

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق و العلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون إداري



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : الحقوق .

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبين:

- أحمد ابراهيم

- معاش عبد العزيز

تحت عنوان

**القانون 15/08 كآلية لتطهير العقار**

**في التشريع الجزائري**

لجنة المناقشة:

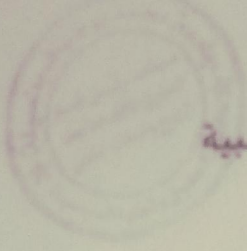
رئيسا  
مشرفا ومقررا  
مناقشا

جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة

اسم ولقب الاستاذ(ة)  
مقروف محمد  
اسم ولقب الاستاذ (ة)

السنة الجامعية: 2021/2020

\* ملحق بالقرار رقم 10824... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد بوضياف المسيلة - كلية الحقوق والعلوم السياسية

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المضي أسفله،

السيد (ة): أحمد إبراهيم الصفة: طالب، المتأخذ: بحث

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200888713 والصادرة بتاريخ: 2016/02/26

المسجل (ة) بكلية / معهد: الحقوق قسم الحقوق

والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: القانون 108 15 كآلية لتطهير العقاقير التشريعية

الحبر الشري

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية

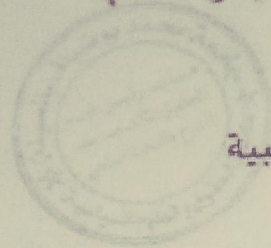
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2021/06/27

توقيع المعني (ة)



ملحق بالقرار رقم 10824... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد بوضياف المسيلة - كلية الحقوق والعلوم السياسية

نموذج التصريح الشرقي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): معاش عبد العزيز الصفة: طالب أستاذ. باحث  
 الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1745 والصادرة بتاريخ: 2015/09/30  
 المسجل(ة) بكلية / معهد: الحقوق قسم: الحقوق  
 والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).  
 عنوانها: القانون 15/08 كما ليته لتطهير العقار في التشريع الجزائري

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2021/06/24

توقيع المعني (ة)

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي  
أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدِي وَأَنْ أَعْمَلَ  
صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي

عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴿

النمل: ١٩

نجر

قال الله تعالى:

﴿وَلَكُمْ فِي الْأَرْضِ مُسْتَقَرٌّ وَمَتَاعٌ

إِلَىٰ حِينٍ﴾

سورة البقرة الآية 36

# شكر وتقدير

الحمد لله على نعمه التي لا ينسي ذكرها، ولا يؤدي بشيء من الأنواع

شكرها، نحمده تعالي عند هذا المقام

وفي هذا المقال نثني عليه الخير كله ولا نحصي

ثناءا عليه وهو أهل الحمد والشكر والثناء

وفي لحظات العرفان بالجميل وحسن الصنيع لا يسعنا إلا أن نحمد الله

الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع

ونصلي ونسلم على نور القلوب وضيائها حبيبنا

وقرة أعيننا محمد صلي الله عليه وسلم

نتقدم بالشكر لكل من ساعدنا على إنجاز هذا العمل المتواضع

ونخص بالذكر الأستاذ المشرف الدكتور "مقروف محمد"

الذي لم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته التي كانت لنا خير معين في هذه الدراسة.

والشكر الجزيل للجنة المناقشة التي سيكون لها دورا كبيرا في تقويم وتثمين هذه

الدراسة

وإلى كل أساتذة قسم الحقوق بجامعة المسيلة

• ابراهيم

• عبد العزيز



# إهداء

❖ إلى من قال فيهما سبحانه وتعالى: ﴿فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٍّ وَلَا تَنْهَرُهُمَا

وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا (23) وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ قُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيْتَنِي صَغِيرًا ﴿

(سورة الإسراء الآية 24)

❖ إلى ينبوع الحب والحنان وزهرة العطف ومصدر الاطمئنان إلى أعلى ما في الوجود

❖ أمي الحبيبة الغالية رحمها الله وجعل قبرها روضة من رياض الجنة .

❖ إلى من كان سندنا لنا في الحياة صاحب الفضل ومصدر الرعاية إلى الذي لا يسعني إلا أن أقف أمامه احتراماً

وعرفةنا وطاعة بعد الله والرسول وحباً أبي الغالي .

❖ إلى زوجتي وأولادي

❖ إلى اخوتي الاعزاء

❖ إلى كل أساتذة وعمال قسم الحقوق

❖ إلى كل من يعرفنا من قريب وبعيد.

❖ ابراهيم



# إهداء



❖ إلى من قال فيهما سبحانه وتعالى: ﴿ فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٍّ وَلَا تَنْهَرُهُمَا

وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا (23) وَأَخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ قُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا ﴿

(سورة الإسراء الآية 24)

❖ إلى ينبوع الحب والحنان وزهرة العطف ومصدر الاطمئنان إلى أعلى ما في الوجود

❖ أمي الحبيبة الغالية .

❖ إلى من كان سندا لنا في الحياة صاحب الفضل ومصدر الرعاية إلى الذي لا يسعني إلا أن أقف أمامه احتراما

وعرفةنا وطاعة بعد الله والرسول وحباً أبي الغالي .

❖ إلى زوجتي وأولادي

❖ إلى إخوتي وإخوتي الاعزاء

❖ إلى كل أساتذة وعمال قسم الحقوق

❖ إلى كل من يعرفنا من قريب وبعيد.

❖ بحمد العزيز



# مقدمة



يعرف المشرع الجزائري العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف، ويعتبر ملا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق المليك، وكذلك دعوى تتعلق بحق عيني يقع على عقار.

قيمة العقار في تزايد مستمر، ينشغل الكافة باكتسابه، لأنه ثروة لا تفتى والحصول عليه معناه، اغتناء الذمة المالية لصاحبه، وبشأن تعرف جهات القضاء العديد من الخصومات في الغالب، لا يتوصل السادة القضاة إلى تسويتها إلا يعد مضي وقت طويل لتعقدها.

ويعتبر العقار من القواعد الأساسية لأي دولة ويمس بالحياة الاجتماعية والاقتصادية، لذلك نجده ذا أهمية كبيرة، وهذا يظهر من خلال الكم الهائل من القوانين التي تنظم العقار، وهذا ما عملت به مختلف النظم والتشريعات الحديثة المقارنة إذ أنها قامت بتنظيم كل التصرفات الواردة على الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تبين قوامها المادي وتنظم كيفية التعامل بشأنها، وبالنسبة للجزائر فالعقار تميز بعدم الاستقرار وعدم الثبات وهذا نتيجة للمراحل التاريخية التي مر بها، مما نتج عنه الكثير من المنازعات والمشاكل كل هذا بسبب انعدام السندات الرسمية وعدم القدرة على إثبات ملكية العقار... إلخ وحتى مع تدخل المشرع الجزائري لحل هاته المشاكل إلا أنها لازالت كما هي لكون تدخل المشرع جاء نتيجة للتوجهات السياسية وكذا الاهتمام بالعقار العام على حساب العقار الخاص.

ومع بداية التسعينات تبنت الجزائر نظام الاقتصاد الحر والذي أساسه الاستثمار، لذلك حاول المشرع إعادة الاهتمام بالملكية العقارية الخاصة، وكرسها من خلال مجموعة من القوانين والمراسيم بداية بالدستور وقانون التوجيه العقاري، الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية واشتراطه للسندات الرسمية التي تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية أو أن يكون للحائز أو الشاغل سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

ولأجل تطهير الملكية العقارية الخاصة لا بد أن تكون هناك آليات تقوم على عنصرين أساسيين هما أسس أو مبادئ، لها أدوات لتطبيقها، سواء هيئات أو مؤسسات، أو بعض المهن المتدخلة في عملية التطهير ووسائل قانونية فرضتها العملية كبعض الشهادات والعقود أو القوانين .

