استثنائي تحصل بموجبه الإدارة على أموال ا  
عند حاجتها إليها لأداء يفتها هي تستخدم في سبيل  
اللجوء إلى هذا الإجراء هو أن تسعى للحصول على ه  
تستأجرها منه ، كما قد يعتمد هؤلاء الأفراد أنفسهم بأن يمنحوا هذه الأموال إلى الإدارة على سبيل الهبة  
أو الوصية<sup>3</sup> وحينئذ تخضع الإدارة كقاعدة عامة لقواعد القانون الخاص<sup>4</sup> طبقاً لما جاءت به 26  
02 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية  
تشير إلى طرق الاقتناء بالتراضي التي تنجزها الدولة .

02 11/91 على انه : << ي نزع الملكية...ولا يتم إلا إذا أدى  
انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية...>> ه يتضح أن إجراء نزع الملكية لا  
يكون إذا استهدف تحقيق المنفعة العامة محاولات اقتناء الأملاك العقارية  
المعنية يعتبر العقد أحد هذه الوسائل شيو هذه  
5 هذا الإ فتجبر المالك على التنازل عن ملكه لصالحها تحقيقاً  
للمنفعة العمومية، بعد أن رفض نقل ملكيته إليها بطريق التراضي وعلى من يدعي بأن الإدارة نزع  
منه ملكيته غرض آخر غير المنفعة العمومية أن يقيم الدليل على هذا الانحراف عن الغاية أمام القضاء<sup>6</sup>

## 2 - تحديد فكرة المنفعة العمومية :

إن الغاية من نزع ملكية الأفراد هو تحقيق المنفعة العمومية وسنتناول التعريف هذه الفكر

1 يراجع : سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص229.  
2 02 01 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يلي: << يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفاً قبل ذلك  
يشمل ما يأتي:- تقريراً يسوغ اللجوء إجراء نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي>> 51  
1993/08/01.  
3 يراجع : فواد العطار، القانون الإداري، الطبعة الثالثة، النهضة العربية، القاهرة، 1976 558  
4 يراجع : سليمان محمد الطماوي، الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979 270.  
5 هناك الحقوق العينية العقارية من الأشخاص العامة ، يراجع : عبد الرزاق أحمد السنهوري،  
107.  
6 يراجع أعمر يحيوي، مرجع سابق، ص 69.

هي الجهة التي تقدرها.

## 1-2 التعريف بالمنفعة العمومية :

كلما ظهرت وبرزت حاجة المجتمع إلى خدمات معينة كان على الإدارة التدخل قصد تلبية هذه شبايح حاجة المجتمع منها إشباع هذه الحاجة ينطوي على منفعة عامة لهذا . الحاجة مفهوم مرن ومتطور بتطور الحياة الإنسانية بحسب الزمان والمكان والمحيط الذي يعيش فيه لذلك يكون مفهوم عمومية مرن ومتطور تبعاً لـ ، فهو يتسع مثلاً في ظل الدولة في الاقتصاد إلى حد يجعل من كل تدخلاتها تتوفر على صفة المنفعة العامة يجعلها تختلط بمفهوم المصلحة العامة.

بينما نجد مفهوم المنفعة العامة يضيق في ظل الليبرالية التي تتميز بتدخلاتها بالرفية تبعاً للاقتصادية التي يمكن أن تصيبتها فردية عن إشباع حاجات اقتصادية واجتماعية وترفيهية أصبحت مطلبا جماعيا ملحا<sup>1</sup>، وبسبب هذه المرونة و م ي التشريع والفقهاء والقضاء تعريفاً عاماً مانعاً لهذا المفهوم، ومادام هذا المفهوم ك فبات من المنطقي أن تكون لهذه الأخيرة سلطة تقديرية واسعة في تقدير مدى توفر عدما في مشروع معين أو عملية ما، مما يجعل من مسألة إعطاء مهمة التحقيق في عامة من عدما<sup>2</sup> لغة الأهمية جهة حتى نتجنب إمكانية تعدد استخدام هذه الفكرة والتوسع فيها بشكل يلحق ضرراً بالأفراد من خلال يلاء على أملاكهم العقارية، ومن جهة أخرى في نفوس هؤلاء على حقوقهم .

## 2-2- تقدير وجود المنفعة العمومية :

أن أشرنا إليه أعلاه من كون مفهوم المنفعة العمومية مفهوماً مرناً و بحكم تمتعها بالسلطة التقديرية تقدير مدى توفر المنفعة العامة من عدمه في القيام بعملية . يدخل ضمن سلطتها التقديرية . ينها في اختيار العقار المناسب وفي تقدير المناسبة للعملية المراد بها، وهما مسألتان ينبغي على القضاء احترام سلطتها في تقديرهما، ثمة التي تتمتع بها هذه الأخيرة غير أن المشرع الجزائري و للإدارة سلطة تقديرية في اختيار الع المساحة التي تريد فإنه وضع لها ضوابط أثناء تقديرها للمنفعة العمومية يجب عليها احترامها والالتزام بها وإلا عرضت عملها للإبطال وهذه الضوابط مثل في تطبيق إجراءات نظامية مثل عمليات التعمير والتهيئة العمرانية، عمليات التدخل في إطا التخطيط، هذه العمليات تقصر على العمليات الرامية إلى :

– إنجاز منشآت جماعية

– أعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

<sup>1</sup> يراجع : محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق قسنطينة 1998 .115

<sup>2</sup> يراجع : عمار معاشو، العقارية ( بين فيما بينهم- ) ( .79 2000 05 04 يومي

ملكية أحد الأفراد قصد إنجاز عمليات خارج إطار المخططات العمرانية أو خارج مخططات التهيئة العمرانية أو التخطيط تعد باطلة، غير أن القانون أورد هذه العمليات على سبيل مسألة تقدير المنفعة العامة في مشروع من المشاريع غير المخططة

كتسي طابعا مهما بالنسبة للمجتمع يلعب فيها دورا هاما في تحديد مفهوم و المنفعة العمومية<sup>1</sup> للتصنيف الدومين  
عمومية للجمهور.

## ثانيا : إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و طه.

تم النص على إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الجزائر بموجب عدة نصوص سواء في فترة إعتناق النهج الاشتراكي بعد التحول إلى النظام الليبرالي، ويتميز هذا الإجراء بجملة من الخصائص والشروط سنتناولها أدناه.

### 1 - خصائص إجراء نزع الملكية من العمومية:

يمكن مما تقدم أن نستخلص بأن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يقوم على جملة من الخصائص هي:

- نزع الملكية يعد طريقة استثنائية وذلك لكون الإدارة ملزمة قبل اللجوء إلى هذه الطريقة للحصول على الأملاك أو الحقوق العقارية أن تسعى بالوسائل القانونية العادية ( ) عليها، ويجب إن فشلت في مسعاها بالطرق العادية أن تثبت ذلك بموجب تقرير تقدمه يسوغ اللجوء إلى هذا الإجراء الاستثنائي<sup>2</sup>.

- إجراء نزع الملكية طريقة جبرية في الحصول على الأملاك العقارية، أين نستخدم الإدارة فيه<sup>3</sup> أو ما يسمى بامتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة والتي من خلالها يمكن لهذه الأخيرة التعرض لحق ملكية الأفراد يصل إلى حد نزع أملاكهم لفائدة المنفعة العمومية وهو مساس خطير بهذا الحق مما يتحتم معه إخضاع هذا الإجراء إلى ضوابط وقيود قانونية حماية للأفراد تعسف الإدارة في استعمال سلطتها بما فيها حق هؤلاء في اللجوء إلى القضاء<sup>4</sup>.

- إجراء نزع الملكية يستهدف تحقيق المنفعة العمومية، أي أن هذا الإجراء شرع من أجل إنشاء المشاريع ، فلا يجوز اللجوء إليه لتحقيق مصلحة لفائدة هذه الأخيرة، أو لفائدة أفراد معينين بذواتهم، ولهذا كان إجراء التصريح بالمنفعة العمومية الذي يستهدف تحديد الغاية من العملية التي تريد الإدارة القيام بها<sup>5</sup> الذي يمر حتما بفتح تحقيق حول وجود المنفعة العمومية من إنجاز نه ضمن شروط حددها القانون لهذا التحقيق<sup>6</sup>.

1 يراجع : أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، عدد 02 1994 15.  
2 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ألاف الذكر على انه: >> يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملقا قبل

يشمل ما يأتي :

- تقرير يسوغ إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي... <<  
3 يراجع : عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 124.  
4 يراجع : سماعيل شامة، المرجع السابق، ص229.  
5 يراجع : أحمد رحمان، المرجع السابق، ص 10.  
6 يراجع : سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص 231 – 232.

- الملكية يستوجب التعويض المسبق العادل و هذا يمنع الإدارة من وضع يدها على الأملاك العقارية للخواص إلا إذا حصل القبول بمبلغ التعويض المقترح من قبل هذه الأخيرة بصورة صريحة أو ضمنية يتجلى القبول الضمني في عدم رفع دعوى من قبل المالك ضد قرار قابلية التنازل المحدد لمبلغ التعويض أو تسديد مبلغ التعويض بإيداعه لدى الخزينة العمومية، و يد الإدارة على هه الأملاك دون إيداع التعويض لدى الخزينة العمومية يشكل اعتداء يترتب عليه قيام مسؤولية الإدارة<sup>1</sup>.

تبقى مسألة التعويض العادل والمنصف مسألة نسبية خاصة و التعويض يحدد من جانب واحد وهو الإدارة في حالة المنازعة فيه يلجأ إلى القضاء الذي يستعين بالخبرة الفنية في هذا المجال<sup>2</sup>.

## 2 - شروط إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ب حماية ق الملاك المنزوعة أملاكهم، وهذه الشروط هي بمثابة ضمانات لحماية الملكية العقارية الخاصة هي شروط إما ترتبط بالعقار موضوع نزع الملكية أو ترتبط الممارسين لهذا الإجراء.

### 1-2- رتبطة بالعقار موضوع نزع الملكية:

على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يشترط فيه أن يرد على جميع العقارات والحقوق العينية العقارية وهو ما أكدته المادتان 02 03 11/91 الملكية من اجل المنفعة العمومية، ومن قبلها المادة 72 25/90 المتضمن التوجيه العقاري 677 ، حيث بطلاعنا على هذه النصوص يتضح بأن المشرع لم يستند من نزع الأملاك العقارية أي حق، كما أنه يمكن أن يكون نزع ملكية العقار بأكمله أو قد ينصب على جزء منه فقط ملكيته<sup>3</sup> وهذا طب 22 01 11/91 4.

وبالتالي فإنه يدخل ضمن الأملاك العقارية التي الملكية من أجل المنفعة العمومية ما يشتمل عليه باطنها إلى حد الذي يمكن معه للأشخاص التمتع فيه بهذا الباطن، وما يشتمل عليه سطحها يتصل به من بنايات، وتجدر الإشارة إلى أن نزع الملكية الأرض يستتبع حتما نزع ملكية البنايات المشيدة فوقها سواء كانت لمالك الأرض نفسه أو لشخص آخر غيره<sup>5</sup> يستتبع نزع كل الحقوق العينية العينية الأصلية أو التبعية فكل ما يعد من عناصرها الجوهرية يدخل ضمن

<sup>1</sup> لية الإدارة على وضع يدها على أملاك الخواص دون أن تدفع تعويض مسبق، لأن يشكل إعتداء ماديا، وعندها يمكن للقاضي من طرد الإدارة من العقارات المستولى عليها، وهذا طبقا للإجتهد القضائي الصادر عن المحكمة العليا ( الغرفة الإدارية ) بموجب قرار لها مؤر 4 إبريل 1978 السيد زراوي بوجمعة ضد والي ولاية عنابة، يراجع : أحمد رحماني، المرجع السابق، ص 06.

<sup>2</sup> يراجع : عمار معاشو، المرجع السابق، 77.

<sup>3</sup> يراجع : سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 237-238.

<sup>4</sup> 22 01 11/91 على انه : >> اذا كان نزع الملكية لايعني إلا من العقار، يم ان يطلب الإستيلاء على

الجزء الباقي غير المستعمل <<.

<sup>5</sup> جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 675 من القانون المدني بأنه : >> ويجوز بمقتضى القانون أو الإتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها <<.

: لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف . وهكذا . الحقوق العينية العقارية لانتقال بطرق نقل الملكية قابلة لتكون موضوع نزاع الملكية سواء مع العقار محل نزاع الملكية أو بمعزل عنه<sup>2</sup>.

غير أن كحق عيني عقاري إستثناء لا يتم نزاع ملكيته إلا بنزع ملكية العقار الذي يتقله هذا الحق لارتباط هذا الأخير سواء بالعقار المرتفق أو المرتفق به<sup>3</sup> غير أنه إذا اتجهت لكية العقار فإنه يتم إلى جانب ذلك نزاع ملكية الحقوق المعنية العقارية نية و على هذا العقار حتى يؤول العقار المنزوع بكامله إلى الجهة المستفيدة من هذه العملية، ويتلقى أصحاب هذه الحقوق مبالغ التعويض المستحقة مقابل ذلك من المبلغ الإجمالي المقدر للعقار<sup>4</sup> لملكية، وهذا يعني أنه لا يلجأ إلى نزاعها با ملكية العقار الذي ترتبط به هذه الحقوق.

وهكذا فإنه مهما كانت الوضعية القانونية للأمالك العقاري أو الحقوق العينية العقارية بها فإنها قابلة لنزع الملكية ولا يشترط هنا إلا توفر المنفعة العمومية<sup>5</sup> المصرح بها بطريقة قانونية، مع احترام الإجراءات القانونية المقررة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، يلي بعد كل هذه الإجراءات إصدار القرار الإداري المتعلق بنقل ملكية العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية إلى ذمة الشخص العام، هذا القرار الأخير يجب إخضاعه لإجراءات الإشهار العقاري<sup>6</sup> يتم تقديم التعويض العادل و المنصف .

## 2-2- الملكية من أجل المنفعة العمومية:

إن نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو تصرف من تصرفات السلطة العامة في مواجهة الخواص الذين ينصب هذا الإجراء على أملاكهم دون سواها<sup>7</sup>مهما كان وضعهم القانوني حيال هذه الأملاك المعنية بالنزع ، سواء كانوا مالكين للعقار في حد ذاته أو العينية العقارية المتصلة به أو المترتبة عليه، ومادام نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية من تصرفات السلطة العامة فإنه بالضرورة يختص بالقيام به شخص عام .

غير أنه ينبغي التمييز بين الأشخاص الذين لهم الحق في نزاع الملكية وبين المستفيدين منها ، والذين نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد صراحة بل ترك الأمر بشكل عام ، ذلك أن طبيعة إجراء نزاع

1 يراجع : عبد الرزاق أحمد السنهوري، المر

568 – 576.

2 من أمثلة الحقوق العينية العقارية القابلة لنزع ملكيتها ما نصت عليه المادة 53

02/97

1997/12/31

المالية لسنة 1998 والتي جاء فيها أنه : >> يمكن للدولة إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الممنوحة في إطار القانون 19/87

08 ديسمبر 1987 إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً للتشريع الساري المفعول،

1997/12/31

89 <<

158 – 159.

3 يراجع :

4 تتولى إدارة أملاك الدولة تحديد القيمة التجارية للعقارات والحقوق العينية العقارية المتضررة من عملية نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وهذه القيمة ينبغي أن تمثل بالفعل القيمة الحقيقية للأموال موضو في السوق العقاري بما يغطي ما لحق المعنيين من ضرر وما فاتهم من كسب طبقاً للمادة

11/91

21

5 المنفعة العمومية التي من أجلها يحق للإدارة نزاع الأملاك العقارية التابعة ل إجراءات نظامية كالتعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية

ت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية طبقاً للفقرة 02

11/91

02

6 يراجع : أعمار يحيوي، مرجع السابق، ص 73.

7 المرجع نفسه، ص 71 – 72.

ية لا يكون إلا للمنفعة العامة ، قوم الدولة بالسهر على تحصيلها ولو باستعمال امتيازات  
مة كما في حالة هذا الإجراء يبدو أن المشرع الجزائري لم يحدد الأشخاص الذين يحق لهم  
ة من نزع ملكية الخواص مما يترك المجال مفتوحا  
تثور في هذا الشأن على غرار ما قام به القضاء الفرنسي الذي تجاوز مسألة حصر المعنيين بإجراء  
الملكية في أشخاص القانون العام.

## 1-2-2 الأشخاص الذين يعود لهم ا قرار نزع الملكية:

ملكية العينية العقارية  
المعنية من اجل المنفعة العمومية نت هذه العقارات تتواجد بإقليم ولا يتبين أو أكثر إلى الوزير  
المعني قطاعه بالمشروع ذي المنفعة العمومية وكل من وزير الداخلية ووزير المالية بموجب قرار  
مشترك أو قرارات وزارية مشتركة. أما إذا كانت الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية  
تتواجد على إقليم ولاية واحدة فإن الاختصاص قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعود  
إلى الوالي المختص إقليميا<sup>1</sup>.

## 2-2-2 الأشخاص المستفيدين من إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

سبقت الإشارة أعلاه إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد المستفيدين الملكية  
في النصوص القانونية التي تحكم عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حاليا  
21976/05/25 48/76

ملكية من أجل المنفعة العمومية و 01 منه على أنه يمكن اللجوء إلى إجراء نزع  
ملكية لفائدة الأشخاص المعنيين ومختلف الهيئات التي تساهم في تحقيق مهام تتعلق بالمنفعة العمومية  
02 منه المؤسسات ذات الطابع الاق  
حقوق العينية العقارية عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

11/91 1991/04/27 المرسوم التنفيذي 186/93 العمليات  
التي تسمح باللجوء إلى إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بغض النظر عن الهيئة  
بها، بحيث لا تمنع المقولة الخاصة من الاستفادة من هذا الإجراء إن كانت مكلفة بتسيير منشآت  
عمومية أو عملية عمرانية أنه يمكن أن يكون المستفيد أشخاص القانون الخاص يشكل نشاطه  
3 وهذا يعني أنه يمكن إتخاذ هذا الإجراء لفائدة ملتزم بمرفق عام، لأن نزع الملكية في  
هذه الحالة يستفيد منه هذا الملتزم لكنه يتم ل الإدارة التي عهدت إليه بالالتزام هذا المرفق أو للقيام

## الفقرة الثانية: الضمانات القانونية جراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

186/93 11/91

حقوقه تتمثل في جملة من الإجراءات القانونية التي تلزم الإدارة بها خلال جميع المراحل التي تمر

<sup>1</sup> ينظر : مادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186

<sup>2</sup> 44 1976/06/01

<sup>3</sup> René CHAPUS, droit administratif général, tome 02, montchrestien, 8<sup>eme</sup> édition, France, 1995 , p.p 618-619

بها عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لهذه إجراءات يعرض قراراتها يؤدي إلى قيام مسؤوليتها، مما يجعل من نقل الملكية ووضع اليد على الأملاك العقارية المعنية غير ممكن يكون طلب لإسترجاع حينئذ يهدف ن هذه الإجراءات أساسا إلى إيجاد نوع من التوازن بين المصلحة العامة والحقوق الفردية المجسدة في ضمان حق الملكية العقارية الخاصة<sup>1</sup> تصريح بالمنفعة العمومية تحديد الأملاك العقارية العينية المعنية بعملية النزع، وتشخيص أصحابها ، تقييم هذه الأملاك و ، ثم قرار قابلية أخيرا قرار نزع الملكية ( نقل الملكية).

### أولا : التصريح بالمنفعة العمومية و تحديد الأملاك المطلوب نزعها.

يعد كل من إجراء التصريح بالمنفعة العمومية و إجراء تحديد الأملاك المطلوب نزعها من أهم الإجراءات التي تبنى عليها عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

#### 1- التصريح بالمنفعة العمومية :

بعد أن يقدم المستفيد من إجراء نزع الملكية طلبه إلى الوالي المختص إقليميا والذي يرفقه بـ التقني الذي يشتمل على:

- رير يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز فشل محاولات ناء بالتراضي للأملاك المعنية.
- تصريح يوضح هدف لية بالإشارة إلا أداة التعمير والتهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.
- طط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال أهميتها وموقعها.
- تقرير بياني للعملية وإطار تمويلها.