وهذه الآليات فرضها المشرع الجزائري من أجل إيجاد منظومة قانونية كفيلة بتحقيق الأهداف المتصلة بتطهير الملكية العقارية، وتظهر هاته المنظومة من خلال تبني المشرع نظام الشهر العيني بموجب

الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975<sup>1</sup> والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له في مسح مجموعة من البلديات على مستوى التراب الوطني.

لكن هذه العملية لم تتقدم كثيرا إذ لم يتم مسح أكثر من ثلث البلديات، ولا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تمسحها بعد عمليات المسح، ومرد ذلك أن هذه العملية مكلفة للغاية إذ تتطلب نفقات باهضة لكي يتم مسح كل أراضي القطر الجزائري، إلى جانب عدم توفر القدر الكافي من الرجال المتخصصين في عملية المسح، وعدم تزويد الفرق العاملة في الميدان بالمخططات الجوية اللازمة من طرف المصالح الجهوية لمسح الأراضي، ومجموعة أخرى من العراقيل لا يسمح المجال لذكرها.<sup>2</sup>

كل هذه المعطيات وأخرى جعلت المشرع الجزائري يتدخل في سنة 1983 بالمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، لتشجيع وحث المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح، الحصول بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال مقبولة على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة.

ورغم اعتماد المشرع على نظام الشهر العيني وإجراءات المسح والتسجيل في السجل العقاري كأداة تسوية رئيسية لمختلف أصناف الملكية العقارية في الجزائر، إلا أنه عمد في العديد من المرات على سن إجراءات تتماشى مع نظام الشهر الشخصي إذا تعتمد هذه الإجراءات على تفعيل كل من قواعد الحيابة وعملية التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007.

إن من حق كل مواطن امتلاك مسكن لائق يؤويه هو وعائلته، وهذا الحق مكرس دستوريا الذي يعتبر اسمى القوانين، ومنه تنبثق القوانين الأخرى منها قانون التعمير والبناء وقانون الملكية العقارية، والجزائر عرفت مجموعة من القوانين في مجال البناء والتعمير التي سنها المشرع من أجل تنظيم حركة العمران والبناء الذي يعتبر واجهة المدن وجمال العمران، حيث لا بد أن يكون يعبر عن ثقافة المجتمع وإرثه الحضاري في نسق جمالي متناسق مهندسة معمارية مبنية على أساس تقني وعلمي حديث، ولكن الجزائر منذ سنة 1990 عرفت على مدى 10 سنوات فوضى في البناء والتعمير بسبب عوامل اقتصادية وسياسية عرفتها، مما أدى إلى غياب التخطيط والتناسق والجمال العمراني للمدن في كافة التراب الوطني ولكن استدركت الإدارة هذا النقص بإيجاد حلول ومكيازمات من أجل تسوية البنايات غير الشرعية في إطار قوانين استثنائية جاءت من اجل الحد من هذه الظاهرة الخطيرة والتي أثرت بشكل سلبي على المدن والأحياء في التراب الوطني وللقضاء على هذه الظاهرة غير مقبولة التي انتشرت بأسلوب واسع وخطير في الدولة يستلزم حتما اتباع التخطيط الاستراتيجي الذي يقوم على تحديد الأهداف هذه الاستراتيجية

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

<sup>2</sup> - يوم دراسي حول عملية المسح العقاري انعقد بالمركز الإداري بوهران بتاريخ 25/11/1999.

ومبادئها من جهة ومن جهة أخرى تحديد الآليات وطرق التدخل وربطها بزمن معين من اجل اجتثاث أصل المشكلة.

و في مجال القضاء على البناء غير الشرعي تتشكل هذه الاستراتيجية من أسلوب التدخل الوقائي والتدخل العلاجي فعلى الصعيد الوقائي يتم التدخل بصد وقطع الأسباب التي انتجت وسمحت بالبناء غير الشرعي عن طريق الرقابة استعمال الأرض وإنتاج الصالح منها للتعمير وكذا تطهير سندات ملكيتها لتمكين الأفراد من البناء كما يتعين اتباع سياسة سكنية ناجعة تهتم بالخصوص بشريحة الفقراء وذوي الدخل المحدود عن طريق الاهتمام بتنمية إنتاج السكنات الاجتماعية.

أما على الصعيد العلاجي وهو موضوع دراستنا يهدف التدخل إلى إيجاد للأوضاع القائمة من البنايات غير الشرعية أما بالهدم والإزالة هو أقدم الحلول وأكثرها تطرفا أو إدماج البناية غير الشرعية ضمن إطار العمراني منظم بأخف الأضرار.

و إذا حللنا سبب انتشار الواسع لهذه الظاهرة نجد أن أساسها هو أن شريحة كبيرة من المجتمع لم تجد متنفسا لتأمين حاجتها السكنية سوى بالاعتداء على الأراضي الغير لبناء مساكن لا تخضع لأي نوع من المعايير الفنية أو الصحية أو البيئية فتشكلت المخالفات وأصبحت أمرا واقعا تحت ضغط الحاجة للمساكن وعدم توفر الأراضي المعدة للبناء بمساحات تتناسب مع الطلب كما ثبت أيضا سلبية هذا الحل وتحطيمه للروابط السكنية بين الأفراد التي استغرقت وقتا من الزمن لنشأتها ونظرا لذلك جرى التفكير والتطبيق في العديد من الدول على استبدال أهدم قدر الإمكان بأساليب الادماج ضمن المحيط العمراني والاجتماعي عن طريق ترقية البنايات غير الشرعية التي تقبل ذلك وتسوية وضعيتها، ومنها الجزائر عن طريق وزارة السكن والعمران بسلبية حل الهدم وقررت في دراسة أعدت في سنة 1998 حول برنامج "سياسة لامتنصاص السكنات الهشة" على "...في إطار سياسية القضاء على السكن الهش، خلال السنوات 10 التي مضت، تعمل الحكومة على القضاء على السكن الهش في الجزائر العاصمة ولكن هذه السياسة جد مكلفة من الناحية الاقتصادية ولكنها فعالة... مع استراتيجيات النمو الديمغرافي مما أدى إلى زيادة في البناء الهش... بتصرف"<sup>1</sup>، وقررت أثر ذلك اتباع منهج يقوم على أسلوب التسوية القضائية للبناء الشرعي عبر مجموع من قوانين الملكية العقارية، وبتاريخ 20 جويلية 2008 صدر قانون 15-08 المتعلق بتسوية البنايات اتمام إنجازها في الجريدة الرسمية عدد 44 الذي سيكون موضوع بحثنا باعتباره آلية من آليات تطهير العقار في الجزائر، فما مفهوم هذا القانون وما مجال تطبيقه، وما هي آثاره، وما هو دوره في القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي وتطهير العقار بصفة عامة؟

<sup>1</sup> - تقرير وزارة السكن و العمران، بتاريخ أفريل 1998.

و القانون 15-08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، هذا الأخير يعتبر من أحدث القوانين المتعلقة بالعمارة والهندسة بحيث لم يكتفي المشرع بتبيان معالجة الوضعية العمرانية وإنما تطرق إلى تسوية الوضعية العقارية من أجل الانتقال بالبناء من مجال المخالفة إلى مجال المشروعية ، ثم قام المشرع بتدعيمه بمراسيم تنفيذية تحدد الإجراءات الواجب إتباعها وأجال التسوية.

إن المتأمل في الوضع الراهن الذي تشهده الأنسجة العمرانية في الجزائر يدرك أن فاعلية القانون 15-08 كانت محدودة في القضاء على تشوه المباني، نتيجة غياب التخطيط الميداني للنشاط العمراني، وفق استراتيجيات جديدة توظف آليات قانونية وعملية تمكن، الخروج النهائي من دوامة التسوية العقارية التي بقيت حلما يراود المشرع دون تحقيقه للغاية التي سطر من أجلها القانون . لذا كان من الضروري القضاء على كافة هذه المخالفات عن طريق دمج البناءات التي لا تشكل خطرا على الأشخاص والممتلكات مع مخططات التهيئة والتعمير حسب بنود القانون 15-08 الذي حدد صلاحياته بخمس سنوات أي ينتهي في أوت 2014 إلا أن وزارة المالية مددت القانون لثالث مرة بثلاث سنوات بموجب القانون 14/19 بدءا من تاريخ نفاذه 03 أوت 2019.

#### أولا: إشكالية الموضوع

من أجل معالجة هذه الظاهرة والحد منها يمكن حصر إشكالية الموضوع محل البحث في التساؤل التالي:  
ما مدى فاعلية القانون 15/08 كآلية لتطهير العقار التي اعتمدها المشرع الجزائري ؟ وهل وفق المشرع في ذلك؟

#### أولا: أهمية الموضوع

تبرز أهمية الموضوع الحالي في تحليل الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري، لتطهير الملكية العقارية الخاصة منذ الاستقلال وإلى يومنا هذا من خلال النصوص القانونية التي نظمت العملية والوسائل المادية، والأسس التي تقوم عليها عملية التطهير في كل مرحلة وأسبابها للوصول إلى مدى نجاعتها، وهل حققت الأهداف المرجوة، وهي تمكين كل مالك من سند قانوني يثبت ملكيته وتحديد الوضعية المادية والقانونية لكل وحدة عقارية على أساس نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر، والذي يعتمد على مسح الأراضي.

بالإضافة إلى أن تطهير الملكية العقارية سيؤدي حتما إلى استقرار المعاملات واعطاء دفع أكبر للاستثمار، خصوصا مع تبني الدولة الجزائرية إجراءات تسوية البناءات وإتمام إنجازها في إطار قانون 15-08 وأثار تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها كآلية من آليات تطهير العقار .

## ثانيا : أسباب اختيار الموضوع

إن سبب اختيار هذا الموضوع يتمثل في أن عملية تطهير العقار، رغم الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف المرجوة منه، إلا أنه يسير بخطى تكاد تكون متعثرة، حيث أن الوضعية لم تتغير كثيرا وهذا ما نلاحظه في الحياة العملية فمعظم العقارات غير ممسوحة أو أنها مشهورة وفقا لنظام الشهر الشخصي الذي تعد عيوبه أكثر من مزاياه، وأيضا افتقار المواطن لسند يثبت أو يبرر ملكيته، وبالتالي طغت المعاملات العرفية ولم يعد في وسع الدولة مراقبة التصرفات الواردة على العقار وعليه عدم تحكمها في السوق العقارية إلى جانب تضييع الخزينة العمومية لمورد هام من خلال الجباية العقارية وركود عملية الاستثمار لارتباط القروض بالتأمينات العينية وهي العقارات كأفضل تأمين، لكن انعدام سند يثبت الملكية يقف حجر عثرة في إتمام العملية.

## ثالثا : مناهج البحث

سنعتمد على عدة مناهج في بحثنا هذا وأهمها المنهج التحليلي والمنهج الوصفي.

## رابعا: الدراسات السابقة

الدراسة الأولى : مذكرة ماجستير بعنوان: " الأثر التطهيري للشهر العقاري " ، جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق ، 2015/2014، للطالب بكارية سماويل.

الدراسة الثانية: مذكرة ماجستير بعنوان: " السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية" ، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق بن عكنون ، 2021/2010 ، للطالب زرباني محمد مصطفى.

الدراسة الثالثة: مذكرة ماجستير بعنوان: " فعالية آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري" للطالب بقة فريد.

## خامسا: الصعوبات

- قلة المراجع المتخصصة.

- انتشار فيروس كورونا (كوفيد19)

## سابعاً: خطة البحث

وللإجابة على هذه الإشكالية وضعنا الخطة التالية:

حيث قسمنا دراستنا إلى فصلين (الفصل الأول) التأصيل القانوني لعملية تطهير الملكية العقارية ، أما (الفصل الثاني) يتضمن مفهوم وإجراءات ومجال تسوية البناءات وإتمام إنجازها في إطار قانون 08-15 وأثار تسويتها وتحقيق مطابقتها ..

خطة البحث:

مقدمة.

الفصل الأول: التأصيل القانوني لعملية تطهير الملكية العقارية

المبحث الأول: الإعداد لنظام الشهر العيني.

المبحث الثاني: وسائل تطهير الملكية العقارية.

المبحث الثالث: الهيئات المرتبطة بعمليات مسح الأراضي والبدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري.

الفصل الثاني: تطبيق قانون 15-08 المتعلق بتسوية البناءات وإتمام إنجازها لتطهير العقار

المبحث الأول: مجال تطبيق قانون 15-08 المتعلق بتسوية البناءات وإتمام إنجازها

المبحث الثاني: الجهة الإدارية المختصة بإصدار شهادات ورخص التسوية في إطار قانون 15-08

المبحث الثالث: آثار تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها والجهة المختصة بالوعاء العقاري.

الخاتمة

# الفصل الأول

التأصيل القانوني لعملية  
تطهير الملكية العقارية



تمهيد:

ظهر الأساس الأول لعملية تطهير العقار في الجزائر من خلال صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، وقد تضمن هذا الأمر أهم المبادئ والأسس التي تقوم عليها عملية التطهير الشاملة للملكية العقارية والتي تسمح بسير هذه العملية بصورة جيدة والمتمثلة أساسا في احترام مبدأ الملكية الخاصة وتكريس الرسمية في المعاملات العقارية والتي يعتمد عليها بصفة أساسية في تأسيس السجل العقاري، وانطلاقا من أن احترام هذه المبادئ والأسس يعد عاملا أساسيا يتوقف عليه مدى نجاح عملية تطهير الملكية العقارية، ومن خلال هذا الفصل سنوضح مدى تجسيد المشرع الجزائري لهذه المبادئ والأسس وذلك عبر مرحلتين يفصل بينهما صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup>، لذا تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين خصص الأول إلى مبدأ الملكية الخاصة والثاني إلى مبدأ الرسمية والشهر.

المبحث الأول: نظام الشهر العقاري لتطهير العقار.

المبحث الثاني: وسائل تطهير الملكية العقارية.

المبحث الثالث: الهيئات المرتبطة بعمليات مسح الأراضي وبدائل عملية التطهير.

## المبحث الأول:

### نظام الشهر العقاري لتطهير العقار

في إطار وضع منظومة عقارية كفيلة بتطهير مجمل الوضعيات العقارية، بدأ توجه المشرع الجزائري نحو تبني نظام الشهر العيني كبديل عن نظام الشهر الشخصي، ومن خلال محاولة التأسيس لقاعدة الرسمية بموجب المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق<sup>1</sup>، والتي سيعتمد عليها إعداد مجموعة البطاقات العقارية "السجل العقاري" فور صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والسجل العقاري.