يتم دراسة الملف من قبل الأجهزة التقنية بعد الموافقة عليه يمكن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية من قبل الوزراء أو الوالي حسب الحالة<sup>2</sup> هذا الـ يشتمل على إجرائيين جوهريين يسبقان إصداره بل ينبنى عليهما و يتمثلان في :

- قرار فتح تحقيق حول المنفعة العمومية يختص بإصداره الوالي<sup>3</sup> مهما كانت طبيعة الأشغال إنجازها ومهما كان موقعها الجغرافي، وهو ما نراه يجافي المنطق لأن قرار التصريح بالمنفعة العامة ينبنى على إجراء التحقيق المسبق فمن المنطق أن من يقرر التصريح بالمنفعة العامة يقرر فتح تحقيق مسبق في مدى فاعلية المنفعة العامة وهذا يؤدي إلى اختصار الوقت والجهد والتكاليف كما في حالة تعدي المشروع لعدة ولايات. يتضمن قرار فتح التحقيق تعيين لجنة تحقيق أشخاص محققين يختارون من بين الأشخاص اللذين يعينون لهذا الغرض في قائمة وطنية توضع سنويا لهذا بقرار من وزير الداخلية و الجماعات المحلية، يه التحقيق إلى إثبات مدى

1 يراجع : أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 32.

2 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/05 2005/07/10 على انه : >> يصرح بالمنفعة العمومية حسب الاتي : - بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت أو الحقوق العينية العقارية اد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، - بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة...<<

3 06 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 4 : >> يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي...<<

فاعلية المنفعة العمومية كما يجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان<sup>1</sup> :

• بيان الهدف من العملية و مكان إقامة المشروع،

• تاريخ بداية و نهاية التحقيق حول المنفعة العمومية

• طريقة عمل لجنة التحقيق سواء تعلق الأمر بأوقات العمل، مكان استقبال الجمهور، سجل طريقة الإطلاع على ملف التحقيق.

يجب أن يخضع قرار فتح التحقيق حول المنفعة العمومية للإشهار الواسع بمقر البلدية الواقع بها العقار المعني بعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>2</sup> 15 يوما قبل فتح التحقيق.

بعد انتهاء اللجنة من أعمالها تودع مذكرتها لـ 15 يوما اعتبارا من تاريخ نهاية

التحقيق في المنفعة العمومية، موضحة صراحة رأيها في المنفعة العمومية<sup>3</sup>

تبلغ نسخة من خلاصة اللجنة إلى الأشخاص المعنيين ببناء على طلبهم<sup>4</sup>، غير أن رأي اللجنة هذه غير الإدارية المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، إذ لا يعد رأيها هنا رأيا

استشاريا فقط<sup>5</sup>.

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية ويكون بعد تأكيد لجنة التحقيق على المنفعة العمومية للمشروع حيث يعلن عن ذلك إما بقرار وزاري مشترك إذا كانت الأملاك المعنية بنزع الملكية تقع في إقليم ولايتين أو أكثر، وإما بقرار من الوالي المختص إقليميا إذا كانت الأملاك المعنية تقع بإقليم ولاية واحدة يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان، الهدف من نزع الملكية، موقع العقارات ومساحتها المزمع القيام بها، تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية

قصى المحدد لإنجاز نزع الملكية و ي لا يمكن أن يـ 04

بعملية كبرى ذات منفعة وطنية فيمكن تجديده بمرة واحدة و<sup>6</sup>.

، يجب إتباع الإجراءات التالية :

- نشره في الجريدة الرسمية إذا كان قرارا وزاريا مشترك، أو في مجموعة القرارات الإدارية للولاية ، غير أنه إذا كان المشروع يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني فلا ينشر قرار تصريح بالمنفعة العمومية في هذه الحالة<sup>7</sup>.

- تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية للمخاطب بإجراء نزع الملكية حتى لو كانت العملية تهم

- لصق القرار في مقر البلدية التي يقع العقار الم إقليميها ذلك لمدة شهر واحد(01)

13 منه.

11/91

01

1 يراجع : أعمار يحيوي ، مرجع السابق ، ص 81  
2 ينظر : المادة 06 التنفيذي 186/93  
3 يراجع : سماعيل شامة ، مرجع السابق ، ص 232  
4 ينظر: فقرة 02 09 11/91  
5 يراجع : سماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص 232  
6 ينظر المادة 10 11/91  
7 ينظر : المادة 12 11/91 نفسه

يمكن أن يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية محل طعون أمام القضاء الإداري في أجل شهر من تاريخ التبليغ أو النشر تحت طائلة عدم القبول غير أن الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية له آثار توقيفية على الإجراءات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية<sup>1</sup> بخلاف قرار فتح التحقيق الذي ليس للطعن فيه أمام القضاء أثر توقيفي إلا إذا رأى القاضي خطورة الاستمرار في العملية بحيث لا يمكن إصلاحها في المستقبل وذ<sup>2</sup>.

## 2- تحديد الأملاك و العينية العقارية المطلوب نزعها:

يتم تعيين خبير عقاري يدعى " يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين وذلك في مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، حيث يعين بموجب قرار من الوالي المختص اقليميا يام بمهمة التحقيق حول الأملاك و نزعها وبيان هوية ملاكها ينشره القرار في الجريدة الرسمية يعلق في مقر البلدية ا ترابها العقارات المعنية بنزع الملك، ويبلغ هذا القرار<sup>3</sup> يجب أن يتضمن قرار تعيين المحافظ المحقق تحت طائلة البطلان البيانات ال عمله وأيام وأوقات استقبال التصريحات والاعتراضات من المعنيين تاريخ بدء التحقي انتهائه<sup>4</sup>.

يتم التحقيق حول الأملاك و مع نزعها وبيان هوية ملاكها عن طريق إعداد لتحقيق الجزئي والتحقيق لقطع الأراضي والحقوق العينية الذي يفضي إلى (plan parcellaire) ثم يقوم المحقق بإعداد التحقيق الجزئي (enquête parcellaire) الذي يسمح بتحديد دقيق وشامل لكافة الأملاك والحقوق العينية العقارية المعنية بنزع الملكية تحديد هوية الملا وأصحاب هذه الحقوق إعطاء ه آرائهم وملاحظاتهم حول المشروع المز هذه العقارات الوجهة التي ستستخدم فيها أملاكهم بعد نزعها منهم<sup>5</sup>.

لتحديد هذه الأملاك والحقوق وهوية أصحابها ينبغي ع حقق أن يقوم بفحص العقود المعنيين للتأكد من صحتها لاسيما اللجوء إلى المدفظة العقارية للاستعانة على مستواها ان العاملين بها، كما يمكن م توفر حائزي الأملاك العقارية المعنية بنزع الملكية على ات ملكية ذلك من خلال تقديم مسؤولي هذه المصالح كافة المعلومات والوثائق التي تساعد المحقق في مهمته يأتي (plan parcellaire) هذا الأخير في مهمته يأتي البيانات عنية بنزع الملكية يأتي كنتويج وختام لعملية التحقيق ، حيث يك المحافظ المحقق قد سبق له و يلي :

- تحديد هوية الأشخاص المعنيين عن طريق فحص مستندات الملكية<sup>6</sup>.

1 يراجع : احمد رحمانى، المرجع السابق، ص 31

2 المرجع نفسه، ص 25.

3 ينظر : المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93

4 ينظر : المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93

5 يراجع : احمد رحمانى، المرجع السابق، ص 33 .

6 ينظر :المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93

- معاينة حقوق الملكية في حالة انعدام السندات القانونية للملكية و من أن هذه الحقوق المطالب بها مما يقره القانون الجاري به العمل و يعترف بها ويحميها<sup>1</sup>.

- الإطلاع على كافة الوثائق الإدارية الضرورية والاستماع لكل شخص له مصلحة<sup>2</sup>.

- يطلب من المحافظ العقاري المختص التصديق على المستندات القانونية للملكية المشهورة لدى مصالحه والمقدمة للخبير لإثبات الملكية أنها تعكس الوضع الراهن للعقارات<sup>3</sup>.

يعد الخبير بعد إتمام عملية التحقيق محضر مؤقتا يتضمن النتائج الأولية الخاصة بوضعية المعنية بالنزع، ينشر بمقر البلدية والولاية التي تتواجد بها الأملاك المعنية ويبين فيه مكان وأيام وساعات استقبال الملاحظات والاحتجاجات 15 يوما اعتبارا من تاريخ لصق المحضر بمقر البلدية<sup>4</sup>. يتعين على مسؤولي كل من إدارة أملاك الدولة والبلدية يعلم الخبير العقاري في الأجل ذاته بالحقوق التي يمكن أن تمتلكها كل من البلدية المعنية طبقا للمادة 26 186/93.

15 يوما من تاريخ إشهار المحضر المؤقت البلدية ينتقل المحقق إلى أماكن التحقيق في ليقوم عقب هـ ا الانتقال بإعداد محضر نهائي يدون فيه النتائج التي توصل إليها ليقوم بعد هوية المالك أو ملكي كل عقار أو يبين أن الـ مجهول<sup>5</sup>، لتنتهي بذلك مهمة المحافظ المحقق وعندها يرسل ملف التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا في الوقت المحدد له، وي : - المحضر النهائي وجميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق - قارات المطلوب نزعها المحقق فيها.

**ثانيا : تقييم الأملاك والحقوق العقارية وإجراءات نقل ملكيتها.**

عمومية يح بالمنفعة العمومية وتحديد الأملاك المطلوب نزعها يتي دور تحديد القيمة التجارية لهذه الأملاك تمهيدا لنقل ملكيتها لاحقا.

**1- تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها:**

باستلام الوالي لملف التحقيق من المحافظ المحقق يقوم بدوره بإرسال هـ إلى مديرية الدولة مرفقا بقرار التصريح بالمنفعة العمومية هذه الأخيرة تقوم بتقييم الممتلكات المعنية بنزع الملكية التي يجب أن تكون القيمة المحدد تعكس فعلا القيمة التجارية لهذه الأملاك في تحديدها ما لحق المالك من ضرر وما فاتته من أملاكه نصت عليه 21 11/91، ويف ن يكون التعويض عينيا متى كان يتم إي لتعويض الخزينة العمومية لكي يكون

1 يراجع : احمد رحمانى، المرجع السابق، ص 34 (تهميش 01)

2 ينظر : المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93

3 ينظر : المادة 17 من المرسوم نفسه.

4 ينظر : المادتين 23 24 من المرسوم نفسه.

5 ينظر : المادة 27 من المرسوم التنفيذي نفسه.

المتضررين من عملية نزع الملكية قبل انتقال الملكية للمستفيد التعويض القبلي<sup>1</sup>.

## 2- إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية

قرار قابلية التنازل عن الأملاك المعنية بنزع الملكية هو القرار الذي يصرح بمقتضاه بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية يصدر عن الوالي بناء على تقرير تقييم مصالح أملاك الدولة بالولاية متضمنا قائمة الأملاك والحقوق العينية العقارية المعنية استنادا إلى مخطط قطع وأصحاب الحقوق العينية العقارية، ومبلغ التعويض المحدد بموجب تقرير التقييم السالف الذكر وطريقة حسابه ويتم تبليغ هذا القرار شخصا إلى كل مالك لعقار ملكيته أو صاحب كل حق عيني عقاري في الأملاك المراد نزع ملكيتها. وقابلية التنازل عن هذه الحقوق العينية تتم بإحدى الحالتين :

- تتم عن طريق التراضي من خلال قبول المتضررين من نزع الملكية بالتعويض لهم و<sup>2</sup>.

- الحالة الثانية التي يرفض فيها المتضررين من نزع الملكية للتعويض المعروض عليهم حيث يعلنوا اعتراضهم في الأجل القانوني المحدد 15 يوما من تاريخ تلقيهم للعرض، ويمكنهم اللجوء إلى القضاء خلال الشهر الموالي لتاريخ التبليغ بقرار قابلية التنازل للطعن في الأسس المعتمد في تقييم الحقوق العينية العقارية التي تعود إليهم ، كما يجوز للمستفيد من نزع هذه الأملاك أو الحقوق العينية العقارية أن يطلب عن طريق الوالي من القضاء الإشهاد له بإيداع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية حتى يمكن الاستمرار في إجراءات نزع الملكية تتعطل العملية<sup>3</sup>.

## 3- إصدار قرار نقل ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية:

إن قرار نقل الملكية هو آخر مرحلة في إجراء نزع الملكية يتم إتخاده بتوفر الشروط التالية :

- قبول الملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية بالتعويض المقترح صراحة حسب ما بيناه أعلاه

- قبول الضمني للتعويض المقترح بعدم الطعن في قرار قابلية التنازل في الميعاد المحدد بشهر يخ التبليغ بقرار قابلية التنازل

- قرار قضائي لصالح نزع الملكية هو قرار لا ينقل الملكية في القانون الجزائري لأن نقل الملكية في هذه الحالة هي عملية إدارية مد فالقرار القضائي هنا يأتي إما بناء على الطعن السلطة أو الطعن في أسس تحديد مبلغ التعويض<sup>4</sup>.

على عكس ما هو معمول به في فرنسا حيث تعتبر مرحلة نقل الملكية مرحلة قضائية يختص بها<sup>5</sup> فإنه التشريع الملكية

1 يراجع : سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص 234.

2 يتم القبول الصري تعويضات المعروضة بإبرام إداري يتضمن اتفاق الإدارة والمالك على المبلغ وكيفية تسديده، وتسوية الخلافات ويتم القبول الضمني إذا لم ينازع المالك الإدارة على مبلغ المعروض عليه في المهلة المحددة قانونا وبالتالي يكون هنا قبل العرض ضمنا وسقط حقوقه في التقاضي ضي هذه المهلة، يراجع : أحمد رحمان، المرجع السابق، ص 37.

3 يراجع : سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 235.

4 يراجع : أحمد رحمان، المرجع السابق، ص 38

5 المرجع نفسه، ص 38

الملكية العمومية أنها هذه وهو يمكن يسمح ملكيته و ك المستفيد من عملية نزع الملكية يترتب على قرار نزع الملكية آثار من بينها

وهكذا يجب أن تحترم كل هذه الإجراءات ضمانا لحماية الملكية العقارية الخاصة من تجاوزات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة . غير انه يمكن أن يتم ملكية الخواص دون أن تحترم جميع هذه الإجراءات كما في حالة ما إذا كانت الأشغال المراد إنجازها تكتسي طابعا سريا فلا يتم في هذه الحالة إجراء التحقيق المسبق بل تتم العملية وفق طرق تنظيمية حينئذ ي التصريح العمومية، شريطة تبلغه إلى من يحتمل نزع ملكيته<sup>1</sup>.

كانت هذه الأشغال فرضتها ظروف معينة اقتضت ها قد قررنا كما هو الحال في إنجاز المنشآت الأساسية ذات الإستراتيجي<sup>2</sup> التي يتم فيها المرور مباشرة من المرسوم التنفيذي المصرح بالمنفعة العمومية إلى إعداد قرار الحيازة الفعلية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية قبل وضع اليد على هذه الأملاك والحقوق العينية العقارية ليتم نقل ملكيتها بعقد إداري بنزع الملكية ي ضع لإجراء الإشهار ري بعد الدخول في الحيازة مباشرة<sup>3</sup>. إما إن يكون تقدير الظروف الطارئة التي تتطلب عدم في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من قبل القضاء المختص أمامه<sup>4</sup>.

#### 4 - تعويض على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري:

بعض التعاريف الفقهية نزع الملكية قد ذهبت اشتراط التعويض القبلي قبل نزع ملكية الأفراد، ففي الفقه الفرنسي مثلا ذهب بعض الفقهاء إلى أن عملية نزع الملكية كإجراء إداري بموجبه تقوم الإدارة بإجبار شخص على التنازل عن ملكيته العقارية بدافع تحقيق تعويض عادل و<sup>5</sup>.

لئن كرس المشرع الفرنسي هذا الاتجاه حينما اشترط دفع تعوي ملكية الأفراد

545 حينما نصت على مايلي : >> لا يمكن لأحد أن يجبر يته إلا بسبب المنفعة العمومية ومقابل تعويض عادل و <<<sup>6</sup>، وهذا كضمان

بالتأخير في دفع هذه التعويضات تفويت ف

الظروف المناسبة، فإنه وعلى العكس من ذ

1 ينظر : المادة 12 11/91  
2 07/85 02 7  
3 ينظر : 29 11/91  
4 يراجع : أحمد رحمان، المرجع السابق، ص 40  
5 André DELAUBADERE, traite élémentaire de droit administratif, 1<sup>ère</sup> édition imprimerie vaucon, paris, 1967,p, 209.  
6 << nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité >>, article 545 du code civil français.

التشريعات العربية بفكرة التعويض المسبق

805 منه على انه : <<لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون، وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل>> حيث نلاحظ على هذا النص انه لم يشترط التعويض القبلي أو المسبق بل اكتفى بالإشارة إلى التعويض العادل فقط .

خلاف المشرع الفرنسي فان المشرع الجزائري لم ينص على التعويض المسبق في المادة 677 جاء فيها أنه : <<لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.>>

إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك العقارية <>.

ساير فيها نظيره المصري في مسألة التعويض

01 منها

حيث اكتفى بالنص على التعويض العادل دون الإشارة إلى

قد ذهب المشرع الجزائري أبعد من ذلك في الفقرة 02 أعلاه حينما أكد على أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال من الأحوال مانعا لحيازة الأملاك العقارية المراد نزعها، وه يعني أن الإدارة يمكنها حيازة هذه الأملاك حتى قبل تحديد مبلغ التعويض هو ما يشكل إن حدث ذلك على حق الملكية العقارية الخاصة.

غير

يتراجع عن هذا الاتجا يأخذ بفكرة التعويض المسبق

انونية مختلفة كانت بدايتها من 1989 20 منه

: <> ي الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل

<< 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و 01 72 >>

نصت على انه: <>يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقا للمادة 20 ل للملكية المنزوعة إذا أمكن

<<حي كدت على التعويض القبلي العادل و .

يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية 11/91

حيث 03 في فقرتها الأخيرة على وجوب توفير الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي

الحقوق العقارية المطلوب نزعها<sup>1</sup> يتضح ه جاءت تماشيا مع التوجه الذي

تنقته الدولة أواخر الثمانينات و عن النهج الاشتراكي الذي صدر نص المادة 677

ظله 20 منه دستور 1989

تعديل الدستوري لسنة 1996 ي حسم أمر التعويض القبلي عن الأملاك المنزوعة من قبل الإدارة منزوعة منهم أملاكهم بصورة واضحة.

غير أن آخر تعديل دستوري لسنة 2016 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 14 نلاحظ عليه أن

22 منه بالنص على يرض العادل و

11/91 السلف الذكر بأنه : <> يجب أن توفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و

1 تنص الفقرة الأخيرة من المادة 03 لحقوق المطلوب نزعها <> .

للتعويض القبلي حيث جاء فيها: >> يتم نزع الملكية إلا قانون ويترتب عليه تعويض عادل  
<< هي نفس الصياغة 1976 وهذا يعد تراجعاً عن أحد الحقوق  
الحريات الفردية التي كان يفترض تكريسها دستورياً.

إن هذا التراجع على المستوى الدستوري ليس له تأثير حالياً على مسألة التعويض المسبق  
النصوص القانونية أعلاه قد كرستها لاسيما القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والقانون  
11/91 كية من أجل المنفعة العمومية، وللتعويض المسبق عن  
نزاعها أهمية بالغة بالنسبة للملاك يعد التعويض القبلي أحد ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة  
من جراء فقدانهم لأموالهم من خلال تعويضهم تعويضاً  
قبلياً بحيث يغطي مـ حقهم من خسارة وما فاتهم أما التعويض المسبق فيسمح  
لهم بتوظيف أموالهم لاكتساب أملاك عقارية مماثلة و<sup>1</sup> ويزيل عنهم أسباب القلق  
بيعت في نفوسهم الطمأنينة والأمن على حقوقهم .  
ثالثاً : أهمية إجراء نزع الملكية في ميدان توفير الرصيد العقاري.

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائي يتم بواسطته نزع أملاك الخواص جبراً عنهم  
إنجاز مشاريع ذات منفعة عمومية وهذا ي اقتناء هذه الأملاك  
لا يكون اللجوء إلى هذا الإجراء ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات  
نظامية : ترميم والتهيئة العمرانية التخطيط :

يقتصر فقط في إطار هذه الإجراءات النظامية على العمليات التالية :

- تجهيزات جماعية

- أعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>2</sup>.