غير أن هذه الخطوة اصطدمت بالواقع الاجتماعي فلم تعرف قاعدة الرسمية مجالاً للتطبيق وظل التعامل بالعقود العرفية قائماً إلى غاية تدخل المشرع والقضاء في تسوية وضعية حاملي العقود العرفية الثابتة التاريخ، ووضع حد لمخالفة المادة 12 من قانون التوثيق .  
ولتوضيح ما تم ذكره نعرض هذا المبحث في مطلبين الأول نتطرق إلى التأسيس لقاعدة الرسمية والثاني إلى اعتماد السجل العقاري كألية للتطهير الشامل .

## المطلب الأول:

### التأسيس لقاعدة الرسمية

تكتسي العقود الرسمية أهمية بالغة في الإثبات في جميع المواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية وخاصة في مجال العقارات ولهذا فقد أحاطها المشرع بعناية خاصة لذلك نحاول تقسيم هذا المطلب إلى فرعين الأول نقف فيه على مفهوم قاعدة الرسمية، أما الثاني فنتكلم فيه عن مكانة الرسمية في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

## الفرع الأول:

### مفهوم قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقاً للقانون الجزائري ، هي رضائية العقود والعقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون حاجة إلى شكل معين ، فيكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد.<sup>2</sup>

سنتناول في هذا الفرع توضيح تعريف السند الرسمي وبيان أنواعه ثم تحديد الشروط التي يجب توافرها في السند الرسمي لاكتسابه الحجية .

<sup>1</sup> - أمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 107، لسنة 1970 .

<sup>2</sup> - مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 85.

أولاً: تعريف السند الرسمي وأنواعه

1-تعريف السند الرسمي : وهي الأوراق التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها وفقاً لأحكام قانونية مقررة وهي كثيرة ومتنوعة منها الأوراق الخاصة بالحالة المدنية ومنها الوثائق الرسمية القضائية كالأحكام والقرارات ومحاضر المنفذين ومنها الوثائق الرسمية العامة كالقرارات الإدارية والقوانين والمعاهدات، ومن أهمها أوراق الموثقين لأنها تتميز بتدخل إرادة الأطراف، وقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 324 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03<sup>1</sup> والتي تنص على أن "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-أنواع السندات الرسمية:

- أ- السندات التوثيقية: وهي السندات التي تحرر من قبل الموثق كضابط عمومي وهي نوعين:
- سندات تعاقدية: تتوفر فيها إرادتين متبادلتين أي إيجاب من الطرف الأول وقبول من الطرف الآخر كالبيع، الهبة، الإيجار، الشركة.
  - سندات تصريحية: ويقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون مثل طلب إعداد فريضة، شهادة توثيقية.
  - ب-السندات الإدارية: ويقصد بها الوثائق التي تحررها الإدارات العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير<sup>2</sup> وهي على نوعين:
  - العقود الإدارية: هي الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقاً لأساليب القانون العام بتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص<sup>3</sup> والعقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية تكون بمناسبة تصرف الإدارة في ملكيتها العقارية الملحقه بالأمالك الوطنية عن طريق اتفاق بين مدير أملاك الدولة والمستفيد، ورئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص العقارات التابعة للبلدية إلا أنه بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وطبقاً للمادة 73 منه أصبحت الوكالة العقارية هي صاحبة الاختصاص في تسيير المحفظة العقارية للبلدية .

<sup>1</sup> -1- القانون رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 الجريدة الرسمية رقم 18 ، ص749 يعدل و يتم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني .

<sup>2</sup> -2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دارهومة، الجزائر، 2000، ص41 .

<sup>3</sup> -3- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية ، دارالعلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر، دون طبعة، ص10 .

-القرارات الإدارية: هي عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة السلطة الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم<sup>1</sup> وأحيانا تلجأ الإدارة إلى اصدر قرار إداري تنقل بموجبه ملكية الغير إلى رصيدها العقاري.

ج- السندات القضائية: عندما يثار نزاع بين الأطراف حول عقار ما فالضرورة تقتضي اللجوء إلى القضاء لحل هذا النزاع والأحكام التي تصدر بهذا الشأن تعد سندات رسمية بشرط أن تكون حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وأن تقضي بإنشاء أو كشف أو تقرير حق الملكية لأحد الأطراف أو بتعديل هذا الحق أو انقضائه أو إبطال السند المثبت له<sup>2</sup>، كما أنه يجب إشهار هذه الأحكام طبقا للمواد 165 و793 من القانون المدني والمادة 14 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمواد 90 و99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

#### ثانيا: شروط صحة السند الرسمي وحجيته

1-شروط صحة السند الرسمي: ليكون السند الرسمي صحيح يجب أن تتوافر فيه ثلاثة شروط أساسية نوجزها فيما يلي:

أ- صدور الورقة الرسمية من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة: أن الموظف العام هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها ويتنوع الموظفون العموميون بتنوع السندات الرسمية التي يصدرونها<sup>3</sup>.

ويشمل تعريف الموظف جميع موظفي الدولة بمختلف مصالحها المركزية والخارجية، الولاية بجميع مصالحها الإدارية، البلدية بجميع مصالحها، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة والولاية والبلدية ويخرج من مفهوم الموظف جميع عمال المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري وغيرها من المؤسسات التي تخضع لأحكام القانون العام.

أما الضابط العمومي: مثل الموثق، المحضر القضائي، المترجم فهذه الصفة يخولها لهم القانون بسبب المهنة، ولعل الدور الكبير في مجال نقل الملكية العقارية يعود للموثق.

<sup>1</sup> عوابدي عمار، القانون الإداري، النشاط الإداري، جزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 192.

<sup>2</sup> ومثاله الأحكام والقرارات القاضية باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، أو تلك المتعلقة بإثبات اكتساب العقود العرفية لتاريخ ثابت قبل 1971/01/01، وكذا الأحكام والقرارات المثبتة لصحة المعاملات العقارية كالبيع والهبة أو المثبتة لحق الشفعة أو تلك التي تقضي بإنهاء حالة الشيوع في الملكية العقارية، عثمانة وهيبة، الشكلية الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة على ضوء التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009/2008، ص 67.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية " في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام " دارهومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 107.

وليس من الضروري أن يكون من تصدر منه الورقة الرسمية موظف عام بل يكفي أن يكون مكلف بخدمة عامة ومثال المكلفين بالخدمة العامة الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون.

ب- سلطة الموظف أو الضابط العمومي واختصاصه في إصدار السند الرسمي: لا يكفي أن يكون السند صادرا عن موظف أو ضابط عمومي ليكون رسميا بل لابد أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي قد تصرف في حدود سلطته واختصاصاته والمقصود بالسلطة – كما يعرفها فقهاء القانون هي ولاية الموظف أو الضابط العمومي وأهليته<sup>1</sup>، فالولاية يجب أن تكون ولاية الموظف أو الضابط العمومي قائمة وقت تحرير السند الرسمي فلو قام الموظف قبل تعيينه بتحرير سند رسمي فإنه يكون باطلا، أما الأهلية فيجب أن يكون الموظف أو الضابط العمومي أهلا لتحرير جميع العقود التي تدخل في اختصاصه، وبالنسبة لاختصاص الموظف أو الضابط العمومي إقليميا في إصدار أو تحرير السند الرسمي فيرتبط الاختصاص الإقليمي لكل موظف عمومي في السلك الإداري بدائرة الاختصاص للهيئة الإدارية التابع لها فاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمتد إلى مجموع إقليم البلدية واختصاص مدير أملاك الدولة يمتد إلى كامل إقليم الولاية وهكذا. غير أن الاختصاص الإقليمي للموثق يخرج عن هذه القاعدة ليمتد اختصاصه إلى كامل التراب الوطني.

ج- مراعاة الأشكال والأوضاع التي قررها القانون: إن هذا الشرط مكرس بموجب المادة 324 من القانون المدني وتحدد النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة عادة كيفية تحرير السندات الرسمية فتحدد العناصر والبيانات التي يجب أن تشتمل عليها والشكليات التي يخضع لها كل عقد إن بعض النصوص التشريعية لا تكتفي بتحديد تلك العناصر والشكليات بل تحيل على التنظيم مهمة إصدار نماذج كاملة للسندات كما هو وتنطبق هذه القاعدة بصفة عامة على العقود التي يختص بتحريرها كل من مدير أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

ويضاف إلى ما سبق وجوب دفع الثمن بين يدي الموثق أو الإدارة المتصرفة في العقار، وضرورة القيام بإجراءات التسجيل والشهر في مجموعة البطاقات العقارية قبل القيام بتسليمها لأصحابها تحت طائلة عدم ترتيب آثارها فيما يخص نقل الحقوق العينية العقارية والتي تضمنتها المواد: 13 و 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>1</sup> - زيتوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 3، 2001، ص 42.

2- حجية السندات الرسمية: يترتب على مخالفة الأوضاع أو اختلال شرط من الشروط السالف ذكرها بطلان السند الرسمي وفقد قرينة الرسمية التي يتمتع بها وبالتالي فقدان حجيته كسند رسمي ولو كان التصرف القانوني موضوع السند في حد ذاته صحيحا .

أ- حجية السندات الرسمية بالنسبة لما دون فيها: يتضح جليا من أحكام المادتين 324 مكرر 06 و324 مكرر 05 من القانون المدني أن السند الرسمي يعتبر حجة على صحة ما دون فيه وأن هذه الحجية مستمدة من قرينة الرسمية التي توحى بالثقة والائتمان متى كان السند في مظهره الخارجي يوحى بصحته وسلامته، ولا ينفي هذه الحجية إلا بإثبات تزوير السند الرسمي، غير أن هذه الحجية تثبت ما قام به الموظف أو الضابط العمومي بنفسه أو ما رآه بعينه في نطاق مهامه وفي حدود اختصاصه، أما البيانات الصادرة بناء على تصريحات ذوي الشأن والتي تمت في غيبة الموثق واقتصر دوره على تدوينها فلا تلحقها الرسمية، وعليه يمكن إثبات عكسها بكافة طرق الإثبات العادية، وهذا ما يفسر أن البيانات الواردة في السند الرسمي ليست على درجة واحدة من الأهمية<sup>1</sup>.

ب- حجية السندات الرسمية بالنسبة للأطراف والغير: تنص المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني على "يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن غير أنه في حالة الشكوى بسبب تزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا"، كما تنص المادة 324 : مكرر 07 منه "يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالإجراء سوى كبداية ثبوت بالكتابة " يلاحظ على نص المادة 324 مكرر 06، أنها نقل حرفي لنص المادة 1319 قانون مدني فرنسي، ويتضح من هذه المادة أن الورقة الرسمية تكون حجة بما دون فيها من بيانات وهي على نوعين:

بيانات قام بتحريها الموظف أو الضابط العمومي في حدود سلطته ومهامه كإثبات هوية المتعاقدين بحضور شاهدين أو تبيان في آخر العقد أن أحد الأطراف أو الشهود لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع

<sup>1</sup> - وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في: 2000/09/27 تحت رقم: 20264، حيث جاء في حيثياته مايلي: (حيث أن العقد التوثيقي يتضمن نوعين من البيانات: البيانات التي تتعلق بالوقائع التي يباشرها الموثق نفسها أو الوقائع المادية التي يقوم بها الأطراف أمام الموثق الذي يعاينها، وهذه البيانات تكون حجة حتى يطعن فيها بالتزوير، أما البيانات بالتصريحات والاتفاقات التي يتلقاها الموثق من الأطراف تكون حجة إلى أن تثبت عكسها...بالدليل العكسي ودون حاجة للطعن بالتزوير في عقد الشهرة)، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، الجزء الثاني، قسم الوثائق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2004، ص 139 .

وتوقيعات الأطراف،) المادة 324 مكرر(، وتاريخ ومكان تحرير الورقة واسم الموثق...أو أثبت ما صدر من المتعاقدين وذوي الشأن كواقعة تسليم المشتري للبائع ثمن البيع وحيازة المشتري الشيء المبيع فكل هذه البيانات المدونة في الورقة الرسمية يفترض أنها صحيحة بالنظر لمكانه وأمانة الضابط العمومي في نظر المشرع وجعل لها طريقا معقدا لدحضها وهو طريق الطعن بالتزوير، وبيانات تمت من ذوي الشأن بحضوره وخارجة عن حدود مهمته، كأن يثبت أن أحد المتعاقدين يتمتع بقواه العقلية أو تربطهم علاقة قرابة فلا تكون لهذه البيانات حجية، لأن العقد الموثق لم يحزر لإثبات مدى تمتع أحد أطراف العقد بكامل قواه العقلية أو لإثبات قرابة المتعاقدين، وإنما هذه البيانات ذكرت على هامش العقد الأصلي ولا تكون لها الحجية التي تتمتع بها الورقة الرسمية لأنها لا تدخل في مهمة الموثق وبالتالي لا يجوز الطعن فيها بالتزوير ويجوز إثبات عكسها بطرق الإثبات العادية كما تصلح أن تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة وهذا ما جاءت به م 324 مكرر07ق م ج.

كما وأن حجية الورقة الرسمية بالنسبة للغير هي نفسها نحو الطرفين المتعاقدين وبالتالي يسري في حقه التصرف القانوني الذي أثبتته الموظف أو الضابط العمومي في الورقة الرسمية، ويحتج بها نحوه ولا يجوز له دحضها إلا عن طريق الطعن بالتزوير، هذا بالنسبة للبيانات التي تدخل في اختصاصه وعابنها بنفسه، أما بالنسبة للبيانات الأخرى التي سبق التطرق لها والتي حررها نقلا عن الأطراف المتعاقدة دون أن يتحقق منها فإنه يجوز له الطعن فيها بطرق الطعن العادية.

فدائن البائع يجوز له أن يطعن بالصورية في البيع المحرز في ورقة رسمية وله أن يثبت الصورية بجميع طرق الإثبات المعروفة والعبارة من ذلك أن هذا الطعن لا يقصد به المساس أو الطعن في أمانة ونزاهة الضابط العمومي، ويجوز التمسك به دون الطعن في الورقة الرسمية بالتزوير.

جاءت المادة 324 مكرر06 من القانون المدني مقيدة في حكمها، حيث اعتبرت أن العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن فقط، أما المادة 324 مكرر05 فوردت بصيغة مطلقة بنصها على حجية السند الرسمي بالنسبة للكافة وليس على أطراف العقد وخلفهم فقط، إذ يسري على الغير ما يسري على الأطراف فيما يتعلق بحجية السند الرسمي، سواء فيما يتعلق بالبيانات القابلة للطعن بالتزوير أو البيانات الواردة في السند على سبيل الإشارة والقابلة لإثبات عكسها بوسائل الإثبات المقررة قانونا، وعليه فإن الحجية التي يضيفها القانون على المحرز الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة هي نفس الحجية بالنسبة للغير.