وهي عمليات جاءت على سبيل المثال لا

1- هو إجراء يأتي تنفيذاً لإجراءات نظامية:

اللجوء إلى إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية له دور هام جداً في توفير أرصدة  
عقارية هامة لميدان الترميم لا سيما لإنجاز مشاريع تخطيط في مجال الترميم والتهيئة  
العمرانية فإن اللجوء إلى هذا الإجراء هو ابة أنية ملحة لتحقيق و اريع تطلبتها  
المنفعة العمومية زيادة على ذلك فإن اللجوء هذا الإجراء تحكمه ال رفية لأنه إجراء يأتي استجابة  
لإنجاز مشاريع حان وقت إنجازها طبقاً لبرامج التنمية التي سطرته الدولة في إطار  
تعلقة بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة المخططات التوجيهية القطاعية التي عادة ما يحين وقت  
إنجازها بتوفر الأغلفة المالية التي تخصصها الدولة لإنجاز مشاريع استثمارية أو تجهيزات أو أي  
مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية، أو ما يذ

77 - 79.

<sup>1</sup> يراجع : 02 11/91 1991/04/27 يحدد قواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم بالقانون 21/04  
<sup>2</sup> 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 12/07 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

التي يدرجها ضمن المخطط البلدي للتنمية<sup>1</sup> يتم تثبيتها ضمن القطاعات العمرانية التي تخصصه أدوات التعمير المصادق عليها و  
20 23 29/90

قد أكدت هذا الأمر المادة 02 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93  
ملف المتعلق بتطبيق إجراء نزع ملكية من أجل المنفعة العمومية والذي يجب على المستفيد من هذا الإجراء تقديمه، يجب أن يشترط تصريح يوضح الهدف من العملية، ويجب أيضا يتضمن الإشارة إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بها التي يندرج المشرع المراد انجازه من قبل المستفيد ضمنها .

## 2- هو إجراء لتوفير الأرصدة العقارية لمشاريع :

تقتضي المنفعة العمومية الاستجابة الفورية لإنجاز مشاريع تخطيط عمراني معين التي لا تحتمل التأجيل مما يعني أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو إجراء يأتي تنفيذاً لبرامج مسطرة مسبقاً وليس من أجل توفير أرصدة عقارية تسمح بإعداد تخطيط عمراني مستقبلي بالتالي فهو لا يسمح بتوفير أرصدة عقارية على البعيد نظراً لكون هذا يعتمد على مدى جدية الإدارة في إنجاز المشاريع التي نزعت الأملاك العقارية الخاصة من أجلها إلا فإنه يمكن للملاك الأصليين طلب استرجاع الأملاك التي نزعتم منهم في حالة هـ المشاريع<sup>2</sup> أو عدم إنجازها أصلاً هـ المشاريع يق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط<sup>3</sup>  
11/91.

هذا يعني أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يأتي ليس من أجل توفير أرصدة عقارية لفائدة لتخطيط العمراني إنما لتوفير رصيد عقاري لاستقبال مشاريع مخطط لها هذا ما يؤكد أن هذا الإجراء يأتي استجابة لحاجة ريفية نية دعت إليها المنفعة العمومية التأجيل. رط المشرع الجزائري في هذا الإجراء تحديد أجل معين لإنجاز المشاريع لاستقبالها إنجازها، يمكن أن تتجاوز هذا الأجل 04 يمكن أن يمدد هذا لنفس المدة في المشاريع إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية غير موجه لتوفير أرصدة عقارية تستغل تستعمل لحساب ميدان التعمير أهميته كبيرة في هذا الميدان خاصة إذا تم إعداد مخططات التعمير بشكل جيد من خلال يصات الأراضي بشكل ير فيه الطابع القانوني .

همية التي يكتسبها هذا الإجراء في ميدان التعمير ما يقدمه لهذا الميدان من أوعية عقارية لاحتضان مختلف المشاريع ذات المنفعة العمومية إجراءاته تتميز تعقيداً والثقل كما هو واضح لكون هذا الإجراء يتميز بشكلياته الصارمة جداً  
11/91 المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جاء بهذا الأسلوب

1 يراجع : المواد من 107 109 10/11 2011/06/22 المتعلق بالبلدية ، ج ر رقم 37 2011/07/03  
2 32 من المرسوم التنفيذي 186/93 السالف الذكر بأنه >> إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الأجل في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن ان تسترجع ملكية بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق <<  
3 يراجع: المادة 01 02 11/91 1991/04/27

يرتكز على الشكلية حيث تترجم شكلية هذا الأسلوب عدديا من خلال عدد  
الإدارية التي تستصدر خلال جميع مراحل عملية نزع الملكية و 05 2 كل هذه  
القرارات تخضع كذلك لشكليات جوهرية من المحتمل جراء كثرتها  
يؤدي إلى إلغاء هذه القرارات بالتالي إلغاء العملية<sup>3</sup> أو تعطيلها حسب الحالة مادام الطعن في بعض  
قراراتها له اثر توقيفي للإجراءات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية 13  
11/91 التي تنص على أنه: >> يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية  
...وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية <<.

### الثاني : الأدوات التي تعتمد على عروض السوق في توفير الرصيد العقاري.

حتى لا يتم تفويت الفرصة على الإدارة	عقارية	الحضرية
لميدان التعمير	بين	مما يسبب ضررا لميدان
التخطيط العمراني والتعمير	ارتياح	لهذه وإمكانية علمها بهذه
العقارية	أعطائها أولوية	بين وهذه
تعطيها الأسبقية الأولية	هي ( ) وهي	
هذه العقارات	في موقع ممتاز بالنسبة للمتعاملين الآخرين في السوق غير أن توفير	
العقارية	ميدان التعمير يمكن أن يكون بـ هذه يعرض	
الرضائية	(الفقرة الثانية)	

### ولى : الشفعة الإدارية كأداة لتوفير الرصيد العقاري في الأراضي العمرانية.

الأصل في المعاملات العقارية في مجال الأراضي العمرانية هو أنها خاضعة لمبدأ سلطان الإدارة  
أي أنها لا تخضع لأي شرط آخر ماعدا الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وتعيين العقارات  
والحقوق العينية العقارية إلزام الأطراف بإفراغ الاتفاق بينهم في عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول  
به إلا أن التشريع الجزائري وعلى غرار التشريعات الأخرى وية تلبية الحاجات  
المنفعة العمومية أعطى الجماعات المحلية في ممارسة حق الشفعة على الأراضي  
العمرانية وفقا للشروط المقررة في التشريع المعمول به إعطائه مرتبة ممتازة لهذه ا  
سنتناول هذه الأداة من خلال ا إلى التعريف بها ثم شروط  
إجراءات ممارستها

### أولا : تعريف الشفعة والأشخاص الممارسين لها.

سنتناول التعريف بالشفعة لغة وإصطلاحا والأشخاص الممارسين لها ثم نتناول التعريف بالشفعة  
الإدارية وأغراضها والأشخاص الممارسين لها أيضا.

1 يقسم القانون الفرنسي الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلى مرحلتين، مرحلة تمهيدية و مرحلة نقل الملكية وفي هذه المرحلة  
الآخيرة يتولى القضاء العادي إنجازها من بدايتها إلى نهايتها حيث تنتقل الملكية من المنزوع منه أملاكه إلى الجهة المستفيدة من النزع  
المرحلة التمهيدية فهي مرحلة إدارية تتولاها الإدارة تحت نقابة القضاء الإداري، ومن هذه المرحلة التمهيدية استوحى المشرع الجزائري أسلوب نزع  
الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي جاء به القانون 11/91 يراجع : أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص38 .

2 في الحالة العادية يصدر خمسة (5) قرارات إدارية في جميع مراحل عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تتمثل في : - قرار فتح التحقيق حول  
المنفعة العمومية - قرار التصريح بالمنفعة العمومية - قرار تعيين المحافظ المحقق - قرار قابلية التنازل - قرار نزع الملكية أو نقل الملكية .

3 Mokhtaria KADI-HANIFI, le régime juridique de l'enquête de l'utilité publique en matière d'expropriation, revue IDARA, N°29, 2005, P 73.



الوطنية المعدل و كما أن هناك قوندي أخرى تعطي لهذه الأخيرة إمكانية لأخذ بالشفعة الإدارية لمعالجة ومواجهة أوضاع جاءت هذه القوانين لوضع القواعد التي تحكمها، و أهم هذه القوانين :

- قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 1976/12/09 لاسيما المادة 118 منه الملغاة بم انون المالية لسنة 2011 التي نقلت أحكام هذه المادة إلا قانون الإجراءات الجبائية لتصبح المادة 38 3 .

- 19/87 1987/12/08<sup>1</sup> يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بموجب 24 منه الملغى الأراضى الفلاحي 03/10 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضى الفلاحي ، هذا الأخير الذي أعطى إمكانية قانونية لممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري لا سيما المادة 71 منه. وقبل التعريف بالشفعة الإدارية ينبغي أن نتطرق بإيجاز أهم أغراض الشفعة الإدارية.

### 3-1 أغراض الشفعة الإدارية:

وإذا كان قانون الأملاك الوطنية قد نص على الشفعة الإدارية كطريقة استثنائية<sup>2</sup> العقارية وإدراجها في الأملاك الوطنية، باعتبارها وسيلة لإقامة وتكوين الأملاك الوطنية الإدارية المنصوص عليها في المادة 118 ن قانون التسجيل سابقا الملغاة و 38 3 من قانون الإجراءات الجبائية ثمن البيع أو المبلغ المصرح به غير كاف جاءت لتدارك ما يمكن أن يلحق الخزينة العمومية من خسائر جراء عمليات الغش الجبائي خلال قمع الإخفاءات للحصول على أكثر صدق في الثمن المصرح به في عمليات البيع مما يعود على خزينة الدولة بالفائدة تحصيل حقوق التسجيل المستحقة على عمليات نقل الملكية بمقابل.

فحق الشفعة في هذه الحالة هدفه جبائي ردعي محض وليس وسيلة لاكتساب عقارات للدولة بأسعار<sup>3</sup> معرفة الأسعار الحقيقية للعقارات في السوق العقاري من خلال المتعاملين الأسعار الحقيقية والتصريح بها جراء ما يلحقهم من خسائر عندما تمارس الدولة الشفعة الإدارية بالسعر المصرح به والذي يخالف السعر الحقيقي الذي تمت به الصفقة يتم إدماج هذه

أما الشفعة الإدارية الواردة في المادة 71 وجيه العقاري فهي تعطي للدولة وجماعاتها المحلية حق الحلول محل المشتري في بيع العقار من قبل أشخاص القانون الخاص بغرض توفير الحاجات العامة ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية للتعمير المحدد قوامها من قبل أدوات التهيئة والتعمير والتي يمكن بعد ذلك استخدام هذه العقارات في ة أو منفعة عمومية كما يمكن تكوين احتياطات عقارية تسمح

1 50 1987/12/09

2 26 فقرة أخيرة من القانون 30/90 لأمالك الوطنية إلا أن هناك طريقتان استثنائيتان يخضعان للقانون العام هما نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و حق الشفعة و اللتان تم بواسطتهما إقتناء الأملاك التي تدرج في الأملاك الوطنية .

3 يراجع : المنشور الوزاري رقم 01 2009/08/ 12

مختلف الأنشطة أو عمليات التهيئة المناسبة<sup>1</sup>.

### 2-3 تعريف الشفعة الإدارية:

الشفعة الإدارية يمكن تعريفها بأنها طريقة استثنائية لإكتساب الملكية العقارية جماعاتها المحلية بقصد تلبية حاجة عامة تحقيقا للمصلحة العامة أو المنفعة ل محل المشتري في بيع هذا العقار، وهي في هذه الحالة توفير رصيد عقاري ليستخدم مستقبلا في تلبية احتياجات ميدان التعمير ، القريب أو المتوسط أو البعيد ، يسمح للسلطات العمومية من القيام بتخطيط عمراني يعتمد على أرصدة عقارية متوفرة مما يسمح للمدارات الحضرية بالنمو بشكل منسجم ومتناسق .

كما يمكن أن يعرف حق الشفعة الإدارية بأنه : "حق ممنوح لشخص عام يسمح له بالحلول محل مشتري متوقع بمناسبة أي تصرف بمقابل في عقار يقع داخل محيط محدد"<sup>2</sup>. ومنه فحق الشفعة الإدارية يعطى لشخص عمومي عادة ما تكون بلدية حق الأولوية في شراء ملك عقاري وضع للبيع من طبيعي أو معنوي بحيث يكون هذا العقار واقعا داخل محيط معين محدد من قبل هذه البلدية، وفي هذه الحالة لا يكون المالك لهذا العقار حرا في بيع العقار المشتري الذي يختاره هو وبالشروط التي يحب<sup>3</sup>.

30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية إلى أن الشفعة هي

طريقة استثنائية في اكتساب الأملاك ، إلا أن المشرع الجزائري لم ينظم الشفعة الإدارية بنص قانوني خاص مما يتعين معه العودة إلى الأحكام عدا بعض الأحكام الخاصة التي تخضع لها الشفعة الإدارية نظرا لطبيعة الأشخاص الذين يمارسونها والمتمثلين في الأشخاص المستفيدين منها، وهم الأشخاص العامة الخاضعين ، حيث يرض عليهم القانون إذا ما قرروا الأخذ بالشفعة الإدارية أن يعمدوا إلى تبرير أو تسبب قراراتهم من حيث مدى تحقيق المنفعة العامة من عدمها في قرار الأخذ بالشفعة<sup>4</sup>.

وهناك مسألة هامة أغفلها المشرع الجزائري في مسألة الشفعة الإدارية الجماعات المحلية في إمكانية ممارسة حق الشفعة في الأراضي العمرانية إلا أنه أغفل مسألة متى يتم الأخذ بالشفعة ومتى يتم الامتناع عن ممارستها، وبعبارة أخرى فإنه لم يبين ما إذا كان ممارسة حق الشفعة في هذا النوع من الأراضي من قبل الجماعات المحلية أو الهيئات العمومية المكلفة التي تقوم مقامها في ذلك إجباري أم لا 71 فقرة أخيرة من القانون 25/90 التوجيه العقاري قد جعلت من الأشخاص العامة شفعاء ممتازين<sup>5</sup>، وذلك حينما نصت على أن يمارس هذا الحق من قبل هذه الأشخاص في المرتبة التي تسبق ما هو محدد 795 .

<sup>1</sup> Isabelle SAVARIT-BOURGEOIS , l'essentiel du droit de l'urbanisme , gualino, l'extenso édition, 7<sup>eme</sup> édition ,2010, p103

<sup>2</sup> le droit de préemption peut être défini comme : << une prérogative accordé a une personne publique pour lui permettre de se substituer a un acquéreur éventuel a l'occasion de toute aliénation a titre onéreux d'un immeuble situé dans un prédéfini >>, Philippe Ch-A.GUILLOT, Henri-Michel DARNANVILLE, droit de l'urbanisme, ellipses, France , 2006 p 89.

<sup>3</sup> <http://www.service public.fr/particuliers/vos droits /f16>

<sup>4</sup> يراجع : سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص 242.

<sup>5</sup> يراجع : أعمار يحيواي المرجع السابق. ص 110 .

71 من قانون التوجيه العقاري نجدها تؤكد بأن إنشاء ح الأراضي العمرانية (العامة أو القابلة للتعمير) يكون لفائدة الدولة والجماعات المحلية هذا ما أكدته الفقرة الأولى منها. غير أنها في تها الثانية أشارت إلى أن تطبيق حق الشفعة 01 منها يكون من قبل مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

لذلك فقد ألزم المشرع الجماعات المحلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 لمرسوم التنفيذي رقم 408/03 1990/12/22 إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك بإنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية حيث نصت المادة 02 منه على تعديل المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 يلي : >> يتعين على المجالس الشعبية الولائية تكلف بتسيير للسندات العقارية الحضرية ، وذلك تطبيقاً لأحكام 73 ية، وذلك تطبيقاً لأحكام 73 25/90...<<.

73 25/90 المتضمن التوجيه العقاري التي أشارت إليها المادة 02 عطلت للوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كهيئة متميزة ومستقلة مهمة يي المحفظة العقارية لهذه الجماعات دون الدولة مما يعني أن هذه الوكالات هي أداة السياسة العقارية المحلية. بينما ممارسة حق الشفعة الإدارية من طرف الدولة يكون عن طريق المصالح الخارجية في مديرية أملاك الدولة بالولاية، وبالتالي نكون هنا أمام حقين للشفعة للجماعات المحلية تمارسه الوكالات العقارية الثاني هو حق الشف الممارس من قبل مديرية أملاك الدولة بالولاية هو الأمر الذي يطرح إشكالا قانونيا يتمثل ف أي الشخصين الاعتباريين أسبق و ية على الأملاك العقارية الحضرية؟

أنه يفصل هذه بالرغم من وجهة الرأي الذي يذهب إلى تدعيم مبدأ اللامركزية من خلال إعطاء الأولوية في ممارسة هذا الحق للجماعة المحلية<sup>1</sup> ه هناك مخططات عمرانية موجودة حددت مختلف الاستعمالات لهذه الأراضي، فانه بناء على ذلك تحدد الجهة التي يقع على عاتقها ممارسة حق الشفعة أي الدولة أو الجماعات المحلية تعرض للبيع، هذا فضلا عن محدودية الإمكانيات المالية الجماعات المحلية تبعيتها شبه تامة للدولة في هذا المجال إضافة إلى غياب الوعي اللازم مدى أهمية هذه الأرصد لميدان مير لذ أغلب المسؤولين المحليين، زيادة على ذلك فإن ممارسة الشفعة الإدارية هنا تكون ل ميدان التعمير هذا الأخير الذي فيه السلطات المحلية المختصة لسهر على احترام التشريع التنظيم المتعلقين بالعقار السكن والتعمير المقاييس والتعليمات المقررة في هذا المجال باعتبارها من الصلاحيات التي تمارسها<sup>2</sup> مما يجعل من الدولة في هذه الحالة وتقديمها للدعم في هذا الشأن لصالح الجماعات المحلية أمر مستساغ، مادامت الشفعة الإدارية على الأراضي الحضرية تهدف من ضم ما تهدف إليه هو :

<sup>1</sup> يراجع : سماعيل شامة ، المرجع نفسه ، ص 251  
<sup>2</sup> ينظر: المادتين 94 95 10/11

- تكوين رصيد عقاري لدى الدولة وجماعاتها المحلية تساهم في تلبية حاجات التعمير الآنية  
ستقبلية

- تطوير وترقية البرامج والنشاطات الاقتصادية والسياحية والترفيهية

- تجهيزات الجماعة، وكذا البرامج السكنية بمختلف الصيغ

- ه ر في النسيج العمراني القائم<sup>1</sup>.

## ثانيا : شروط

### الإدارية.

قرر المشرع الجزائري أن جميع المعاملات الواردة على الأراضي العامر أو القابلة للتعمير لا تخضع لأي شرط آخر غير أهلية الأطراف وإرادته تعين موضوع الاتفاقية التي

يجب أن تحرر شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به  
قانون التوجيه العقاري والمتعلقة بالشفعة الإدارية<sup>2</sup>

71  
وجماعاتها المحلية  
ة بأهلية الأطراف وإرادتهم فإنها

71  
عليها في المادة 795 ما يليها من القاد  
قانون التوجيه العقاري السالفة الذكر أعلاه .

## 1 - شروط ممارسة الشفعة الإدارية :

يمكن تلخيص شروط ممارسة الشفعة في شرطين أساسيين :

- الأول هو أن يقع البيع حيث أن المشرع بين من خلال المادة 795

الشفعة هي رخصة تجيز الحلول المشتري في بيع العقار تحقق التصرف الناقل للملكية  
بالبيع فتح باب ممارسة الشفعة للأشخاص الذين عينهم القانون على سبيل الحصر.

من خلال نص هذه المادة العقار المقصود هنا هو العقار  
بالطبيعة<sup>3</sup> كما حصر الأخذ بالشفعة في عقد البيع فقط دون غير من التصرفات القانونية هو ما

يتضح من نص المادة أع بالتالي فإن الشفعة الإدارية لا  
بيع نوني الناقل للملكية بعوض وصادر من جانبيين أي عقد بيع يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل إلى  
تري الذي هو المشفوع منه ملكي هو العقار المشفوع فيه .

- الثاني هو الشفيع ويقصد به ية الشخص الذي يكون له الحق في

المبيعة و عها من المشتري ليضمها إلى ملكه<sup>4</sup> قد بين المشرع الجزائري الأشخاص العامة التي  
منحها مكنة ممارسة حق الشفعة على العقارات الحضرية وقد سبقت الإشارة إليها أعلاه. الشفيع في

1 يراجع : سماعين شامة ، المرجع نفسه ، ص 244

2 74 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السابق الذكر على أنه : >> لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة  
أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم و تعيين موضوع الاتفاقية المحرر في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع  
المعمول به 71

3 أنواع هي: عقارات بحسب الموضوع، وعقارات بحسب الطبيعة، وعقارات بالتخصيص فالعقارات بحسب الطبيعة هي وحدها ما يصلح لأن  
يكون محلا للشفعة، أما أنواع العقارات الأخرى فلا تصلح لذلك ما عدا في حالة ما إذا إتصل في بيع العقار بالطبيعة عقار بالتخصيص، فتشمله حينئذ  
انفصاله عن هذا الأخير، فإنه يصير منقولاً لا تصح فيه الشفعة لأن الأصل فيه أنه منقول رصد لخدمة العقار  
لا اتصاله واستغلاله فأخذ حكمه بذلك، فإذا  
عنه زال حكمه وعاد على أصله .

4 يراجع : هاشم معروف الحسيني، الولاية والشفعة والإجارة من الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد، دار القلم، بيروت، لبنان، د س ط، ص124.

الشفعة الإدارية على الأراضي الحضرية يمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة

795

## 2 - إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية :

في غياب نص قانوني يحدد إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية م  
جماعاتها المحلية  
فانه يستلزم العودة إلى القواعد العامة الـ  
794  
يليه من القانون المدني وعليه لصحة الشفعة الإدارية يجب إتباع الإجراءات التالية :

- وجوب توجيه الإنذار بنية ا الهيئات العمومية المعينة<sup>1</sup>

بيدي من خلاله احد هدين الآخرين نيتهما  
799

على المصلحة أو الهيئة العمومية إبداء رغبتها في الشفعة في اجل 30 يوما من تاريخ  
هذا الأخير يجب أن يتضمن بيان  
بيان الثمن والمصاريف  
والشروط الأساسية للبيع والأجل وهوية كل من البائع و<sup>2</sup>.

- إبداء الهيئة العمومية موقفها من الإنذار بنية التعاقد سواء بإبداء رغبتها في ممار

رفضها ذ  
30 يوما بشكل رسمي صريح إلى المتعاقدين الأصليين مباشرة وإلى الموثق  
ي حالة سكوتها إلى غاية انقضاء جل أعلاه دون إبداء موقفها عد ذلك رفضا ضمنيا لممارسة حق  
عنه سقوط الحق في الشفعة يواصل المتعاقدان الأصليان إتمام عقد بينهما

799

- عن طريق التصريح بإبداء الرغبة في الشفعة من قبل الهيئ العمومية والذي يكون بعقد  
رسمي صريح<sup>3</sup> ، ويعلن عن طريق كتابة الضبط وإلا كان باطلا لا يحتج  
بالتصريح بالر

- إيداع الثمن والمصاريف ل لأنه من الواجب إيداع ثمن البيع والمصاريف في حالة  
ول به بين يدي هذا الأخير خلال 30 يوما من التصريح بالرغبة في الشفعة<sup>4</sup> وهذه هي القاعدة  
حيث يحل الشفيع فيها محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته بالنسبة إلى البائع<sup>5</sup> في  
هذه عقد بين البائع والهيئة العمومية بناء على هذه القاعدة. غير انه يمكن للهيئة العمومية حسب  
الأستاذ سماعيل شامة تغيير الثمن المتفق عليه أصلا بين البائع والمشتري<sup>6</sup> أن تعرض ثمننا اقل منه  
ونحن نؤيد ما ذهب إليه لعدة مبررات لعل أهمها :

- حماية المال نهب ذلك أن المتعاقدان قد يكون بينهما اتفاق على رفع سعر العقار  
لتحقيق أرباح غير مستحقة لهما عن طريق الإفادة على حساب الهيئة العمومية عند ممارستها حق

1 بوجه الإنذار في حالة الشفعة الإدارية إلى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقار بين المحضرين بالنسبة للجماعات المحلية أو إلى مديرية أملاك الدولة  
والمحافظة العقارية بالنسبة للدولة ، يراجع : شامة سماعيل  
251-250

2 ينظر: المادة 800 58/ 75 1975/09/26

3 يعد قرار الهيئة العمومية حق الشفعة في مواجهة المتعاقدين على عقار يقع بالمناطق العامرة أو القابلة للتعمير قرارا إداريا، وعليه يجب على  
الهيئة المعنية إحترام الإجراءات القانونية في وإلا عرضت قرارها للإبطال وفقا للقواعد التي تحكم المنازعات الإدارية، يراجع : سماعيل شامة ،  
254

4 ينظر: المادة 801 01 58/75 1975/09/26

5 804 من القانون المدني على ان << يحل الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه و إلتزاماته... >>

6 يراجع : سماعيل شامة ، المرجع نفسه ، ص 252

عر المحدد، كما قد تكون نيتها متجهت لرفع سعر<sup>1</sup> هيئة عمومية عن الشفعة على الأراضي العمرانية.

- حماية أسعار العقارات بإعطاء الأسعار الحقيقية للعقارات من خلال إعداد خبرة إدارية أو قضائية لتحديد قيمة . من المحتمل أن يرفض البائع العرض تقدمه الهيئة العمومية والذي فيه ثم ، بل وحتى المشتري بحكم أن هذا الأخير قدم السعر الأكبر لكنه مع ذلك حرم من الحصول على العقار المعني خلافا للقاعدة المشار إليها أعلاه والتي مفادها أن يحل الشفيع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، والاعتراض هنا يدفع الهيئة العمومية إلى القضاء لتحديد ثمن العقار المعني بالشفعة<sup>2</sup>.

30 يوما من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة من قبل الهيئة العمومية، وذلك أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الـ در نهائيا بثبوت الشفعة سند للملكية يجب شهره لدى المحافظة العقارية المختصة<sup>3</sup>.

الجماعات المحلية في ممارسة الشفعة الإدارية على كافة الأراضي الحضرية جاء بصفة مطلقة في نص المادة 71 من قانون التوجيه العقاري إلا أنه و القواعد العامة الواردة في القانون المدني نجدها تورد حالات تتعلق بتصرفات قانونية لا تصح فيها الشفعة أو يسقط حق ممارستها .

### 3- الحالات التي لا تصح فيها الشفعة:

798 من القانون المدني فإنه لا شفعة :

- حصل البيع بالمزاد العلني لإجراءات رسمها القانون

- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبيد الإصهار لغاية الدرجة الثانية.

- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة.

### 4 - الحالات التي يسقط فيها الحق في :

807 من القانون المدني فإنه حق الشفعة لا يمارس في الأحوال التالية :

- إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة و لو قبل البيع

- إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع

- نص عليها القانون و :

1 عادة ما يتفق المتعاقدان على التصريح بسعر اقل من السعر الحقيقي وذلك لحرمان الخزينة العمومية من المداخل المترتبة عن التسجيل و الطابع وحقوق الإشهار العقاري، غير أنه في بعض الأحيان قد يكون الإتفاق على التصريح بأسعار أكبر من الأسعار الحقيقية وذلك لتحقيق أغراض أخرى أهمها حرمان البعض من ممارسة حق الشفعة نظرا لأهمية العقار المعني، ولو ترتب على ذلك زيادة في المصاريف والأتعاب .

2 يراجع : سماعيل شامة ، المرجع نفسه ، ص 252

3 ينظر: المادتين 802 803 58/75

- عدم إعلان الهيئة العمومية عن رغبتها في الشفعة خلال الأجل المحدد (30) يوما من تاريخ الإنذار طبقا للمادة 799

- م إيداع الهيئة العمومية للثمن والمصاريف في الأجل المحدد و ممارسة الشفعة الإدارية من قبل الجماعات المحلية تمنحها ثلاث امتيازات تتمثل في أنها :

- تسهل لها انجاز أفضل صفقات عقارية

- لها أفضل وسيلة

- إنها وسيلة ضغط على ضاربة العقارية في القطاع الحضري المرغوب فيه<sup>1</sup>.

على الأراضي الحضرية م قبل الهيئة المكلفة قصد تلبية حاجة التعمير لأرصدة عقارية لا يتم إلا رية للبيع في سواق العقارية وهو ما يعني أن بتقديم هذه العقارات السوق، غير أن تلبية حاجة التعمير إلى احتياطات عقارية في بعض الأحيان لا يحتمل أن تنتظر السلطات العمومية المختصة عرض هذه العقارات الحضرية للبيع حتى تمارس حقها في الشفعة مما يعني أنه لا بد من اللجوء إلى إتخاذ تدابير معينة تدفع الملاك العقاريين إلى عرض أملاكهم بالتنازل عنها في السوق العقاري مما يمكن مومية المختصة بممارسة حق الشفعة.

ما دام هناك سوق عقاري فإنه مهما كانت العق استخدام هذه الطريقة استثنائية في اقتناء العقارات الحضرية فإنها تبقى وسيلة مهمة في توفير الرصيد العقاري اللازم الذي يسمح لجماعات المحلية بتخطيط عمراني وتلبية حاجات المناطق الحضرية بما تحتاجه من عقارات هذه سواء كانت هذه الحاجات في استقبال منشآت وتجهيزات توفير أرصدة عقارية لفائدة المتعاملين في هذا مشاريع للإسكان لفائدة المواطنين.

### الثانية: اقتناء أرصدة عقارية من السوق العقاري بأدوات تعتمد التراضي.

الشفعة الإدارية التي تعد من الأدوات التي تستخدم لاقتناء العقار

لخوض في تناول هاتين الأداتين في اقتناء أرصدة عقارية لحساب ميدان التعمير ينبغي التطرف إلى السياق القانوني الذي تأتي في إطاره هذه الأدوات التي يمكن استعمالها في تكوين هذا الرصيد العقاري اعتمادا على .

: ياق الذي جاء فيه اعتماد هذه الأدوات في توفير الرصيد العقار .

بسياسة الإحتياطات العقارية البلدية فقدت البلديات أداة هامة ، فكان على المشرع إيجاد بدائل تتلاءم مع التوجهات الجديدة للدولة الملكية العقارية الخاصة و بتوفير رصيد عقاري لحساب ميدان التعمير.

<sup>1</sup> Maouia SAIDOUNI, op.cit, p186.

## لاعتقاد هذه الأدوات في توفير الرصيد العقاري:

وجه القانون البلديات إلى اعتماد أسلوب الاقتناء من السوق العقاري أين قرر نه يقع على البلديات برامجها التنموية والاستثمارية التوجيهية

حيث تكون برامج الاقتناء هذه منسجمة مع مخططات التنمية البلدية والولائية والوطنية<sup>1</sup>.

40 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

نجدها تنص على إمكانية لجوء البلدية في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير إلى تكوين محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء، يخضع تسير هذه المحفظة للأحكام التشريعية والتنظيمية سارية المفعول.

41 منه فان هذه المحفظة تتكون من: >> تتكون المحفظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة من السوق العقاري

- الأراضي المتحصل عليها ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به<<.

غير أنه بالرجوع إلى قانون البلدية 10/11 2011/06/22<sup>2</sup> 82

منه قررت بان لرئيس البلدية تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بسم البلدية ولحسابها بجميع لمحافظه على الأملاك والحقوق المكونة لممتلكاتها وإدارتها على وجه

ته 26 30/90 المتضمن أملاك الوطنية قبل ذلك

التي ميزت بين طرق الاقتناء التي تستخدم فيها هذه الأخيرة تتمثل :

طرق الاقتناء التي تستخدم فيها الحيازة.

غير أننا بمقارنة هذه النصوص يتضح بأن الاقتناء الوارد في قانون التهيئة والتعمير الغرض منه غير الغرض من الاقتناء المذكور في كل من قانون الأملاك الوطنية وقانون البلدية حيث يتمثل غرض هذا الأخير في تكوين الأملاك الوطنية

بيد 41 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فغرضه تكوين قارية البلدية قصد إشباع حاجتها

إعداد تخطيط عمراني محكم في مجال الأرصد العقارية اللازمة لذلك

ض من هذه الأدوات الرضائية دون أخرى بحسب أهميتها توفير الرصيد ميدان التعمير.

## أهميتها في توفير الرصيد العقاري:

تملكها البلديات و حققتها سياسة الاحتياطات

1 ينظر : المادة 42 29/90 1990/12/01 تعلق بالتهيئة والتعمير .

2 ينظر : المادة 37 2011/07/03 .

العقارية والتي هي حاليا ضمن تها العقارية تعتبر متوفر بالنسبة لميدان التعمير فإن الوسيطتين الأخرين تين بواسطتهما تكون محفظتها العقارية تعد إحداها من وسائل القانون الخاص و وسائل القانون العام في اكتساب الملكية العقارية لصالح ميدان التعمير هي وسائل تضمنتها أحكام 26 الأملاك الوطنية 30/90 المتمم التي نصت على أنه : <<...ويت اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطني ، بعقد قانوني وطبقا لقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي :

الحيازة.

- طريقان استثنائيان يخ : نزع الملكية و . << .

41 29/90 أنها اقتصرت فقط على الأراضي المتحصل عليها بطريق الشفعة طريقة استثنائية في تكوين المحفظة العقارية البلدية دون الأراضي المتحصل عليها بالطريقة الاستثنائية الثانية في نزع الملكية خلافا للمادة 26 من قانون الأملاك الوطنية التي نصت على هذه الوسيلة في تكوين هذه الأملاك. عدم التطرق إلى إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كأحد أدوات تكوين المحفظة العقارية البلدية يعني أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتم اللجوء إليه ليس بغرض ضم عقار إلى المحفظة العقارية البلدية ليستة في أغراض التعمير، وإنما هو إجراء بقصد ر من الملكية العقارية الخ مية إلى وجوب انجازه في اقرب وقت، لذلك فهو إجراء مرتبط بتنفيذ ذي منفعة عمومية لا تحتتمل التأجيل<sup>1</sup> يترتب على عدم الشروع في خلال هذا الأجل حق استرجاع العقار المعني من قبل المالك المنزوع منه<sup>2</sup>.

41 29/90 >>: -

العقارية، << وسيلة ثانية هي من وسائل القانون الخاص لتكوين عقارية بلدية، في الاقتناء من السوق العقارية "الاقتناء من السوق العقارية" يكون قد والحيازة من وسائل تكوين المحفظة العقارية باعتبار هذه الوسائل غير العقاري التي يحكمها مبد يتعامل فيه المشترين والبائعين مع بعضهم البعض السوق حصيلة لت<sup>3</sup>.

- فالتبرع من التصرفات القانونية التي يكون إما باتفاق إرادتين ك لهبة أو في الوصية، وهي اعد السوق العقاري ولا تتم داخله.

- أما الحيازة فهي واقعة مادية يسير ر من خلالها الشخص وهو هنا الدولة أو البلدية سيطرة فعلية

<sup>1</sup> خيرة 10 التنفيذي 186/93 1993/07/27 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية <>... يجب أن يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية، ولا تفوق هذه المهلة أربعة (04) أعوام مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة إتساع مدى العملية واكتسابها صيغة وطنية <>، 51 1993/08/01 .  
<sup>2</sup> ينظر: المادة 32 11/91 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر. 21 .1991/05/08

<sup>3</sup> www.almaan.com/ar/dict/ar-ar/ /.

مما يجوز به والظهور عليه بمظهر المالك ذلك بنية تملك هذا العقار الذي هو هنا لعقار الحضري على وجه الخصوص بهذا تعد الحيابة سببا من أسباب كسب الملكية العقارية. عليه فالحيابة لا علاقة لها بـ

- إن التقادم ليس هو الحيابة سواء من حيث الأحكام أو من حيث الآثار القانونية هـ  
ته دعت إليه مصلحة استقرار المجتمع، فهو يؤدي إلى اكتساب حق الملكية العقارية من خلال القانونية ا على الحيابة القانونية، دون أن يكون لاكتساب هذه الملكية علاقة بالسوق العقارية والتقادم إما أن يكون مكسبا ما أن يكون مسقطا<sup>1</sup>.

82 10/11 2011/06/22<sup>2</sup>المتعلق بالبلدية على  
أنه : >> يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي بإسم البلدية بجميع كونة للممتلكات البلدية وإدارتها.

ويجب عليه على الخصوص القيام بما يأتي :

- المعاملات والصفقات والإيجارات وقبول الهبات و الوصايا....<<  
وه ما كان منصوص عليه في 60 قانون البلدي 08/90 1990/04/07<sup>3</sup>.

وحسبنا أن المشرع لم يورد هذه الوسائل في نص المادة 41 29/90  
لتكوين المحفظة العقارية البلدية ليس نسيانا أو سهو وإنما اكتفى بذكر أهم هذه العقارية التي تتواجد داخل المناطق الحضرية ونظرا لأهميتها بالنسبة لملاكها نادرا ما تترك لحيابة الغير بقصد التملك أو لاكتساب ملكيتها بالتقادم يتم التبرع بها لفائدة البلديات، فأكد على أهم الأدوات المنتجة للرصيد العقاري العمراني لأخرى من تبرعات وحيابة وتقادم و  
المفقودين من الأدوات التي تساهم في توفير الرصيد العقاري العمراني ولكنها احتمالية الوقوع وليست أكيدة مما يجعلها غير ذات أهمية في توفير أرصدة عقارية للتعمير مقارنة بطرق الاقتناء الأخرى من السوق العقاري من شراء وتبادل حسب الإمكانيات المالية للبلديات، وحسب ما تمليه مخططات التنمية المحلية.

عملية الاقتناء شراء العقارات من السوق العقاري أو تبادل هذه العقارات المعروضة بالسوق بعقارات متوفرة لدى هذه البلديات لفائدة المحفظة العقارية البلدية هـ  
لميدان التعمير ين في ذلك بعقد التبادل ثم نتناول بعد ذلك عقد الشراء وذلك كما يلي :

**ثانيا : عقد التبادل وإجراءاته.**

سنتناول التعريف بهذا العقد والإجراءات المتبعة في عملية تبادل العقارات بين الدولة وجماعاتها المحلية من جهة والخواص من جهة أخرى.

1 يراجع : سنية أحمد يوسف،  
2 2011/07/03 37 .  
3 1990/04/11 15 .

## 1 - التعريف بعقد :

لتبادل العقارات صور عديدة منها ما يتم بين المصالح العمومية "التغيير المزدوج في التخصيص" ومنها تبادل أملاك عقارية تابعة للدولة عقارية تابعة للجماعات المحلية، ومنها تبادل أملاك عقارية تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية بأملك عقارية تابعة . وصورة التبادل التي تعيننا في هذه الحالة هي الصورة الأخيرة المتمثلة في تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (الدولة وجماعاتها الإقليمية) بأملك عقارية تابعة للخواص، باعتبار عملية التبادل هذه تشكل أحد طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وهي كذلك وسيلة لتكوين المحفظة العقارية البلدية ه الوسائل القانونية الهامة في تكوين الرصيد العقاري لفائدة ميدان التعمير.

فالتبادل هو أحد طرق الإقتناء المنصوص عليها في 41 29/90  
بالتهيئة والتعمير هو تكوين العقارية البلدية  
هذه الأخيرة الموجهة للتعمير. ويمكننا القول أن التبادل في هذه الصورة هو تبادل  
أملاك عقارية تابعة لأحد الأشخاص العامة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص بموجب عقد  
إما أن يكون في شكل عقد إداري أو في شكل عقد توثيقي<sup>1</sup>  
<sup>2</sup>.

92 30/90 على تبادل الأملاك الوطنية الخاصة العقارية  
العقارية، حيث بينت بأن عملية التبادل هذه تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في  
التشريع المعمول به لاسيما أحكام القانون المدني، باعتبار الأشخاص العامة وهي تتبادل الأملاك  
العقارية مع الخواص تتصرف في أملاكها تصرف الأفراد وتنزل إلى منزلتهم فتكون متساوية معهم في  
<sup>3</sup>.

## 2 - :

دئ الإجراءات المتعلقة بتبادل العقارات التابعة للأملاك الوطنية والعقارات المملوكة للخواص إما  
من الهيئات المحلية<sup>4</sup> أو المصالح العمومية المعنية طبقا للمادة 117  
01 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 2012/12/16 يحدد شروط و كفيات إدارة  
وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة >> يكون طلب التبادل إما  
بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية أو من مالك العقار المتبادل معه <<.

عليه ل من جهة الهيئة المحلية المعنية لب التبادل يقدم  
إما من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع العقار ضمن  
نطاقها الإقليمي، أو من والي الولاية التي يقع العقار ضمن نطاق اختصاصه الإقليمي، والطلب يجب أن  
يتضمن تعيين ووصف العقار المراد به. وفي كلا الحالتين وعند موافقة المالك على طلب التبادل فإنه

1 119 التنفيذي 427/12 السالف الذكر على أنه >> يمكن أن يأخذ عقد التبادل الذي يعد على أساس مقرر الوزير المكلف  
بالمالية في شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي <<  
2 يراجع المادتين 93 95 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم .  
3 تنص في هذا المعنى المادة 413 أن >> المقايضة عقد يلتزم به كل المتعاقدين أن ينقل إلى الأخر على سبيل  
التبادل ملكية مال غير النقود <<  
4 04 159 10/11 المتعلق بالبلدية على أن أملاك البلدية تتشكل من بين ما تتشكل منه >> الأملاك العقارية التي إقتنتها  
البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة <<

يصدر قرار المبادلة سواء من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة بعد مداولة المجلس

1.