## الفرع الثاني:

### مكانة الرسمية في تطهير الملكية العقارية الخاصة

تقتضي منا مسألة تحديد مكانة قاعدة الرسمية في مجال تطهير الملكية العقارية الخاصة التطرق إلى مواقف كل من المشرع والقضاء فيما يخص مسألة فرض الرسمية في المعاملات العقارية، ثم التكلم عن طرق تسوية العقود العرفية باعتبارها أهم النتائج المترتبة عن تباين مختلف هذه الآراء وهذا من خلال ما يلي:

#### أولاً: موقف المشرع والقضاء من قاعدة الرسمية

سنحاول هنا حصر موقف المشرع والقضاء من قاعدة الرسمية مع ابراز الأسباب التي أدت بالخروج عنها، إلى غاية توحيد الاجتهاد القضائي وحسم موقفه تجاه وجوب الرسمية في المعاملات العقارية.

#### 1-موقف المشرع من قاعدة الرسمية :

تدخل المشرع منذ الاستقلال بعدة نصوص قانونية تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية نظرا للعناية الخاصة التي أولاهها للعقار لما له من دور كبير في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث أصدر غداة الاستقلال القانون رقم 175/62 والمتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلى غاية 1962/12/31 باستثناء ما يمس منها بالسيادة الوطنية، ولم يتضح موقف المشرع جليا إلا بعد صدور الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق الذي فرض قيودا على حرية إرادة الأشخاص في إبرام العديد من التصرفات القانونية ومن بينها المعاملات العقارية عند اشتراط إبرامها في الشكل الرسمي بموجب المادة 12 منه، ورغم ما كرسته أحكام هذه المادة في محاولة لتأسيس قاعدة الرسمية التي سيعتمد عليها في تأسيس السجل العقاري المعلن عنه بالأمر رقم 74/75، فإن القيود التي فرضها قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية دفعت بالأفراد إلى التعامل بالعقود العرفية حتى بعد صدور القانون المدني الذي لم يرد به أي نص مخالف لنص المادة 12 من قانون التوثيق، إلا أن المشرع تدخل لتعديل القانون المدني سنة 1988 وقام بإفراغ أحكام المادة 12 في نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني وبذلك يكون المشرع قد حسم الأمر في المسألة.

#### 2 -موقف القضاء من قاعدة الرسمية

لقد ارتبط تباين موقف القضاء من قاعدة الرسمية بتطور موقف المشرع، بداية من موقفه من تطبيق القانون المدني الفرنسي والذي اعترف بحجية العقود العرفية في البيوع العقارية كما اعتبر العقد

الرسمي الصادر من ضابط عمومي يتمتع بقرينة الرسمية وبالحجية، وهذا ما ذهب إليه القضاء الجزائري في تطبيقات عدة .

وبعد أن تم إلغاء القانون المتعلق بتمديد تطبيق القانون الفرنسي توجه القضاء الجزائري نحو تطبيق المادة 12 من الأمر 91/70 إلا أنه عرف اختلافا في تفسيرها بين من يرى أن الشكلية الرسمية المقررة بموجبهما ركن من أركان العقد يترتب على تخلفه بطلانه بطلانا مطلقا، ومن يرى أنها شكلية واجبة للإثبات أو لنقل الملكية أو لحماية الغير، ومن ثمة لا يؤثر تخلفها على صحة العقد<sup>1</sup> .

أما بالنسبة لموقف القضاء الحديث فقد ظل متباينا حول صحة العقود العرفية واشتراط الرسمية في التصرفات الواردة على العقار، فعمدت المحكمة العليا أمام تضارب الاجتهادات القضائية الى حوصلة ما استقر عليه اجتهادها القضائي وبغرفة المجتمعمة في مادة شكلية العقود إلى اصدار قرار يوحد الاجتهاد القضائي فصدر القرار رقم 136156 بتاريخ 1997/02/18 عن الغرف المجتمعمة للمحكمة العليا<sup>2</sup>، والذي وضع حدا لاختلاف التفسيرات بشأن التكييف القانوني للشكلية المتطلبة بالمادة 324 مكرر 01 من ق م، والمادة 12 من الأمر 91/70 إذ أكد القرار أنها ليست وسيلة لإثبات الملكية أو نقلها، كما لا تعد التزام في ذمة البائع، وإنما هي ركن لانعقاد العقد شأنها شأن باقي الأركان الأخرى ويترب على تخلفها البطلان، ويلاحظ أن القضاء قبل حسم أمره بشأن مسألة الرسمية وصحة المعاملات العرفية، يكون قد ساهم بشكل واضح في تعقيد إشكالية تطهير الملكية العقارية وتسوية سنداتها.

### ثانيا: أثر تسوية العقود العرفية في عملية التطهير العقاري

إن تعامل المواطنين بصورة مكثفة بالعقود العرفية دون العقود الرسمية استدعى تدخل المشرع والقضاء قصد تسوية وضعية حاملي هذه العقود في خطوة تعد آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، وقبل التطرق إلى العقود العرفية المعنية بالتسوية وكيفية ذلك يتعين علينا أولا تحديد مفهوم العقد العرفي وذلك من خلال ما يلي:

#### 1- مفهوم العقد العرفي:

أ-تعريف العقد العرفي: يعرف العقد العرفي على أنه:(سند معد للإثبات يتولى تحريره وتوقيعه أشخاص عاديون: دون تدخل الموظف العام)<sup>3</sup>، إلا أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للسندات العرفية، بل أشار إليها وفق مفهوم المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني والتي تنص على أنه: (يعتبر العقد غير الرسمي

<sup>1</sup> - علي فيلاي، الشكلية في العقود، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، دار الحكمة الجزائر، 1997، الجزء 35 رقم 03، ص 723، 722 .

<sup>2</sup> - المجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، وزارة العدل، الجزائر، العدد الأول لسنة 1997، ص 10 .

<sup>3</sup> - يعي بكوش، المرجع السابق، ص 126 .

بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف).

ب- شروط صحة السند العرفي: لكي يعتبر العقد العرفي دليلا للإثبات، لا بد أن تتوفر فيه الشروط المتمثلة في الكتابة والتوقيع، فبالنسبة للكتابة فلا يتطلب السند العرفي شكلية معينة لإعداده سوى التوقيع عليه، وليس بالضرورة تحرير السند العرفي من قبل الأطراف، ولا يشترط كتابته باللغة العربية أو بخط اليد، ولا يشترط كتابة التاريخ أو المكان إذ لا يحتج به في مواجهة الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ طبقا للمادة 328 من القانون المدني.

أما بالنسبة لشروط التوقيع فهو يتمثل في أن يضع عليه الشخص بخط يده لقبه أو اسمه أو كنيته أو كتابة أخرى، ذلك أنه لا بد أن يكون التوقيع باليد عكس المواد التجارية التي تجيز أن يكون التوقيع موضع ختم خاص في شكل توقيع<sup>1</sup>.

ج- حجية العقد العرفي: كل عقد اتخذ الشكل العرفي المكتمل الشروط تكون له حجية على مصدره ما لم ينكره صراحة، وعلى ورثته ما لم يؤدوا اليمين على عدم علمهم بأنه صادر عن مورثهم، أما بالنسبة للغير فلا يكون حجة في مواجهتهم إلا من يوم ثبوت تاريخه<sup>2</sup> بإحدى الطرق المنصوص عليها بالمادة 328 من القانون المدني.

## 2-سعي المشرع إلى تسوية العقود العرفية الثابتة التاريخ:

مع أن المشرع فرض الرسمية في التعاملات العقارية إلا أنه بقي التعامل بالعقود العرفية على نطاق واسع، مما استدعى تدخل المشرع عن طريق سن مرسومين لتصحيح العقود العرفية.