أما إذا كانت المبادرة إلى طلب التبادل من الدولة من خلال إحدى المصالح العمومية المعنية فإن الجهاز المختص هو الذي يقدم طلب التبادل إلى السلطة الوصية حسب الكيفيات المعمول بها بالأوراق الثبوتية المتعلقة بال عقار بعد أن توافق السلطة الوصية عليه ل الملف إلى وزير المالية كرهة توضيحية تبرر عملية المبادلة، هذا الأخير وبناء على الملف المرسل إليه وقبل أن يتخذ قرارا بالمبادلة فإنه يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة محليا بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية وتحديد قيمة العقارات عن طريق إعداد تقرير تقويم<sup>2</sup> للعقارات موضوع التبادل يحدد فيه قيمة هذه العقارات وعند الاقتضاء فارق القيمة بينها هذا الفارق يلتزم بدفعه أقل قيمة للطرف الآخر صاحب العقار الأعلى قيمة وبناء على هذا التقرير يتخذ وزير المالية قرار التبادل الذي يجب أن يبين فيه على الخصوص :

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها .

- معدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين دفعه للطرف الآخر.

- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله .

- لتصفية الرهون التي يمكن أن يكون العقار الخاص مثقلا بها والتي يجب على صاحب هذا يثبت إبطال هذه الرهون وشطبها 03 أشهر الموالية للإشعار بالتبادل الذي تبلغه له الإشعار يجب أن يكون قبل تحرير عقد التبادل<sup>3</sup>.

إلى أن الجماعات المحلية يمكنها الاستعانة بإدارة أملاك الدولة في مجال تحديد قيمة العقارات المراد تبادلها لتتمكن من معرفة وتحديد الفارق في القيمة الذي يتعين على صاحب العقار الأقل قيمة دفعه للطرف الآخر<sup>4</sup>.

- طرف أحد الخواص فإن هذا الأخير يجب أن يرسل ملفا إلى الوزير المكلف بالمالية يتكون من كية طالب المبادلة

يبين

مساحته ومشمولاته عند الاقتضاء أو أي مخطط يقوم مقام ذلك وكل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعينة<sup>5</sup>.

عدا هذا الملف الذي يجب أن يقدمه الخواص المبادرون إلى طلب مبادلة عقاراته

بها في حالة المبادرة إلى طلب التبادل من قبل

1 يراجع المادة 95 01 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم  
2 تقرير التقييم أو التقويم، هو وثيقة تعدها المصالح الخارجية لأملاك الدولة عادة مفتشيات أملاك الدولة التي يتبع العقار موضوع التقييم لإختصاصها يتم من خلاله تحديد : الهيئة المستشيرة ، و العملية المراد بها ( تحديد القيمة تجارية أو إجارية ) الإطار القانوني الذي تتم فيه العملية ، الوصف الدقيق للعقار موضوع تقييم يكون وصفا فوتوغرافيا من خلاله يتم تحديد الموقع ، الحدود ، المساحة ، المشتملات ...، الطبيعة القانونية للعقار ، و القيمة النقدية ، وهكذا فإن تقرير التقييم هو عبارة وثيقة وصفية تقويمية ، يراجع : عمر يحيوي ، المرجع السابق ص 50  
3 يراجع : المادتين 117 118 التنفيذي 4277/12  
4 95 02 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم على أنه >> كما الأحكام المتعلقة بفارق القيمة المبادلات التي تقوم بها الجماعات الإقليمية <<  
5 يراجع المادة 117 04 التنفيذي 427/12

الهيئة المحلية أو المصلحة العمومية المعنية ك  
شطب التسجيلات الرهنية بالنسبة للعقارات التي تؤول إلى الهيئات المحلية عن طريق التبادل  
لم ينص المشرع على هذا الشرط بالنسبة لهذه الأملاك كما فعل مع العقارات  
العمومية، إلا أن هذا الشرط يمتد إليها بطريق القياس لأنه لا يمكن التنفيذ على أموال الدولة وجماعاتها  
المحلية طبقاً لمبدأ عدم الحجز على هذه الأموال.

السلطة المختصة يجب تحرير عقد التبادل الذي إما أن  
يكون في شكل عقد إداري بقي فإذا تم الاتفاق بين الطرفين على أن يكون في شكل  
فإن تحريره يكون من قبل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً طبقاً للتشريع والتنظيم  
المعمول بهما غير أن توقيع العقد في هذه الحالة يكون من قبل والي الولاية التي يقع العقار الخاص  
ضمن نطاق اختصاصه الإقليمي . ا رغب الشخص المتبادل مع الهيئة المحلية أو المصلحة  
العمومية المعنية في أن يكون العقد في شكل توثيقي، فإنه يتم اللجوء إلى موثق ليحرر هذا العقد طبق  
للتشريع والتنظيم المعمول بهما يمثل الوزير المكلف بالمالية عند تحرير العقد مسؤول إدارة أملاك  
إقليمياً بين هذا الغرض مع تحمل المتبادل مع الدولة أو الجماعات المحلية  
مصارف التوثيق<sup>1</sup> . يجب أن يخضع عقد التبادل لإجراءات التسجيل والإشهار حتى يتم نقل الملكية  
الدولة أو جماعاتها المحلية ليمنح بعد ذلك هذا الملك صفة الأملاك الوطنية الخاصة<sup>2</sup>.

## : وإجراءاته.

سنتناول التعريف بهذا العقد والإجراءات المتبعة في عملية الشراء العقارات بين الدولة وجماعاتها  
المحلية من جهة والخواص من جهة أخرى.

### 1- التعريف بعقد الشراء:

الشراء هو الوجه الآخر لعقد البيع<sup>3</sup>، فكلا من البيع والشراء وجهان ل  
هكذا يكون هذا العقد  
قد بيع للطرف الآخر في ذات العقد، فالبيع عقد  
يلتزم بمقتضى البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي<sup>4</sup>. فيكون الشراء هو  
أيضا عقد يلتزم بمقتضاه المشتري بأن يدفع للبائع ثمن نقدي في مقابل التزام هذا الأخير بنقل ملكية  
الأستاذ السنهوري البيع بأنه عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع  
ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر يلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمن نقديا  
يستخلص منه أيضا أن البيع عقد معاوضة يأخذ الثمن مقابلا للبيع والمشتري يأخذ المبيع  
5

ومن كل ما سبق يمكن تعريف عقد الشراء الذي يكون موضوعه عقارا ويكون أحد أطرافه شخصا  
عاما بأنه " عقد يلتزم بمقتضاه المشتري الذي هو في هذه الحالة الدولة أو جماعاتها المحلية بدفع ثمن

1 يراجع المادة 119 03 التنفيذي 427/12

2 يراجع المادة 120 التنفيذي 427/12

3 البيع في اللغة : مطلق المبادلة، وقد عرفه بعض علماء اللغة فقالوا : إعطاء المثلث وأخذ الثمن أما الشراء فهو إعطاء الثمن وأخذ المثلث، ينظر :

www.nabulsi.com/bleu/art.ph/art=4949

4 351 58/75 1975/09/26

للبنائ مقابل التزام هذا الأخير بنقل ملكية عقاره للمشتري".

عقد الشراء العقاري يتطلب توافر الأركان التي يجب أن يقوم عليها ( ) شروط صحة هي في الحقيقة شروط مرتبطة بمدى صحة الأركان التي يقوم عليها العقد حتى يقو القانونية إلا ترتب البطلان في حالة تخلف احد الأركان أو القابلية للإبطال في 1 مدام هـ العقد يقع على العقار فان القانون وجب إفراغه في شكل 2 هذا يعني أن عقد الشراء المنصب على عقار له أربعة أركان هي : الرضاء، المحل، السبب، والشكل الرسمي (الشكلية) فهو عقد يجب أن يتوفر فيه شكل معين، كما يجب أن يحرره موظف عام أو 3 مع وجوب إشهار هذا العقد المحافظة العقارية التي يقع العقار المعني في دائرة اختصاصها للمادتين 165 793 اللتين أكدتا أن الأثر العيني للعقد لا يتحقق إلا بمراعاة إجراءات وأحكام الشهر

## - 2

، فان العملية تعرف بعض الخصوصية خاصة من حيث بعض الأحكام الإجراءات التي تطبع العملية وهذا حتى يتم سد ال بالمصلحة المالية تحقيق المصلحة العامة<sup>4</sup> رف بالشراء منحرفا عن غايته العام هنا لا يظهر بمظهر السيادة حيث يتع يضر التصرف بمصالح الدولة أو جماعاتها المحلية، من خلال تواطؤ بعض الموظفين المكلفين الشعبية البلدية<sup>5</sup> هنا نميز في بين شراء الدولة لهذه العقارات وشراء الجماعات المحلية.

عمومية ذات الطابع الإداري يحكمه 30/90 6 كذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 427/12 2012/12/16<sup>7</sup> يحدد وكيفية تسيير العمومية ، ولا يجوز القيام عمليات العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية من قبل هذه الأخيرة إلا ب ذلك في ما يخص طلبات البنائ<sup>8</sup> 91 14/08 30/90 يعود تقدير مبلغ الشراء إلى هذه الأخيرة كاستثناء على قاعدة حرية المتقاعدين في تحديد وتقدير سعر العقار الكافية لهذه

1 يراجع : علي سليمان، المرجع السابق، ص ص 27 - 76  
2 العقد الرسمي يثبت فيه موظف عام كالمدير الولائي للأموال ، او ضابط عمومي كالموثق أو المحضر القضائي أو شخص مكلف بخدمة عامة كرئيس الخبير الذي تعينه المحكمة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وفقا للأشكال القانونية المقررة و في حدود سلطته واختصاصه يراجع : عمر حمدي بإنشاء نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ص 107  
3 324 من القانون المدني الجزائري على أنه << زياد العقود التي يأمر القانون إخضاعها يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية .... في <<<<  
4 يراجع : محمد فاروق عبد الحميد، تطور المعاصر لدرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ضل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1988 . 378  
5 يراجع : أعمار يحيوي، المرجع السابق، ص 41.  
6 14/08 2008/07/20 44 . 2008/08/03  
7 14/08 2012/12/19 69 .  
8 ينظر : المادة 96 التنفيذي 427/12

>> الدولة بعملية تركيز ومراقبة كل العناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية للعقارات المتوقع شراؤها أو إيجارها من طرف مصالح الدولة و العمومية...<<.

وطلب رأي إدارة أملاك الدولة يجب أن يتم إجراء أي اتفاق بين المصلحة أو المؤسسة العمومية والجهة المعنية والتي في هذه الحالة أحد الخواص يجب أن يصدر رأي إدارة أملاك الدولة في شهرين (02) من تاريخ استلام الطلب عند انقضاء هذا الأجل يصح القيام بالعملية<sup>1</sup> أملاك الدولة يمكن أن يظهر بعد ذلك عند تحرير العقد فهذه الأخيرة يعود لها وحدها المثبتة لشراء أو إيجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية التي تعذبها المصالح العمومية للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري<sup>2</sup> التي يكون ممثلاً عنها حاضراً عند إبرام ، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة عند الشروع في تحرير العقد باستبعاد الشروط والبنود غير القانونية، أو المجحفة بمصالح الخزينة العمومية<sup>3</sup>، وهو ما يؤكد الدور الاستشاري و أملاك الدولة على مختلف عمليات الشراء لعقارات التي تقوم بها المصالح و العمومية ذات الطابع الإداري خاصة بعد تعديل قانون الأملاك الوطنية 14/08 تجدر الإشارة إلى أن الدولة تعفى من جميع رسوم التسجيل<sup>4</sup> الإشهار العقاري<sup>5</sup>.

لحقوق العقارية من قبل المصالح و مؤسسات التابعة للجماعات المحلية فيكون في إطار القواعد المحددة في هذا المجال وفي قانون الولاية وقانون البلدية، وما قد يرد في التنظيم إن اقتضى الأمر ذلك<sup>6</sup> غير انه ينبغي يبرز هنا بين العقارات التي تقع داخل المحيط العمراني التي تقع خارجه المعنية واقعة داخل المحيط العمراني، فان حيازتها تكون م الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين 03 01 من المرسوم التنفيذي 405/90 1990/12/22<sup>7</sup> المتمم التي نصت على انه : >> تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية << .

ترقيتها تطبيقاً لوسائل التعمير والتهيئة<sup>8</sup> فان تحرير العقد إما أن يكون في شكل عقد توثيقي يحرر حسب الأشكال و ص عليها في التشريع المعمول به وهذا إذ هنا يتحمل هذا الأخير مصاريف التوثيق إما أن يكون في شكل عقد إداري يحرره رئيس المجلس الشعبي البلدي 22 10/11 ن البلدية التي نصت على انه : >> يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة

1 ينظر: المادة 97 التنفيذي 427/12  
2 ينظر: المادة 91 02 14/08  
3 يراجع : عمر يحيواوي ، المرجع نفسه ، ص 42  
4 ينظر: المادة 271 105/76 تضمن قانون التسجيل السالف الذكر.  
5 ينظر : المادة 353-5 105/76  
6 ينظر: المادة 91 02 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.  
7 56 1990/12/26  
8 ينظر : المادة 04 02 405/90 التنفيذي

للممتلكات البلدية وإدارتها. يجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يأتي : ...-  
الأملك والمعاملات والصفقات والإيجارات وقبول الهبات والوصايا>>. يمكن لمصالح البلدية أن  
تستعين بمصالح أملك الدولة في تحرير هذا العقد إذا تعذر عليها تحريره<sup>1</sup> أو تقدم لها المساعدة إذا طلب  
منها ذلك من قبل البلدية<sup>2</sup>.

ما في حالة ما إذا تم شراء الوكالة المحلية لهذه العقارات قصد المضاربة العقارية لحسابها الخاص  
04 03 سوم التنفيذي رقم 405/90 على انه : >> كما  
يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص أو  
التنازل عنها >>. ن تحرير عقد الشراء في هذه الحالة يت  
عقد توثيقي حسب الأشكال  
الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به في هذا المجال.

ارات تقع خارج المحيط العمراني وكان شراؤها يستجيب لمقتضيات المصلحة  
فان إجراءات نقل الملكية تتولاها أجهزة الجماعة المحلية المعنية لهذه الأخيرة أن تطلب  
مساهمة إدارة أملك الدولة المختصة سواء في تحديد ثمن الشراء أو تحرير العقد<sup>3</sup>  
راء بعد إتمام إجراءات التسجيل والإشهار يتم إدراجه

وتسجيله  
بالأملك الوطنية  
بالدولة أو سجلات الأملك الخاصة بالجماعات المحلية<sup>4</sup>.

1 10/11 المتضمن قانون البلدية على انه >> يتعين على المصالح التقنية للدولة تقديم مساهماتها للبلدية وفق الشروط  
عن طريق القوانين و التنظيمات المعمول بها >>  
2 ينظر: المادة 194 02 التنفيذي 427/12  
3 يراجع : أ عمر يحيوي ، المرجع السابق ، ص 43 .  
4 10/11 02 161  
106 أعلاه طابعا إلزاميا تجاه المصالح ال

:

إن رفع القيود ن الملكية العقارية ورد الإعتبار لها من خلال منح المالك كافة السلطات التي يخولها له حق الملكية العقارية يسمح لهذا الأخير من القيام بمختلف الأنشطة العمرانية الخاصة به غير أنه ف التوجهات الحديثة للتهيئة والتعمير والتي تقوم على تخطيط التعمير بواسطة أدوات التهيئة والتعمير صبح معه تهيئة واستعمال الملاك لأملاكهم العقارية في ميدان التعمير ينبغي أن يكون طبقا لنوعية الإستعمال الذي تسطره هذه الأدوات، وبعد الحصول على ترخيص من السلطة الإدارية المختصة بذلك، وهذا لكون قواعد قانون التعمير تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة العمرانية لاف ما يصبوا إليه الملاك من تحقيق مصالح خاصة قد تتعارض مع المصلحة العامة مما يفرض عليهم قيودا لفائدة ميدان التعمير.

إن رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة من خلال رفع الإحتكار عن الأراضي العمرانية والسماح بحرية التصرف فيها، وإلغاء العمل بالإحتياطات العقارية أفقد ميدان التعمير أداة هامة لتوفير الرصيد العقاري الكافي لميدان التعمير لاسيما في مجال التخطيط العمراني مما خلق صعوبات في توفير هذا الرصيد خاصة في ظل صعوبة تطويع نظام الملكية العقارية الخاصة لفائدة هذا الميدان مما يتعين معه على السلطات العمومية الإستعانة بالأدوات القانونية اللازمة لتوفير الرصيد لفائدة ميدان التعمير والتي ينبغي عليها أن تراعي فيها حرمة حق الملكية العقارية الخاصة وحقوق الأفراد وحررياتهم في ممارسة سلطاتهم عليه في إطار الموازنة بين صلحة العامة والمصلحة الخاصة للأشخاص على ممتلكاتهم.



مهزومة تركت الأوضاع العقارية في الجزائر تعاني من مشاكل وتعقيدات كثيرة كانت نتيجة سعيها الخبيث إلى فرنسة نظام الملكية العقارية في الجزائر أبرز هذه التعقيدات أنها خلفت وراءها ثلاثة أرباع (4/3) من الممتلكات تفنقد إلى سندات ملكية ومخططات أصلا، أو توفر سندات ولكنها غير رسمية، وفي أحسن الأحوال توفر سندات رسمية ولكنها الوضوح في تحديد الأملاك والحقوق العقارية.

عقب نيل الإستقلال حماية الممتلكات العقارية الشاغرة من التصرف فيها،  
المعمرين أو من المواطنين الجزائريين المصلحة الوطنية،  
20/62 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة  
15/64 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات العقارية وهما من أهم النصوص التي  
صدرت في تلك الفترة والتي وضعت قيودا على الملكية العقارية الخاصة.

السبعينات التي تميزت بإعتبار الملكية العقارية  
وظيفة إجتماعية،  
حيث 73/71 الزراعية قيوذا الملكية العقارية  
الفلاحية تحديد للملكية يمكن وتأميم  
تأميم الملكية العقارية الفلاحية  
26/74 الإحتياطات العقارية البلدية  
البلدية  
الوحيد العقارية محيطها ، وهذا تحت تأثير التوجه الإيديولوجي المنتهج في  
تلك الفترة، مما سهم في تعقيد وضعية الملكية العقارية الخاصة.

تعقيدات ي تعانيتها الملكية العقارية العينية العقاري لاسيما  
لخوائص، والتأثير السلبي لهذه الوضعية التنمية الإقتصادية والإجتماعية  
الجزائري إلى التوجه نحو اعتماد حلول جذرية هذه الوضعية آليات تطهير للملكية  
العقارية ابتداء من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري  
ووصولاً إلى اعتماده آليات موازية في عملية التطهير بسبب التأخر  
وهي العملية التي تسمح بتطهير الملكية العرية بصفة عامة والملكية العقارية  
وجه الخصوص، وترد لها اعتبارها ومكانتها تؤدي دورها في التنمية.

لقد أدرك المشرع أهمية الملكية العقارية الخاصة رها في التنمية  
الإصلاحات الإقتصادية والسياسية التي عرفتها الجزائر أواخر الثمانينات  
1989 نهاية العمل بالمنظومة القانونية مكرسة للنهج الإشترا منهجية جديدة تقوم على  
الملكية العقارية الخاصة القيود عنها عدم المساس بها إلا بم وتكريس  
حرية المعاملات العقارية وإرجاع الأراضي إلى أصحابها سواء كانت زراعية أو حضرية  
25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ليلي صدور هذا القانون مجموعة من القوانين ذات  
العلاقة منها القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة  
والتعمير هذا الأخير الذي ربط حق البناء بالملكية العقارية.



وتأسيس هي

العقارية هذه العقارية العينية العقارية أصلية تبعية  
وتحديدها تحديدا دقيقا، ليأتي بعد ذلك تسليم الدفاتر العقارية باعتبارها السندات الوحيدة المثبتة للملكية  
في نظام الشهر العيني وهو أمر جيد لعملية تطهير الملكية العقارية، غير أنه  
يد يستخدم الشهر حتى وإن كان في حدود ضيقة.

- أهم يقوم عليها الشهر العيني هو الملكية عليها  
بتأشيرة الاشهار لها الثبوتية، غير  
بالتقييم والاشهار

هذه قضائيا، الأحيان إداريا وضعية المجهول يعد  
بهذا يشكل لعملية تطهير الملكية العقارية، ويمس بمصادقية  
الشهر العيني يكون له عملية التطهير ذاتها.

الظاهر عملية والتقييم يؤدي  
تسجيل ليسوا هم المالكين الحقيقيين تسجيل  
مالكيها الحقيقيين حضورهم عمليات استدعاءين متتاليين وتسجيلها  
المجهول ليتم ترقيمه سنتين يساهم تعقيد القانونية ويتناقض  
عملية التطهير لها إمكانات مادية وبشرية ويعرقل عملية التطهير النهائي  
للملكية العقارية، أنه يحق الحقيقي ظهوره 15  
أملاكه وترقيمها باسمه.

- تطهير الملكية العقارية يؤدي لهذه الأخيرة يكرسها عمليا من خلال  
حصول كل مالك على سند ملكية قانوني وهذا يسمح جهة والتعمير  
يتولاهم أنفسهم يحقق العمرانية فيها التخصيصات  
البيئية والثقافية والتاريخية وحماية  
الطبيعية للملكية العقارية وتكريسها جهة  
رأينا يخلق التعمير تطويع الملكية العقارية  
هذا حيث يسعى بمالهم تفرضه التعمير  
هذا الميدان باستخدامهم القيود يفرضها عليهم. التعمير.

ومهما عملية للملكية العقارية يترتب عليها للحماية  
القانونية لها الملكية العقارية الحديث يعد يؤدي هذا  
وظيفته الاجتماعية وهو كرسه 674 بقوله : >> الملكية هي  
الأشياء يستعمل تحرمه القوانين << وهذه الوظيفة  
ميدان التعمير هو ميدان يعمل على الموازنة بين  
الجماعة وترجيح المصلحة العامة العمرانية  
تحقيق المصلحة العامة في النهاية. ي  
قانون التعمير يرمي إلى ملكية

مظاهر	الملكية العقارية	هذا	يكون	50
القانوني والتنظيمية	القانوني والتنظيمية	وهو	أكدته	02
29/90	حينما	>>:	بملكية	ويمارس
	القانونية والتنظيمية		.<<...	
- غياب	يلزم البلديات بالتنسيق		التغيرات	
	( العقارية )		طبيعية )	
	( ملكية... )		يتم إثباتها تلقائيا ومعاينتها	
	معاينة تغيير ترقيم	الملكية	PR14 وهي	
	تحرير وثيقة القياس،	هذه التغيرات	بالوضعية القانونية	
لهذه	إدارية	تغيير	الإدارية،	
يتم معاينتها	الزيارات الدورية	بها هذه الأخيرة		
سنويا،	تقدمها	البلدية	إقليميا.	
	وقد تم تدارك هذا الفراغ القانوني فيما يخص	بين		
البلديات	التعليمية	16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية	يتم	
التغيرات	وتحيين تعيينها	ويتم هذا التنسيق	وثيقة	
CC3	تشير التغيرات	الملكيات، هذا التنسيق نلاحظ بأنه		
الأحيان	العملية البلديات	سلطتها في		
أعمال التعمير وضبط التغيرات الناتجة عن ذلك فما بالك بالتغيرات الناتجة عن عوامل خارجة عن إرادتها، إضافة إلى أن مصالح المسح وبفعل قلة الإمكانيات المادية والبشرية وانشغالها بإتمام عملية فإنها لا تقوم بالزيارات الدورية لضبط الحدود والمشتملات للأموال العقارية الممسوحة، وه ما يعني أنه حتى العقارات الممسوحة ستحتاج لاحقا إلى عملية تحيين للمعلومات المتعلقة بتعيينها.				
-	عملية	عملية	بهذه	
العملية	عمليات تحيين	بها نتيجة التغيرات	تحيين	
	القانونية	هذه	وحدودها	
	العقارية لاسيما	بها	طبيعية يؤدي	
تعيينها	تحقيقا لعملية التطهير التام لها	التغيرات	حدودها ومشتملاتها، وتحيين	
-	عمليات	إشكالية وجود عقارات مبنية مشيدة خرقا لقواعد		
	التعمير ومقاييس البناء	لأنه أثناء عملية المسح و	تسجيل	
	عليه الهيئة	فيبقى	باسمها	
	لتسوية وضعيته	طريق	15/08	
	البنائية مشيدة	جماعاتها الإقليمية	يعني	
	هذه	تحقيق هدفها.	المشيدة عليه	

هذه

15/08 يعالج هذه حيث

إمكانية مطابقتها ، والتي يبدو أن عملية مطابقتها متوقفة على تسوية ملكية الوعاء العقاري،

الغاية الرئيسية  
تطهير الملكية العقارية  
الحقيقيين  
عملية  
غير  
تسجيل  
العام للأراضي تأسيس السجل العقاري  
عمليات  
المبنية  
أو عيتم العقارية

شاغليها وهو أمر غير م

-

التشريع  
الحيازة  
حيث  
وأهداف تطهير الملكية العقارية  
مراجعتها  
مسايرتها  
لاسيما  
يكون

10

15

له

به

ه

عيني  
مقترنه  
نية  
نفسه  
صحيح

للمادتين 827 828 منه  
تطبيق  
هاتين المادتين يتعارض  
الملكية  
يخوله  
الهام  
لصاحبه

كما أنه غير  
التسجيل والإشهار،  
الشهر العيني يقوم  
هذه الأساليب  
تفضيل الحيازة  
هذا  
متين  
له إمكانيات مادية وبشرية هائلة  
الجهود غير  
ملكية  
المشهر  
به  
عليه  
تطهير الملكية العقارية

- شهادة الحيازة عقود التعمير لاسيما رخصة

تسلمها له  
يها يقوم هذا الأخير

هذه الشهادة، غير أنه  
ظهِر  
الحقيقي  
الغير

نية يستعمل صاحب شهادة الحيازة طرقاً إحتيالية وتدليسية في الحصول على هذه الأخيرة

للبناني حسن النية الخيار القيام  
785

به ولكنه يحدد في هذه المادة ولا في غيرها  
هو في هذه الحالة

شهادة الحيازة  
يعط

البنائية لإزالتها  
يمكن يلحق

- الشعبية البلدية تغطية بلدياتهم

التوجيهية للتهيئة والتعمير  
للمادتين 24 34  
29/90

غير أنه يحدد  
هؤلاء المسؤولين  
تقاعسهم  
هذه

هذه  
العمرانية  
يصادبه تحديد

للانتهاء  
وهذا يؤدي  
انجازها

العمرانية  
ملاكهم العقارية

والتصرف فيها بالقيام  
عليها  
العمرانية سيما قيامهم  
غياب التعمير  
أراضيهم بطريقة غير شرعية

- تكريس  
لآلية  
العمرانية  
مع المصالح والهيئات العمومية أو مع المواطنين بم  
فيهم الملاك العقاريين سواء من خلال الجمعيات  
أو عن طريق طرح مشاريع المخططات للإستقصاء العمومي، فهؤلاء  
يتم تجاهلهم  
كملاك بالرغم من أهمية أملاكهم العقارية  
المنطقة المشمولة بهذه المخططات، وهذا ي  
أحد  
مظاهر تغييب  
بأسلوب الديمقراطية التشاركية واستبعاد لآلية  
ملاكها  
لحضور عمليات إعداد هذه المخططات  
حرص الجماعات المحلية المعنية على حضور  
لمواطنين  
تقديم آرائهم واقتراحاتهم  
هذه  
هذا فضلا عن  
أنه  
هذه  
يتم إعطاء أهمية لمعرفة الطابع القانوني للمجال المشمول  
بهذه المخططات و  
العقارية  
ها.

الصلاحيات للبلديات  
التهيئة والتعمير  
إعطائها صلاحية  
هذه  
يرافقه  
ها الإمكانيات المالية التي تمكنها من اقتناء  
عقارية  
ميدان  
التعمير لا سيما التخطيط  
منه  
هـ البلديات  
مما يجعلها تتردد في دعوة هؤلاء الملاك  
إعداد هذه المخططات هكذا نه  
غياب  
القانونية  
لتوفير  
عقارية حضرية كافية لتجسيد توسعها  
فإنه  
تجسيد صلاحيات هذه البلديات  
الميدان العمراني وتمكينها  
تحقيق التنمية المحلية  
لاسيما في ظل إلغاء  
بسياسة  
الإحتياطات العقارية. أنه ونتيجة تخصيص  
العقارية لهؤلاء الملاك بما يخالف تطلعاتهم،  
إشراكهم إعدادها  
رغباتهم  
تحديد التخصيص  
يرغبون فيه لأملاكهم  
يساهم في دفع الملاك إلى مقاومة ما تقرر هذه المخططات.

- 50 29/90 : >>  
البلديات والقانونية والتنظيمية  
ومارس  
بملكية  
<<. هذه  
التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)  
تتشئه التعمير  
تفصيلي  
التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا يعني  
العمرانية (POS) هو  
ينشأ الملكية العقارية لها  
ات العمرانية لقابلية  
عدمها  
هو تفعيل لهذا  
تقييد له  
ت هذه المخططات  
قابليتها  
كونها  
بقبود معينة  
50

القانونية والتنظيمية  
لاسيما تنظيمات  
التعمير  
فهو ينشأ  
هذه الأخيرة وهو أمر  
يساهم في حماية الملكية  
العقارية  
عليها من قبل الغير من خلال القيام بمختلف الأنشطة العمرانية من جهة ومن جهة  
أخرى حماية النظام العام العمراني .

التنظيمية	التشريعية	ميدان التعمير،	-
تنظيمي	التنفيذي	2015/01/25	19/15
كيفية تحضير	التعمير وتسليمها أنه	التنفيذي	176/91
كيفية تحضير شهادة التعمير	وشهادة التقسيم	53	29/90
الهدم، حيث	هذا	والشهادات	
لهذه الأخيرة،	البنيات	بصرية	53
(01)	(01)	19/15	29/90
التنفيذي	البنيات	البنيات	176/91
والشهادات غير خطيرة	الهيئات الاستراتيجية الملكية العقارية.	البنيات	
يشكل		الوزارية وهو	
-			
حينما	التنفيذي	تصريح المستفيد	19/15
بانتهاؤ	30 يوما	هذه	
	قيام المعنيين بالتصريح بانتهاء	هذه	
غير	رئيس	هذا	
صلاحياتهم	الميدانية	الشعبية البلدية	
المستفيدين	لهم	ميدان التعمير، حيث هذا	
بها.		ومقتضيات والتصاميم	
-			
ميداني	سياسة الإحتياجات البلدية	العمومية هامة	
والتعمير	عنها بتأسيس	العقارية البلدية	
هذه الأخيرة،	أثبتت عمليا عجزها عن توفير الرصيد	ميدان التعمير رهينة للتعمير	
فالنهج لها	يوجد آلية	جانبا	
التعمير	الليبرالي	عن الإيفاء بالغرض الكبير.	
المفهوم			
العملياتية غير والتعمير،	التعمير،	أنها	
	هذه	يجب	
		فيه وبكمية كافية والمتدخلين	



تحديد الثبوتية 123/93  
المصادقية الشهر العيني،  
يعني تعديل 01/16  
بنأسيس 63/76  
التنفيذي >>  
14 13 12  
يمكن هذا الترقيم النهائي  
عن الترقيم النهائي وتحديد أجل مسقط لذلك.

- تعديل فيما يخص الحيازة  
يكون له به له  
10 الحيازة عيني  
نية نفسه صحيح للمادتين 827 828 منه تطبيق  
هاتين المادتين يتعارض الملكية يخوله لصاحبه لاسيما سلطة

أنه غير تفضيل الحيازة ملكية التسجيل والإشهار أنه يتعارض الثبوتية الشهر العيني  
يقوم له هذا الأخير عليه  
إمكانيات مادية وبشرية هائلة تطهير الملكية العقارية هذه  
الجهود غير الملكية الحيازة  
ليس لها رسمية مشهورة لعمليات  
التي قررها المشرع في شهادة الحيازة. يشرع فيها

- تعديل 785 تحديد النية على ملك الغير  
حقه حتى لا يتمكن الباني من  
وهي ينبغي يتصدى لها ومعالجتها.  
حقه النية

- غير المشروعة بين على الأراضي العمرانية المملوكة لهم  
تكريس التعمير  
في هذا المجال والتي كانت محل صفقة غير مشروعة  
هذه حيث يتم هذه البلدية  
تعويض لأنها تعويضات  
البلدية فيما بعد ملكية هذه  
تسوية هذه الوضعية إذا كان فيه إمكانية لمطابقة بنيته مع قواعد  
التعمير ومقاييس البناء وإلا يتم استرجاع هذه الأراضي واستعمالها حسب التخصيص المحدد في أداة  
التعمير

- يتم العمرانية  
التجهيزات العمومية قيمتها التجارية يجعل ملاكها يحققون

يبنلوا جهدا وهو يسمى يكون : ينبغي هؤلاء تعويض

• إلزامهم قيمة ما زاد في أملاكهم العقارية بفعل إدخال هذه الأملاك ضمن المدار الحضري وتزويدها بمختلف التجهيزات المقررة قانونا.

• إلزامهم يحققونها العقارية .  
• أن يتم اقتناؤها أو جماعاتها المحلية بقيمتها التجارية التجهيز إذا كانت هذه الأراضي ضرورية لإنجاز مشاريع ذات مصلحة عامة أو منفعة عمومية، يتم اقتناؤها عن طريق الملكية طريق الـ العمومية،

• الذين يتنازلون أملاكهم العقارية وجماعاتها المحلية الجبائية تشجيعا لهم ولغيرهم هذه بطريق

- مشاريع مخططات التعمير بعين يتم الإشكاليات توزيع التخصيصات والمشاريع يسمح القانونية يمكن عندما يحين إنجاز مختلف المشاريع المبرمجة طبيعة يتم التجهيزات العمومية والمشاريع الملكية عليها يكون العمومية، الصحيح تخصيصها عملية برمجتها الوطنية حيث لاحظنا التعمير يجتهدون

ي جعل الكثير (POS) (PDAU) وتهميش المسحية حيث تثبيت واختيار المشاريع.

- يجب الميول الشخصية هي ثروته وهذا يتمرد هؤلاء مخالفتها. هذه لأنه حينئذ يشعر بمساهمته إعدادها ويكون

- تماشيا الوظيفة الاجتماعية الملكية العقارية فإنه يتعين التعمير العقارية إليه التجهيزات العمومية تتطلبها يص الذي قررته التعمير بينما حرية فيها يتم استعمالها لنوعية التعمير.

- يتعين تحديد

التوجيهي للتهيئة والتعمير

لتغيير العمرانية، الحائزين العمرانية، لتعطيل العقاريين غيرهم بهذه

### الشعبية البلدية

قبلها أنه يبين هذا وهذا يؤدي  
178/91 15 إقليميا  
غير رأيا هذه  
تعدّل المراسيم التنفيذية  
هذه المخططات، بيان  
تتبعها هذه المجالس  
وهذا حتى يتم تجنب تجميد الحركة العمرانية  
العمرانية ضوء هذه الأدوات،  
العمرانية لميدان التعمير وتحقيقا لأهداف  
وتنميته

- تعديل

08

التنفيذي

177/91

بتأكيد

العمومية والهيئات استشارتها  
الولاية التعمير لهذه  
القانوني للمجال المقترح ليكون مشمولا بهذه المخططات، ولتوفرها الملكيات  
العقارية بشكل دقيق كانت هذه الأملاك

-

يلزم

بتهيئة أملاكهم العقارية واستعمالها نوعية

25/90 02 68

التهيئة والتعمير

الإدارية تحديد هذه المشاريع  
التهيئة والتعمير تحديد لهذه المشاريع  
وتحرير للمستفيدين لعملية التهيئة الأصليين ليقوموا بها بأنفسهم،  
هؤلاء الأصليين تقاعسهم يعهد بهذه العمليات متعاملين عموميين لهم  
هذه العمليات حصولهم وتكاليف هذه العملية هامش  
بيع وهذا لتجميد عمليات هذه إشكاليات  
المستفيدين هذه حصولهم الملكية الرسمية مشهورة.

-

02

01

التنفيذي 19/15

البنائيات غير المعنية والشهادات العمرانية  
الأخيرة الهياكل القاعدية بسرية  
هذه والشهادات، الهرمي  
تعديل 53  
إذا كان هذا توجهها 01

جديدا من المشرع يرمي إلى توسيع نطاق البنائات غير المعنية بهذه الرخص والشهادات وهذا  
حماية وتأمين منشآتها الاستراتيجية في التنظيم التشريعي  
يتسبب فيه هذا الأمر من مساس بحقوق الأفراد، وما قد يشكله من مخاطر في ميدان التعمير والبناء.

- التوجه العقارية  
للتعمير القريب البعيد،  
العملية بينت هناك جدلية بين العقارية التعمير  
العمومية هذا يرمي تحقيق هدفين رئيسيين :  
وهو إيجاد رصيد التعمير،  
هو العمرانية العقارية.  
عقارية

ميدان التعمير لسببين إثنين :

وهو الإمكانية لإختيارات المشاريع  
لدينا الإمكانية للإختيار فإنه يكون إمكانية القيام بالتعمير،  
وهو التنمية الناحية جتماعية.  
و بقيمة

يكون هذا المتأتية التعويضات التي  
يدفعها الملاك نتيجة إترائهم بلا سبب بفعل إدخال أملاكهم العقارية ضمن المناطق العمرانية بموجب  
أدوات التعمير المتخذة في هذا المجال وبفعل التجهيزات التي تنجزها السلطات العمومية با  
المدخلة ضمن المدار الحضري والتي تستفيد منها أملاكهم في شكل إرتفاع قيمتها في السوق كأر  
عمرانية، وكذا من العقارية مساهمات وجماعاتها المحلية، وكل هذه العائدات  
توجه العقارية اللازمة للتعمير هذا جهة، جهة إستحداث هيئة  
إليها مهمة العقارية  
للتعمير .

ويتعين العمومية في أثناء تدخلها لتوفير الرصيد العقاري اللازم للتعمير الإستعانة  
القانونية ينبغي عليها فيها حرمة الملكية العقارية  
وحررياتهم سلطاتهم في هذا الحق، بين

- الأخرية 10 الملكية 11/91 يتضمن  
التصريح العمومية يمكن يتجاوز 04  
بعملية  
32 منه بينت بأنه يتم إنجازها

هذه العمليات يمكن

منهم هذه

منهم أملاكهم

يتم

هذه

هنا ينص إمكانية

يتم تعديل هذه

حقوقهم

هذه

جدية وفعالية

لتقدير

العمومية في إطار عملية نزع

التحقيق

يكون

-

إنجازها

طبيعة

حصريا، مهما

الملكية من أجل المنفعة العمومية

موقعها

ومهما

واستراتيجي

06

إقليم ولاية

بإقليم ولايتين

هذه

<<... بينما

بانه : >> يفتح التحقيق

186/93

التنفيذي

العمومية بين

التصريح

10 منه

ولايتين

الولاية

بإقليم ولاية

حيث يتم

بهذا

وزارة

مومية يتطلب

التصريح

يجافي

وهو

باعتبار هذا الأخير يعد إجراء يبني عليه

فاعلية

التحقيق

التحقيق

يعطى

التصريح بالمنفعة العمومية فإنه

العمومية

التصريح

يصدر عنها

الجهة

العمومية

يؤدي

مومية

العمومية يقرر التصريح

فاعلية

تحقيق

يقرر

ولايات

والجهد والتكاليف

العمومية يكون

التصريح

الولايات المعنية بينما

التحقيق

العمومية

التحقيق يصرح

له سلطة إصدار

يكون

المعنيين،

تكريسه قانونا.

والعكس صحيح وهو

يتم إخضاع مهمة التحقيق في مدى فاعلية المنفعة العمومية للقضاء، أو أن تسند

مهمة التحقيق

يعقل

العمومية له

فاعلية

مهمة التحقيق

العمومية،

وفاعلية

يتحقق

هي الملكية

معين يمكن

هذه

جميع

ملكية

-

الطبيعي

المميزة

التكنولوجية،

هذه

أولوية

ملاكها

البيولوجية،

والتاريخي، والبيئات

باستغلالها واستعمالها

طبيعتها

بطريق الإمتياز أو الإنتفاع أو التأجير

الملكية

يتم

أو غيره من النشاطات العمرانية وهذا

يشكل

العمرانية

فيه بطريقة غير شرعية

هؤلاء

حماية للأرواح والممتلكات.