أ- تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01: تدخل المشرع بواسطة المرسوم 210/80 المؤرخ في: 1980/09/13<sup>3</sup> المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01، حيث تم بموجب المادة 03 منه تعديل المادة 89 من المرسوم رقم 63/76، ليتم بذلك إعفاء حاملي العقود العرفية والتي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1961/03/01 من الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري، واستنادا على ذلك فإن العقود العرفية الثابتة التاريخ والمحركة قبل هذا التاريخ تكون قد اكتسبت صبغتها القانونية.

<sup>1</sup> - ويلاحظ أنه اثر تعديل القانون المدني بموجب القانون: 10/05 المؤرخ في: 20 يونيو 2005 تم اضافة البصمة و اعطيت لها قوة الإمضاء، كما أصبح يعتد بالتوقيع الالكتروني متى توافرت فيه الشروط المنصوص عليها بالمادة 323 مكررا من القانون المدني.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الثاني، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان، 1988، ص 19.

<sup>3</sup> - المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/05/13 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38.

ب- تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01: تكتسب العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1971/01/01 صفة الرسمية، إذا تم توجيه الأطراف إلى مكاتب التوثيق لتحريـر "عقد إيداع" يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة<sup>1</sup>.

والذي يكتفي فيه الموثق بذكر التعيين الدقيق للعقار وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي مع إعفائه من ذكر أصل الملكية، وذلك تسهيلا لعملية ضبط البطاقات العقارية، بعد مراعاة قواعد التسجيل في الآجال المحددة عملا بأحكام قانون التسجيل.

### المطلب الثاني:

#### اعتماد السجل العقاري كأداة للتطهير الشامل

سنحاول في هذا المطلب أولا تبيان مفهوم الشهر العقاري في الفرع الأول أما الفرع الثاني فنبين دور السجل العقاري في عملية التطهير العقاري.

### الفرع الأول:

#### مفهوم الشهر العقاري

الشهر العقاري ، عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها.

لقد أخذت جل التشريعات بنظام الشهر العقاري غير أنها لم تسلك في تحقيق هذا النظام سبيلا واحدا، وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري مما يستوجب التعرف عليهما.

#### أولا: أنظمة الشهر العقاري

##### 1-نظام الشهر الشخصي:

تقوم فكرة هذا النظام على وجود سجل عام أو سجلات في البلد الواحد يرصد بها التصرفات التي ترد على العقارات<sup>2</sup>، فيتم التسجيل على أساس أسماء الأشخاص من مالكيـن وأصحاب حقوق عينية بمعنى أن العقارات لا تعرف بهويتها ومواقعها، وإنما تعرف بأسماء مالكيها، فمن أراد الكشف عن عقار معين، وجب عليه إجراء بحث عن اسم مالكة، ويتميز هذا النظام بخاصيتين أساسيتين هما اتخاذ اسم المالك أو صاحب الحق العيني العقاري أساسا لشهر الحق حيث تخصص صحيفة لكل صاحب حق عيني

<sup>1</sup> -مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة أولى، 2003، ص31.

<sup>2</sup> -محمد سعد خليفة، السجل العيني، دراسة في القانون المصري و الليبي، دار النهضة العربية، 97/96، ص16.

عقاري ترصد باسمه بمناسبة اكتسابه الحق أيا كان سبب اكتسابه، أما الخاصية الثانية فالشهر الشخصي مجرد وسيلة لعلائية التصرفات الواردة على العقار دون أن يكون له تأثير عليها وليست له أي قوة ثبوتية .

إن عملية الإشهار العقاري في نظام الشهر الشخصي للسندات العقارية، لا تقتصر وظيفته إلا على اعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق ، حيث لا أثر للشهر العقاري في إظهار الحق العيني، ذلك أن الحق العيني العقاري ينشئ صحيحا بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقرره القانون، ويظل صحيحا إلا أن يفسخ أو يقرر بطلانه.<sup>1</sup>

2-نظام الشهر العيني:

نظام الشهر العيني هو المعروف باسم نظام السجل العيني أو العقاري، فلا يكون الشهر فيه على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات، لب على أساس العقارات ذاتها، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمكك بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أسماء العقارات، فتخصص فيه صفحة لكل عقار يثبت في أولها اسم مالكة وقت إنشاء السجل أو اسم أول متصرف إليه بعد إنشاء السجل ثم يثبت منها بعد ذلك أولا بأول كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات واجبة الشهر<sup>2</sup> وينتقل الحق العيني بالتسجيل حتى ولو كان التصرف معيبا، لأن التسجيل يظهر عيوب التصرف<sup>3</sup>، وهذا أمر طبيعي طالما أن التصرفات التي تشهر في ظل هذا النظام لا يتم شهرها إلا بعد التحري عن صحتها فتشهر إن كان التصرف صحيحا ويمتنع عن شهرها إن كان معيبا.

#### ثانيا: موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري

نظرا لحالة الغموض التي عرفتها الملكية العقارية في الجزائر إبان الاستعمار الفرنسي، والتي أثارها مازالت موجودة<sup>4</sup>، انتهج المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي المعمول به في فرنسا آنذاك إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي تبنى بموجبه نظام الشهر العيني، إلا انه وبعد صدور الأمر السالف الذكر بقي التعامل بنظام الشهر الشخصي وهذا بموجب المادة 113 من المرسوم رقم:63/76 والتي جاء فيها أنه تتم عملية

<sup>1</sup> - مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، آخر تعديل : القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الطبعة الخامسة، دار هوامه ، الجزائر ، 2018، ص 17.

<sup>2</sup> - عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، دار المطبوعات الجامعية، 1986، ص 05.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 435.

<sup>4</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 22.

المسح للأراضي مع بقاء مسك البطاقات العقارية تحت اسم كل مالك، ومنه يتضح لنا أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني بشكل تدريجي متمسكا في ذات الوقت بنظام الشهر الشخصي. ويتميز نظام الشهر العيني بعدة خصائص ، ويعتبر المشروع الذي تطمح إليه الكثير من الدول من خلال تعميم تطبيقه للحفاظ على الملكية العقارية وعلى الحقوق العينية ونذكرها فيما يلي:

- قاعدة التخصيص.
- الشهر العقاري مصدر الحق العيني.
- مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية.
- مبدأ المشروعية.
- حظر التقادم المكسب
- الشهر العقاري ناقل للملكية العقارية.
- اعلام المتعاملين بالعقارات.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني:

#### دور السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية

إن إصدار المشرع للأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كان لأجل قيام نظام سجل عقاري، غايته التطهير الشامل للوضعية العقارية، الأمر الذي يتطلب وقتاً طويلاً ووسائل بشرية ومادية هامة، ولقد حدد المرسومان التنفيذيان له 76/62 المتضمن مسح الأراضي العام و63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري كيمييات تحقيق هذه الغاية، ويتم إعداد وتأسيس السجل العقاري وفق إجراءات معينة، تبدأ أولاً بأعمال مادية ثم بأعمال قانونية ومن خلال استقراءنا لأحكام الأمر 74/75 نجد أن المشرع الجزائري خول للمحافظ العقاري لائحة مهام أساسية هي:

- مسك السجل العقاري.
- مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تسليم الدفتر العقاري.

وسنعرضها فيما يلي:

#### أولاً: الأعمال المادية للسجل العقاري

قبل التطرق إلى كيمييات إعداد عملية المسح يجب علينا أولاً تحديد تعريف المسح .

<sup>1</sup> - مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة ، 2018، ص ص 25-34.

## 1-تعريف مسح الأراضي:

كتعريف أولي للمسح يمكن القول بأنه هو بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها، فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية، كما يعرف بأنه " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكة وأسباب تملكه الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي<sup>1</sup> .