هذه

- تعديل 72 25/90 : >> يترتب الملكية  
تعويض تطبيقا 20 <<... 20 الملكية  
2016 العمومية،  
22 منه هي الملكية العمومية، هذه الأخيرة  
التعويض تنص عليه الـ 20 1989  
72 تطبيقا لها وبالتالي أصبحت هذه الأخيرة تحتاج إلى تعديل لتتوافق مع التعديل  
.2016

- الإدارية العمرانية 71  
25/90 المتضمن التوجيه العقاري، أنها العمرانية  
الأهمية يمكن تكتسيها العمرانية ( أهمية  
والتضاريس...) 71 تحديد  
والهيئات العمومية هذه غير 02 التنفيذي 408/03  
يحدد محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم بينت الهيئة  
هذا المحلية يعنى 02 يتحدث  
حقين متميزين يطرح قانونيا يتعلق يحق له  
الحضرية يتطلب لتوضيح هذه يقع جهة  
هذا يؤدي هذا  
يعرض هذا

تحديد الإدارية الإدارية بينه  
كذريعة هذه  
رسمته الإدارية  
المحلية توسيعها التعمير  
له أهمية وسكينة  
يهمه التنظيم وانسجامه

- ينظم الإدارية هذه  
للتحايلات يمكن المحلية هذا  
هذه الأخيرة على الأراضي العمرانية،  
بيع هبات بينهم مصاهرة، وذلك حتى لا يتم  
إستخدام حق الشفعة في مواجهتهم.

ينبغي إلزامية الإدارية  
هذا تجهيزات معينة وتوسيع  
هذا الضرورية مشاريع  
وتوسعه أولوية، الملكية  
العمومية يتميز به هذا ضيق نطاقه إجراءاته تعقيد في شكلياته  
ها يثيره .

- في الأخير ندعو المشرع إلى التوجه  
المحلية

العمرانية، وهي

المحلية،

تسهل

عملية

هذه

اقتنائها بتكاليف مالية

وهذا تثمينا

ملكية

الإيجار

إليها ميدان

العقارية الحضرية

التعمير

وجماعتها المحلية.





ة العربية :

-1 :

1-1 :

- 01 - ابراهيم نظريتا وتطبيقاتهما القوانين الجزائرية، ديوان الجامعية، 2001.
- 02 - الذريني التقيد، 1984.
- 03 - سليمان الوجيز 1975.
- 04 - سليمان القاهرة، 1979.
- 05 - النهضة العربية، القاهرة، 1976.
- 06 - الصغير الإدارية، 2005.
- 07 - بوضياف الوجيز والتوزيع، الثانية، 2007.
- 08 - المدنية، 2010.
- 09 - سايس الاجتهاد كليك، 2013.
- 10 - اوهايبيبة، الجزائرية التحقيق هومة، 2003.
- 11 - سليمان، النظرية ديوان الجامعية، 2003.
- 12 - النظرية العمومية، الديوان الجامعية، 1983.

- 13 - الحميد، التطوير  
الوطنية،  
ديوان  
لنظرية  
الجامعية، 1988.
- 2-1**
- 01 - الوسيط  
العينية الاصلية،  
الجامعية، بيروت،  
1985.
- 02 - الملكية  
عنه،  
الاسكندرية،  
2004.
- 03 - صافية  
أهداف حضرية  
قانونية،  
دار هومة، 2014.
- 04 - بشير، التحضير والتهيئة العمرانية  
ديون  
الجامعية،  
2000.
- 05 - الحقوقية،  
2011.  
وروائها،
- 06 - السنهوري  
الوسيط  
الجديدة 2011 .  
الملكية،
- 07 - السيد  
الوهاب، التعليق  
قوانين  
والهدم والقوانين،  
القانونية، 1996 .  
بها
- 08 - الحميد،  
الشهر  
الفقه  
الاسكندرية . . .
- 09 - الحيازة،  
الاسكندرية،  
الثانية، 1985.
- 10 - عبدة الحفيظ،  
الملكية العقارية  
العينية العقارية  
التشريع  
هومة، 2004.
- 11 - خير الدين،  
القانونية  
عمليتي تميم  
هومة، 2014 .
- 12 - شهر  
العقارية  
التشريع  
الخلدونية، 2006.
- 13 - حسين اللطيف  
الشهر  
الجامعية، . . .
- 14 - اليات تطهير الملكية العقارية  
دار هومة، . . .

- 15 - قانونية ( الايجار، تطبيقية التوثيقية، نظريات  
العليا ( القضايا ) هومة، هومة، 2007.
- 16 - العليا 2010.
- 17 - ليلي، العقارية، جديدة التعديلات  
هومة، الحادية . 2009 .
- 18 - ابراهيم الحميد، الغير بين الفقه  
القانونية، 2012.
- 19 - أمير، الملكية العقارية . . .
- 20 - مجيد، الشهر هومة،  
2011.
- 21 - كآلية 2001.
- 22 - سنية يوسف، حماية الحيابة بين النيابة  
الجديدة، 2001.
- 23 - سماعين، للتوجيه هومة 2004.
- 24 - الملكية العقارية، الحديثة 2006.
- 25 - عائدة ديرم، الإدارية التهيئة والتعمير التشرييع  
والتوزيع، 2011.
- 26 - عزري الزين، الفردية فيها، القايرة،  
والتوزيع 2005.
- 27 - الملكية هومة، 2006.
- 28 - يوسف نايف العربية التخطيط وعلاقتها،  
المرورية، 2008 .
- 29 - فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعي  
المطبوعات الجامعية 2010.
- 30 - المنعم، الملكية في القوانين العربية، دار الفكر . . .

- 31 - العينية الاصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري  
لبنان، دار النهضة العربية، بيروت . . .
- 32 - كتيب تقنيات التحقيق الاداري ، وحدة التكوين المركزية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية  
2007.
- 33 - محمد أبو زهرة، الملكية ونظريه العقد في الشريعة الإسلامية .
- 34 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع  
2000.
- 35 - مراحي ريم  
ية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار  
التوزيع . . .
- 36 - محمد كامل، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية والاموال والحقوق، حق  
الملكية بوجه عام، مصر  
2005 .
- 37 - هاشم الحسيني، الولاية  
بيروت،  
الفقه ثوبه الجديد،
- 38 - السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي 1989.
- 39 - مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير و ، المغرب، الناجح الجديدة  
2000.
- 40 - هاشم معروف الحسيني، الولاية والشفعة والإجارة من الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد، دار القلم،  
بيروت، لبنان، د س ط.
- 41 - يكن زهدي، الملكية والحقوق العينية الاصلية علما  
الطبعة الثانية 1962 .  
العصرية، بيروت

## 2 - الرسائل و الأطروحات الجامعية :

### 1-2 - :

- 01- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،  
، تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم والسياسة، 2014.
- 02- ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه  
تخصص قانون عام، كلية الحقوق قسنطينة، 1992.
- 03- خص الادارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه  
ملية الحقوق 2007 .

## 2-2 - مذكرات الماجستير:

- 01 - القيزي لزهاري حفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2012-2013 .
- 02 - براني فيروز، مسح الاراضي، مذكرة ماجستير معة الجزائر، كلية الحقوق 2001-2002.
- 03 - ماجستير، قسنطينة، معهد القانونية الإدارية، 1998.
- 04 - ، التأطير القانوني للتعيمير في ولاية الجزائر جستير، جامعة الجزائر، كلية
- 05 - اسيا الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2003-2004 .
- 06 - حميدوش اسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الاملاك الوطنية 30/90 ، مذكرة ماجستير، جامعة منشوري قسنطينة ، كلية الحقوق .
- 07 - خواجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق، 2007-2008.
- 08 - صرادوني رفيقة لكية العقارية الخاصة في الجزائر اجستير، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق 2013 .
- 09 - اليات تطهير الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق 2009-2010 .
- 10 - قبائلي لطفي ية الجديدة في قسنطينة : الاليات علون وكلفة التغير "حالة المنطقة الحضرية عين الباي"، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية 2001.
- 11 - اسمهان جزائرية في المجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2005-2006 .

## 3 - :

- 01 - العايب حفيظ عيسى بن حمادة، المخالفات العمرانية في ميدان البناء و التعمير، حالة مدينة قسنطينة، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، عدد 09 1/2008.
- 02 - بحوص لطيفة، إشكالية الإستثمار العقاري بين متطلبات القانون ورهانات التنمية، منشورات مجلة المغربية للإدارة المحلية و تنمية، « أعمال جامعية » 2007 72 .

- 03 - بيوت نذير، عقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي، مجلة الإجتهد القضائي ج2/2004.
- 04 - المنازعات العقارية، مجلة العمران، جامعة باجي مختار - -  
قى الوطني حول العمران يومي 04 05 2000.
- 05 - الملكية العمومية 02 1994.
- 06 - الصيغ الدستورية لتحديد مجالات إختصاص البرلمان بعملية ترقية وحماية حقوق  
2005.
- 07 - صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة  
دراسات الإنسانية، كلية العلوم والعلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06 2010.
- 08 - صويلح بوجمعة 02/07 27 فيفري 2007  
2007 .
- 09 - تشويه النسيج العمراني الأسباب والحلول، مجلة العمران، جامعة باجي مختار  
ي حول العمران يومي 04 05 2000 .
- 10 - عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الإجتهد القضائي،  
جامعة محمد خيضر - -  
الجماعات المحلية في الدول المغاربية يومي 03 04 2009 العدد السادس، أفريل 2010.
- 11 - علاء الدين، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة إدارة، العدد 31  
2007.
- 12 - محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية، مجلة الفكر البر  
العدد الثامن عشر، ديسمبر 2007 .
- 13 - النزاعات العقارية ( بين الأفراد فيما بينهم- )  
- - عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران يومي 04 05  
2000.

#### - 4 -

- 01 - المطهر للقيد  
شهر الملكية العقارية بالمدينة. يومي 27 28  
أفريل 2011
- 02 - مرامرية، آلية التحقيق تفعيل الترقية العقارية،  
الترقية العقارية - - يومي 27 28 فيفري 2012  
- كلية - السياسية.

03 - خيرة

27 يومي الملكية العقارية شهر  
28 أبريل 2011 يحد بالمدينة.

04 - ريم المسحية تحديد الملكية العقارية،

شهر الملكية العقارية شهر  
2011 يحد بالمدينة،  
يومي 27 28 أبريل

05 - عيسى، التعريف بعملية الترقيم

شهر الملكية العقارية شهر  
28 أبريل 2011 يحد بالمدينة.

06 - الترقيم الملكية العقارية

شهر الملكية العقارية شهر  
يومي 27 28 أبريل 2011 يحد بالمدينة.

07 - بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11  
الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الآفاق المنعقد يومي 27 28 فيفري  
2012، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق.

## 5 - النصوص القانونية:

### 1-5 - النصوص التشريعية:

#### 1-1-5 ير:

01 - 1989 . . 09 1989/03/01

02 - 1996 . . 76 1996/12/08

03 - 2016 . . 14 2016/03/07

#### 2-1-5 ين:

01 - 01/81 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات  
الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية  
والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية . 06  
1981/02/10.

02 - 18/83 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج ر.  
34 .1983/08/16

05	رقم ر. ج .	1984/01/07	المتعلق بالأنشطة المنجمية،	06/84	- 03
				.1984/01/31	
		1987/12/08	يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية	19/87	- 04
			التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج . 50		
				.1987/12/09	
		1990/04/07	المتعلق بالبلدية	08/90	- 05
			. 15		
				..1990/04/11	
49	.	1990/11/18	يتضمن التوجيه العقاري	25/90	- 06
				.1990/11/18	
52	.	1990/12/01	المتعلق بالتهيئة والتعمير	29/90	- 07
				.1990/12/02	
		1990/12/01	المتضمن قانون الأملاك الوطنية	30/90	- 08
				.1990/12/02	52
		1991/04/27		10/91	- 09
			. 21		
				.1991/05/08	
		1991/04/27	يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل	11/91	- 10
			ة العمومية	21 .	
		.1991/05/08			
		1991/12/18	يتضمن قانون المالية لسنة 1992	25/91	- 11
				.1991/12/18	65
		1991/12/05		24/91	- 12
			المتعلق بالأنشطة المنجمية		
		.1991/12/11	. 64		
		1997/12/31	المالية 1998	02/97	- 13
				.1997/12/31	89
		1998/06/27	يحدد القواعد المتعلقة بالطيران المدني	06/98	- 14
				.1998/06/28	48
		2000/08/05	يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد	03/2000	- 15
			والمواصلات السلكية واللاسلكية		
		.2000/08/06	. 29		
		2001/05/22		07/01	- 16
			. 29		
		.2001/05/23			1991/04/27

	بتهيئة الإقليم وتنميته	2001/12/12	20/01	- 17
			.2001/12/15	77
10	حماية	2002/02/05	02/02	- 18
			.2002/02/12	
	المتضمن قانون المالية لسنة 2004	2003/12/28	22/03	- 18
			.2003/12/29	83
		2004/08/14	05/04	- 19
29/90		51	1990/12/01	المتعلق بالتهيئة و التعمير
	.2004/08/15			
		2005/06/20	10/05	- 20
58/75		44	1975/09/26	
	.2005/06/26			
	المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية	2007/02/27	02/07	- 21
	العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر. رقم 15			
	.2007/02/28			
	المتضمن قانون الملكية لسنة 2008	2007/12/30	12/07	- 23
			.2007/12/31	82
	المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،	2008/02/25	09/08	- 24
			.2008/04/23	21
		2008/07/20	14/08	- 25
30/90			1990/12/01	المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر. رقم 44
	.2008/08/03			
	المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها،	2008/07/20	15/08	- 26
			.2008/08/03	44
	يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،	2011/02/17	04/11	- 27
			.2011/03/06	14
	المتعلق بالبلدية، ج ر. 37	2011/06/22	10/11	- 28
			.2011/07/03	
				- 29
				- 30
				- 31

### 3-1-5 :

- 01 - 20/62 1962/08/24 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة، ج ر.  
107 .1970/12/25
- 02 - 91/70 1970/12/15 المتضمن تنظيم التوثيق، ج ر. 107  
.1970/12/25
- 03 - 73/71 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر. رقم 97  
.1971/11/30
- 04 - 26/74 1974/02/20 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح  
البلديات، ج ر. رقم 19 .1974/03/05
- 05 - 58/75 1975/09/26 . 78  
.1975/09/30
- 06 - 74/75 1975/11/12 وتأسيس  
92 .1975/11/18
- 07 - 105/76 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم،  
.1977/12/18 81 .
- 08 - 01/85 1985/08/13 يحدد إنتقاليا قواعد ش  
المحافظة عليها و حمايتها، ج ر. رقم 34 .1985/08/14
- 09 - 26/95 1995/09/25 25/90  
1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر. رقم 55 .1995/09/27

### 2-5 - النصوص التنظيمية:

#### 1-2-5 يم:

- 01 - 32/72 1972/01/21 المتعلق بالتحويلات العقارية والحقوق العقارية  
بالإكتساب وتحويلات القيم المنقولة المرهونة أو المرتهنة أو الحصص في شركة جزائرية أو أجنبية  
.1972/01/28 08 .
- 02 - 87/73 1973/07/17 الذي تحدد بموجبه على ا  
الدنيا للملكيات الزراعية القابلة للزراعة، ج ر. رقم 59  
.1973/07/24
- 03 - 28/76 1976/02/07 ضمن تحديد كفيات ضبط الإحتياجات  
العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج ر. رقم 17  
.1976/02/27

- 04- 62/76 1976/03/25  
30 1976/04/13
- 05- 63/76 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر. رقم  
30 1976/04/13
- 06- 278/80 1980/11/29 المتضمن إلغاء النصوص والقانونية  
التنظيمية الخاصة بالأموال الشاغرة، ج ر. رقم 49  
1980/12/02
- 07- 352/83 1983/05/21 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد  
الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر. رقم 21  
1983/05/24
- 08- 344/83 1983/05/22  
15/64 1964/018/20 والمتعلق بحرية المعاملات، . 21  
1983/05/24
- 09- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 2003/11/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي  
405/90 1990/10/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم  
العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر. رقم 68  
2003/11/09
- 10- 724/83 1983/12/10 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 18/83  
1983/08/13 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- 11- 385/84 1984/12/22 يحدد التدابير المخصصة لحماية التركيبات  
69 1984/12/26
- 12- 400/84 1984/12/24  
62/76 1976/03/25  
1984/12/30 71
- 13- 212/85 1985/08/13 يحدد تسوية  
الذين يشغلون  
بها،  
عمومية خصوصية  
حقوقهم  
/ غير  
34 1985/08/14
- 14- 01/86 1986/01/07 يحدد تصنيف الطرق والشبكات المختلفة، تكوينها  
وكفاءات التكفل بها، 01 1986/01/08
- 15- 02/86 1986/01/07 يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات  
للأراضي الداخلة في إحتياجاتها العقارية، وأسعار بيعها، 01 1986/01/08
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 405/90 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية  
للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر. رقم 56  
1990/12/26

- 17 - التنفيذي 177/91 1991/05/28 يحدد  
التوجيهي للتهيئة والتعمير عليه ج ر . رقم 26  
1984/06/01.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة  
وتسليمها، ج ر . رقم 36 1991/07/31.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 1991/05/22 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير  
ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر . رقم  
26 1991/06/01.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 134/92 1992/04/07 62/76  
1962/03/25  
26 . 1992/04/08.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 289/92 1992/07/06 يحدد شروط التنازل عن الأراضي  
الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات إكتسابها.
- 22- المرسوم التشريعي رقم 03/93 1993/03/01  
14 1993/03/03.
- 23 - المرسوم التنفيذي رقم 123/93 1993/05/19 63/76  
1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر . رقم 34  
1993/05/23 .
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 1993/07/27 يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر .  
51 1991/04/27  
1993/08/01.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 58/94 1994/03/07 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على  
التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر . رقم 13 1994/03/09.
- 26- المرسوم التشريعي رقم 07/94 1994/05/08  
وممارسة مهنة المهندس المعماري . 32 1994/05/25.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني  
للأراضي الفلاحية، ج ر . رقم 15 1996/02/28.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 119/96 1996/04/06 يحدد كيفيات تطبيق المادة 11  
26/95 1995/09/25 الذي يعدل ويتمم القانون 25/90  
1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر . رقم 22 1996/04/10 .

- 29- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 1997/12/20 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج. ر. رقم 84 .1997/12/21
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ر. رقم 26 .2008/05/25
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز ة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. رقم 27 .2009/05/06
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج. ر. رقم 27 .2009/05/06
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 2010/10/05 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقنتاء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج. ر. رقم 58 .2010/10/07
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة، ج. ر. رقم 69 .2012/12/19
- 35- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. رقم 07 .2015/02/12

### **2-2-5 التعليمات:**

- 01 - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 1987/01/28 الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة التهيئة العمرانية والتعمير والبناء، ووزارة المالية.
- 02 - التعليمات الوزارية 08 1987/04/30 بتسوية البناءات اللاشرعية .
- 03 - التعليمات الوزارية 19 1988/05/22 بتسوية البناءات اللاشرعية
- 04 - التعليمات رقم 16 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 05 - التعليمات رقم 003 2008/09/27 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- 06 - التعليمات رقم 01 2010/04/19 المتعلقة باقتطاع الأراضي فلاحية من أجل الحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية صادرة عن الوزير الأول.

- 07 - التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 2012/09/06 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات واتمام إنجازها، الصادرة عن وزارة الداخلية، السكن و العمران ووزارة المالية.
- 08 - التعليم رقم 02 2013/05/12 المتعلقة بنفس الموضوع والصادرة عن الوزير

### 3-2-5 الوزارية :

- 01- 1978/03/09 يتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشروط ترخيص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول، ج 13 . 1978/03/28
- 02- 2011/06/14 يحدد محيط الحماية حول المنشآت والهيكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكفاءات شغله، ج ر. رقم 54 .2011/10/02
- 03- 2014/06/18 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.

### 4-2-5 :

- |  |      |
|--|------|
| 01- 1991/10/14 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 4123 |
| 02- 1999/02/21 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 873  |
| 03- 2000/03/28 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 1479 |
| 04- 2001/11/21 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 6250 |
| 05- 2003/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 2421 |
| 06- 2004/07/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 3884 |
| 07- 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 4618 |
| 08- 2005/04/06 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 1861 |
| 09- 2006/08/30 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 6604 |
| 10- 2008/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 9642 |
| 11- 2009/06/24 يرية العامة للأملاك الوطنية.                | 7704 |
| 12- 2010/04/15 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 3278 |
| 13- 2010/07/13 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. | 5369 |

المديرية العامة للأملاك الوطنية.	2011/08/24	8498	-14
المديرية العامة للأملاك الوطنية. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.	2011/08/25	8569	-15
المديرية العامة للأملاك الوطنية. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.	2012/03/13	2696	-16
المديرية العامة للأملاك الوطنية. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.	2013/05/30	5359	-17
المديرية العامة للأملاك الوطنية. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.	2013/07/10	7049	-18

#### **6 – القرارات القضائية:**

القضائية 04 1990.	1987/07/01	18440	-01
القضائية 01 2003.	2000/03/06	259635	-02
جتهاد القضائي، عدد خاص.	2001/12/29	215221	-03
المجلة القضائية، العدد الاول، 2007.	1997/07/16	157310	-04

#### **7 – المجلات والملتقيات والقواميس:**

##### **1-7 - \_\_\_\_\_ :**

مجلة العمران، جامعة باجي مختار عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران يومي 04 05 2000.			-01
المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 2001.			-02
المجلة القضائية عدد 01 2003.			-03
مجلة الإجتهد القضائي ج2/2004.			-04
2005.			-05
مجلة الفكر البرلماني، العدد الثامن عشر، ديسمبر 2007.			-06
1994 02			-07
2007 31			-08
2007.			-09
مجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة « معية »			-10
2007 72			
مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، عدد 09 1/2008.			-11

12- مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر - -  
الخامس حول دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية يومي 03 04 2009  
السادس، أبريل 2010.

### 2-7 - الملتقيات:

- 01- الملتقى الوطني حول العمران يومي 04 05 2000 - -  
02- مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية يومي 03 04  
2009 العدد السادس، أبريل 2010 محمد خيضر - -  
03- شهر الحقوق الملكية العقارية في الجزائر المنعقد  
يومي 27 28 أبريل 2011 بجامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة.  
04- الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - -  
فيفري 2012 - كلية الحقوق و العلوم السياسية. - المنعقد يومي 27 28

### 3-7 - القواميس:

- 01 - العين 2008.  
02 - محيط المحيط العربية بيروت 1993.  
03 - بيروت 1986 .

### ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية.

#### 1- LES OUVRAGES:

- 01 - André Delaubadère, Traité élémentaire de droit administratif, 1<sup>ere</sup> édition imprimerie vaucon, Paris, 1967.  
02 - Catherine Roche, l'essentiel du droit de l'environnement, galino, lextenso édition, 2012-2013.  
03 - Djillali Adja et Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme, BERTI, Alger, 2007.  
04 - Hanri Jacquot, François Priet, droit de l'urbanisme, DALLOZ, delta, 3eme édition, 1998.  
05 - Isabelle Savarait-Bougeois, l'essentiel du droit de l'urbanisme, gualino lextenso, édition, 7 édition, 2010.

- 06 - Jacques Lambert manuel de législation algérienne, la maison des livres , Algérie, librairie des facultés, 2 rue Michelet 2 Alger, 1952 .
- 07 - Maouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme, histoire, métrologie, réglementation, CASBAH édition, Alger, 2000.
- 08 - Michèle Muller, droit civil, parcours juridiques, France, édition Foucher MVISTM, 2007.
- 09 - Philippe Ch-A.Guillot, Henri-Michel Darnanville, droit de l'urbanisme, ellippines, 2<sup>eme</sup> edition, 2006
- 10 - Philippe – Charles Mulphin, Droit immobilier et de la construction, paris, Berger – levrault, 1977.
- 11 - Philipe Simler, Philippe delebecque, droit civil, les surets, la publicité foncière, 2eme édition, Dalloz, 1995, p 583.
- 12 - Pierre Soler–Coutaux, Elise Carpentier, Droit de l'urbanisme, Dolloz, 2013
- 13 - Rachid Sidi Boumedine et autres, l'urbanisme en Algérie échec des instruments ou instruments de l'échec, sous la direction de Rachid sidi Boumedine, ATERNATIVES URBAINES, Alger, 2013.
- 14 - René Chapus, droit administratif général, tome 02, France, Montchrestien, 8<sup>eme</sup> édition, 1995.
- 15 - Roger Saint Alary, cours de droit de la construction et de la propriété urbaine, France, 1969-1970.

## **2- Les revues :**

- 01 - Mokhtaria kadi-hanif , le régime juridique de l'enquête de l'utilité publique en matière d'expropriation , revue IDARA , N°29 , 2005.
- 02 - Mouhand-oudir Belloul, loi d'orientation foncière et droit de propriété privé, revue IDARA, volume 01, N°01
- 03 - S.Benjabllah, jeux et enjeux auteur des terres constructibles, Revue IDARA vol 9, N° 01/1999.

### **3- Les textes :**

#### **3-1- Les textes législatifs:**

##### **3-1-1 Les lois:**

01 - Loi N° 62/157 du 31/12/1962 Tendent à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31 Décembre 1962, J.O.N° 02 du 11/01/1962.

02 - Code civil français.

#### **3-2 Les textes réglementaires:**

##### **3-2-1 Les décrets :**

1 - Décret n°62/02 du 22/10/1962 instituant des comités de gestion dans les entreprises agricoles vacantes, J.O n° 01 du 26/10/1962.

2 - Décret n°62/03 du 23/10/1962 portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobiliers et immobiliers, J.O n° 01 du 26/10/1963

3 - Décret n°63/388 du 01/10/1963 déclarant biens de l'état les exploitations agricoles appartenant à certaines personnes physiques ou morales, J.O n° 73 du 04/10/1963.

##### **3-2-2 Les instructions :**

01- L'instruction interministérielle n°620 / MDB/91 de Décembre 1991, RT, Années 1991/1992.

02 - L'instruction n°16 de 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et d'immatriculation foncière, annexe N°03, P31.

##### **3-2-3 Les Notes :**

01 - Note N°265 du 23/01/1991, R.T, Années 1991/1992 De la direction général du domaine national.

02 - Note N. 4404 du 02/11/1991. De la direction général du domaine national.

#### **4 - les sites électroniques:**

01 - [www.sudouest.fr/2012/05/24/imprisonnement-un-immeuble-de-6200-tonne-deplace-de-60-metres-a-ZURICH-724103-4776.php](http://www.sudouest.fr/2012/05/24/imprisonnement-un-immeuble-de-6200-tonne-deplace-de-60-metres-a-ZURICH-724103-4776.php) .

02 - [www.Cours-de-droit.net/cours-de-droit-des-bienstle-cadastre-.escClusif-du-droit-de-proprété a 592870.html](http://www.Cours-de-droit.net/cours-de-droit-des-bienstle-cadastre-.escClusif-du-droit-de-proprété-a-592870.html)

03 - [www.an-cadastre.dz](http://www.an-cadastre.dz).

04 - <https://www.djazairess.com/alfadjr/223303>

05 - [www.djalfa.info/vb/showthead.php.?t=856085](http://www.djalfa.info/vb/showthead.php.?t=856085)

06 - [www.nabulsi.com/bleu/art.ph/art=4949](http://www.nabulsi.com/bleu/art.ph/art=4949).

07 - [www.almaanu.com/ar/dict/ar-ar/](http://www.almaanu.com/ar/dict/ar-ar/) /.

08 - [http://www.service-public.fr/particuliers/vos-droits /f16](http://www.service-public.fr/particuliers/vos-droits/f16).

09 - <https://www.djazairess.com/alfadjr/223303>

10 - [www.djalfa.info/vb/showthead.php+=856085](http://www.djalfa.info/vb/showthead.php+=856085)

الفهرس

01.....	:
08.....التعمير	: الملكية العقارية بين التطهير
08.....التطهير	: الملكية العقارية وضعية
08.....	: الملكية العقارية
09.....	: بالملكية العقارية
09.....	: التعريف بالملكية العقارية
09.....	: التعريف الفقهي لملكية بوجه
11.....	: ثانيا : التعريف بالملكية العقارية بوجه وطبيعتها القانونية
13.....	: الثانية : الملكية العقارية
13.....	: الملكية العقارية
14.....	: ثانيا : الملكية العقارية
16.....	: الملكية العقارية
16.....	: موضوعه ومهامه التطهيرية
17.....	: التعريف : موضوعه وأهدافه
19.....	: ثانيا: المهام التطهيرية
23.....	: الثانية : لميدان التعمير
23.....	:
26.....	: ثانيا : عمليات التعمير
29.....	: تأسيس : ركيزة لتطهير الملكية العقارية
29.....	: الإشهار
30.....	: الشهر
30.....	: التعريف بالإشهار
32.....	: ثانيا : التعريف الشهر وتقييمه
34.....	: الثانية: التعريف الشهر العيني

- 35.....: تعريف الشهر العيني وأسسه.
- 37.....ثانياً: تقييم الشهر العيني.
- 38.....: النظامين
- 41.....: التطهيري الشهر العيني الملكية وعلاقته بالتعمير.
- 41.....: وآليات الشهر العيني تطهير الملكية العقارية
- 42.....: المطهر الشهر العيني ومبادئه
- 43.....ثانياً: الترقيم والتسجيل المجهول آليات تطهير الملكية العقارية
- 46.....الثانية: وضعيات الترقيم وتسليم العقارية آليات لعملية التطهير
- 46.....: وضعيات التسجيل المجهول
- 48.....ثانياً: الترقيم تسليم الترقيم
- 50.....: لاسيما لها بعمليات التعمير
- 50.....: سير عمليتي والترقيم العقاريين
- 51.....ثانياً: الترقيم
- 53.....: آليات موازية عملية التطهير التعمير
- 54.....: الحيابة آلية لتطهير الملكية العقارية التعمير فيها
- 54.....: الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية
- 55.....: مفهوم الشهرة
- 55.....: تعريف الشهرة
- 56.....ثانياً: أهمية الشهرة
- 57.....: الشهرة
- 63.....: الثانية: الشهرة ومنازعاته
- 63.....: الشهرة
- 67.....ثانياً: الجهة القضائية إثارتها الشهرة
- 70.....: شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية التعمير
- 70.....: شهادة الحيابة منازعاتها

- 70.....عليها : مفهوم شهادة الحيازة أهميتها
- 73.....وتسليم شهادة الحيازة ومنازعاتها : ثانيا :
- 78.....: الثانية : تسليم شهادة الحيازة
- 78.....: تسليم شهادة الحيازة
- 80.....: ثانيا: شهادة الحيازة ميدان التعمير
- 87.....: تأسيس آلية معاينة الملكية العقارية طريق تحقيق
- 88.....: مفهوم التحقيق 02/07 أهدافه وشروطه
- 88.....: مفهوم التحقيق 02/07 وأهدافه
- 88.....: مفهوم التحقيق 02/07
- 90.....: ثانيا: الأهداف التطهيرية لآلية معاينة الملكية العقارية طريق تحقيق
- 92.....: الثانية : تطبيق التحقيق 02/07
- 92.....:
- 94.....: ثانيا: بالحيازة
- 97.....: التحقيق 02/07 ومنازعاته
- 97.....: معاينة الملكية العقارية طريق التحقيق
- 97.....: التحقيق
- 100.....: ثانيا : التحقيق عملية جماعية الترقيم
- 104.....: الثانية : التعمير التحقيق 02/07 ومنازعاته
- 104.....: التعمير معاينة الملكية العقارية طريق تحقيق
- 108.....: ثانيا : وتسليم الملكية طريق تحقيق
- 113.....: الملكية العقارية بين التعمير
- 113.....: للملكية العقارية ومكانتها ميدان التعمير
- 113.....: الملكية العقارية وموقعها التعمير
- 113.....: للملكية العقارية عملية التطهير
- 113.....: القيود الملكية العقارية

114.....	مظاهر تقييد الملكية العقارية	:
116.....	الملكية العقارية	ثانيا: القيود
120.....	وتكريس الملكية العقارية	الثانية:
120.....	العمرانية	بامتلاكه قيد :
124.....	بتسليم للملكية	ثانيا: تكريس الملكية العقارية
129.....	التعمير	: الملكية العقارية
130.....	التوجيهي للتهيئة التعمير	: الملكية العقارية (PDAU)
130.....	التوجيهي للتهيئة والتعمير	: ماهية
133.....	الملكية العقارية ضمنه	ثانيا: التوجيهي للتهيئة والتعمير
137.....	التوجيهي للتهيئة والتعمير	: الملكية العقارية هام
142.....	(POS)	الثانية: الملكية العقارية
142.....		: ماهية
145.....	الملكية العقارية ضمنه	ثانيا:
148.....		: الملكية العقارية هام
153.....	التعمير	: الملكية العقارية
153.....		: الملكية العقارية
153.....		: الملكية العقارية
154.....		: ماهية
157.....	والتعمير	ثانيا: أهمية لميداني الملكية العقارية
160.....		:
163.....		الثانية: الملكية العقارية
164.....		: ماهية
165.....	والتعمير	ثانيا: أهمية لميداني الملكية العقارية
168.....		:

169.....	التراخيص العمرانية	: الملكية العقارية
169.....	الهدم	: الملكية العقارية
169.....	الهدم	: ماهية
171.....	والتعمير	الهدم لميداني الملكية العقارية
174.....	الهدم	:
175.....	والشهادات العمرانية	الثانية: الملكية العقارية
175.....	وشهادة التعمير	: الملكية العقارية
178.....	وشهادة التقسيم	ثانيا: الملكية العقارية
180.....	وشهادة	: الملكية العقارية
182.....	يقتضيها التعمير	: العقارية
182.....	رهانات التعمير	: رصيد
183...	بسياسة الإحتياطات العقارية يحتم	:
184.....	سياسة الإحتياطات العقارية	: وجهة
184.....	بسياسة الإحتياطات عقارية للتعمير يعني خطأها	: ظهور سلبيات
186.....	جيدة لميدان التعمير	ثانيا: سياسة الإحتياطات العقارية
191.....	العقارية	الثانية: حتمية توفير الرصيد لميدان التعمير
191.....	لميدان التعمير	: الملكية العقارية وإشكالية توفير الرصيد
192.....		ثانيا: توفير الرصيد للتعمير مهمة
196.....	يقتضيها التعمير	: الميدان فيه
197.....	يقتضيها ميدان التعمير	:
197.....	العقارية	: القيود الإرتفاقية
201.....		ثانيا:
202.....		الثانية:
202.....		:
204.....		ثانيا: لمواجهة

206.....	:
212.....	توفير الرصيد : ميدان التعمير
212.....	الملكية : العمومية جبرية لتوفير الرصيد
212.....	ماهية : الملكية العمومية وشروطه
212.....	التعريف : الملكية
216.....	ثانيا: الملكية العمومية طه
219.....	الثانية: القانونية الملكية العمومية
220.....	التصريح : العمومية تحديد نزعها
223.....	ثانيا: تقييم العقاري ملكيتها
227.....	أهمية : الملكية ميدان توفير الرصيد
229.....	توفير الرصيد :
229.....	الإدارية : لتوفير الرصيد العمرانية
229.....	تعريف : لها
234.....	ثانيا: الإدارية
237.....	الثانية: عقارية
237.....	السياق : فيه هذه توفير الرصيد
240.....	ثانيا: وإجراءاته
243.....	:
249.....	:
265.....	:

:

الملكية العقارية اليوم هاما الحياة الاقتصادية والاجتماعية الوطنية، لاسيما إنتهى إليه مفهوم الملكية يعد يتصرف فيه صاحبه كيفما له وظيفة إجتماعية يؤديها التشريعات الوطنية ومنها التشريع العقارية طبيعتها غرضها، تحرمه القوانين دورها بها، يجب مسحية لها، وتسليم ملكية لها الحجة مواجهة

للوضعية السلبية فيها الملكية العقارية إهتماما لعملية تطهيرها حيث آليات لتطهير الملكية العقارية أنشطتهم العمرانية. 1975/11/12 74/75 استثماراتهم يمكن أصحابها

ميدان التعمير هو وهو يتضح 1990/12/01 أهم الميادين القانونية بالتهيئة والتعمير حيث القانونية والتنظيمية التهيئة والتعمير هو يرمي تحقيقها غير إستراتيجية التعمير ميدان التعمير أدواته ووسائله والقيام الإدارية التجهيز والتهيئة، فاعليتها ونجاعتها، الملكية العقارية ومقتضيات التعمير. 29/90 يمارس هذا أهم الأهداف ميدان التعمير. وعراقيل تطويع عمرانية التجهيز والتهيئة، ظاهرة

## Résumé:

Vu le rôle important que joue la propriété privée dans la vie économique et sociale nationale, notamment après le développement auquel a abouti le concept de droit de propriété privée, qui n'est plus un droit absolu dont le propriétaire agit comme il désire, mais il acquies une fonction sociale consacrée au profit de la communauté. Où les législations nationales, y compris la législation algérienne stipule que ce droit ne soit pas utilisé d'une façon interdite par les lois et règlements, et que les biens immobiliers soient utilisés conformément à leur nature ou à leur objet, et afin que la propriété immobilière privée joue le rôle qui lui est attribué, elle doit être recensée exhaustivement, définie précisément, dont le mode de réalisation est par la préparation des documents, des plans cadastraux, et la livraison des titres de propriété pour qu'elle aura l'autorité vis-à-vis les tiers .

Suite à la situation négative dans laquelle la propriété immobilière privée se trouve en Algérie, le législateur algérien a donné une attention particulière au processus de purge depuis la publication de l'ordonnance 75/74 du 12/11/1975, où elle a adopté des mécanismes pour purger la propriété immobilière privée, de sorte que les propriétaires peuvent réaliser leurs investissements et diverses activités urbaines.

Le domaine de l'urbanisme est l'un des domaines les plus importants dans lequel la propriété immobilière privée joue sa fonction sociale, ce qui est évident dans les dispositions de la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée par d'autres textes juridiques pertinents, qui a introduit des outils qui encadrent les diverses utilisations de la terre et relient le droit de la construction à la propriété foncière, et que ce droit soit exercé dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols (terres), l'un des objectifs les plus importants que vise à atteindre la loi de l'aménagement et l'urbanisme est de produire et de fournir une réserve foncière suffisante au profit du domaine de l'urbanisme.

Cependant, la stratégie de l'urbanisme en Algérie est confrontée à des contraintes et obstacles limitant son efficacité et son efficacité dont le manque de l'offre publique des terrains urbains, et la difficulté d'adaptation du système de propriété immobilière privée au profit du domaine de l'urbanisme en l'absence d'un outil efficace, et la résistance à des propriétaires aux exigences et aux besoins de l'urbanisme par le contournement des outils et des méthodes et effectuer des activités urbaines en dehors du cadre de la loi, en plus de la faiblesse du contrôle administratif sur ces différentes activités, et le coût élevé de l'équipement et de l'aménagement, et le phénomène croissant de la spéculation.

## **ABSTRACT:**

Given the important role played by private property in national economic and social life, especially after the development of the concept of private property rights, which is no longer an absolute right, whose the owner acts as he wishes, but it acquired a social function dedicated to the benefit of the community. Where national laws, including Algerian law, stipulate that this right is not used in a manner forbidden by laws and regulations, and that immovable property by used according to its nature or purpose, and so that the private property plays the role assigned to it, it must be listed exhaustively, precisely defined, whose mode of realization is by the preparation of the documents, the cadastral plans, and the delivery of the titles of property so that it will have the authority vis-à-vis third parties .

Following the negative situation in which private property exists in Algeria, the Algerian legislator has paid particular attention to the process of purging since the publication of Ordinance 75/74 dated on November the 12<sup>th</sup> 1975, where it adopted mechanisms to purge private real estate, so that owners can realize their investments and various urban activities.

The field of urban planning is one of the most important areas in which private property ownership plays its social function, which is evident in the provisions of law 90/29 dated on December 1<sup>st</sup> 1990 relating to the development and urban planning mended and completed by other relevant legal texts, which introduced tools that frame the various uses of land and link the law of construction to land ownership, and that this right be exercised in strict respect to the legislative and regulatory provisions relative to land and land use. One of the most important objectives of the law of land planning is produce and provide sufficient real estate reserve in the benefit of the urban planning field.

However, the urban planning strategy in Algeria is confronted with constraints and obstacles limiting its efficiency and effectiveness, including the lack of public supply of urban land, the difficulty of adapting the private property ownership system to the benefit of urban planning field, the absence of an effective tool, the resistance of the owners to the demands and needs of urban planning by circumventing tools and methods, carrying out urban activities outside of the law, in addition to the weakness of administrative control over these different activities, and the high cost of equipment and layout, and the growing phenomenon of speculation.