## 2-إجراءات إعداد مسح الأراضي العام:

أول إجراء يكون بافتتاح عمليات المسح والتي تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليمياً، يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات طبقاً للمادتين 02 و03 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وبعد صدور قرار الوالي، يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي لأجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار، وتشرع هذه اللجنة في عملها بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية، وكذا من المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية ومن ثم تحديد العقارات الواقعة في نطاق البلدية، وبعد أن تنهي اللجنة عملية التحقيق وتكمل عملية المسح في البلدية المعنية يتم على مستوى مصلحة المسح بإعداد وإنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة والتي ترسل مباشرة، وبعد إنجازها إلى المحافظة العقارية مرفقة بجدول تحقيق معد خصيصاً للمحافظة العقارية، يحتوي على معلومات تكون مستقاة من الميدان مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على عقار معين والتي تكون محل شهر في السجل العقاري وبمجرد إيداع وثائق المسح المذكورة أعلاه في المحافظة العقارية، يبدأ المحافظ العقاري بالقيام بمجموعة من الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري .

<sup>1</sup> - القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، لبنان، (ب، س، ط)، ص 39 .

## ثانيا: الأعمال القانونية للسجل العقاري

لا تكفي الأعمال المادية وحدها لتأسيس السجل العقاري، بل لابد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بجملة من الأعمال القانونية بدءا بالإجراءات الأولية المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات المسوحة، ثم إنشاء مجموعة البطاقات العقارية واعداد الدفتر العقاري، ولذلك سنتناول الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، ثم مسك مجموعة البطاقات العقارية واعداد الدفتر العقاري.

### 1-الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري:

باعتبار أن مسح الأراضي العام هو الأساس المادي للسجل العقاري، حيث أنه بعد قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ومعرفة مالكيها وتبين ذلك في وثائق المسح تودع هذه الوثائق طبقا للمادة 10 من الأمر 75/74 لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري، وكذلك لكي يودعوا الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري طبقا للمادة 13 من الأمر 75/74، ثم بعد ذلك تبدأ عملية ترقيم العقارات المسوحة من طرف المحافظ العقاري.

### 2-مسك مجموعة البطاقات العقارية واعداد الدفتر العقاري:

ويلزم المشرع مسك مجموعة البطاقات العقارية طبقا للمادة 15 من الامر رقم 74/75 في جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية ، والمحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة لتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

ويقصد المشرع بالتسجيل في مجموعة البطاقات العقارية ، إجراء شهر المحرر الرسمي بالمحافظة العقارية حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري ، لأن الشهر العقاري مصدر الحق العيني.<sup>1</sup> بمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح، والترقيم العقاري، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، والمكونة للسجل العقاري، ولتثبيت وتكريس الحقوق المشهورة، وكآخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لابد من إعداد الدفتر العقاري، الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بالعقار.

<sup>1</sup> - مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، 2018، ص 128.

### 3- تسليم الدفتر العقاري:

في ظل الامر رقم 71/73 والمرسوم التنفيذي رقم 32/73 المشار إليهما أعلاه، كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من قبل إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 25 من هذا المرسوم ، غير أن المادة 32 من الأمر السابق الذكر المتضمن قانون الثورة الزراعية، أشارت إلى أن هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية المسح.

وفي سياق هذه المادة ، جاء الأمر رقم 74/75 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأن في الأراضي المسوحة، يسلم لصاحب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 الصادر عن السيد وزير المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري، وذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية عن كل عقار تم مسحه، يدون فيه كافة بياناته بصفة نافية لجهالة ، وتأسيس السجل العقاري ، على مستوى المحافظة العقارية.

ويشير في الدفتر العقاري إلى كافة البيانات والمعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، من وصف للعقارات ، هوية أصحاب الحقوق العينية وكافة الأعباء المثقلة بها هذه العقارات ، وتسجل فيها جميع الحقوق الموجودة عليه.<sup>1</sup>

ويشكل الدفتر العقاري وفقا لما نصت عليه المادة 19 من الأمر نفسه سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته".

<sup>1</sup> - مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة ، 2018، ص ص 128-129.

## المبحث الثاني:

### الهيئات المرتبطة بعمليات مسح الأراضي

دفعت ضرورة التصدي للنتائج الهزيلة لعملية مسح الأراضي العام للفترة الممتدة من الانطلاق الفعلي لهذه العمليات والى غاية التسعينات، بالمشروع إلى إعادة النظر في المنظومة القانونية وفق ما تقتضيه متطلبات الواقع الجديد، والتي حملتها الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تضمنها دستور 1989/02/23<sup>1</sup> ومن بعده قانون التوجيه العقاري، ولقد عرف التنظيم العقاري إصلاحات قانونية شملت الجانب التنظيمي للمهن والهيئات ذات الصلة بالمشح العام للأراضي، والجانب القانوني ببعث آليات قانونية تعمل بالتوازي مع آلية السجل العقاري على تطهير بعض الوضعيات العقارية المعقدة، وعليه سيتم بيان ذلك من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في الأول إلى تحرير المهن والهيئات ذات الصلة بعملية المسح وفي المبحث الثاني نخصصه للبدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري .

لقد مست الإصلاحات القانونية المعلن عنها في إطار رفع وتسريع وتيرة نتائج عمليات مسح الأراضي، المهن والهيئات المرتبطة بهذه العملية ووفقا لذلك تم إعادة تنظيم هذه المهن والهيئات، وهذا ما سنبينه في هذا المبحث من خلال المطلب الأول الذي نتعرض فيه إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمطلب الثاني إلى إعادة تنظيم المهن والهيئات ذات الصلة بالتوثيق العقاري.

### المطلب الأول:

#### إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

كانت عملية مسح الأراضي قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19<sup>2</sup> المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي من اختصاص الدولة مباشرة وتقوم بها الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية<sup>1</sup> ورغم إنشاء المديرية الفرعية لمسح الأراضي عام 1984 إلا أنها لم تعط دفعا كاف فيما يخص مسح الأراضي، وبعد صدور دستور 1989 تم الإعلان عن مجموعة من الإصلاحات التي مست الهيئات المشرفة على عملية المسح ونخص بالذكر إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وعليه سنبرز نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في الفرع الأول ومهامها في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> - مرسوم رئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989/02/23، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 09 لسنة 1989 .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في: 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 54، لسنة 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في: 1992/02/12، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 13، لسنة 1992 .

## الفرع الأول:

### نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نتناول في هذا الفرع الوقوف على المراحل التاريخية التي عرفتها عملية مسح الأراضي قبل التطرق إلى الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهذا في مايلي:

#### أولاً: مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

مرت عملية مسح الأراضي من حيث الهيئات المسؤولة بعدة مراحل حيث كانت في عهد الاستعمار الفرنسي من اختصاص إدارة التنظيم العقاري والمسح، والتي شرعت في ممارسة مهامها بتاريخ 12/01/1962، حيث شرع في تطبيق أعمال المسح على سبيل التجربة في منطقة "ملاكوف" ببوقادير ولاية الشلف، ليتم التخلي عنها مباشرة بعد الاستقلال<sup>1</sup>، وبعد الاستقلال وبصدور الأمر رقم 74/75 المؤسس لمسح الأراضي العام أسندت مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبعد سنة 1989 تم إنهاء مهام الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وحولت مع جميع ممتلكاتها ووسائلها المادية والمستخدمين إلى مؤسسة عمومية أحدثها المشرع الجزائري تدعى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لقد خضعت هذه المؤسسة في بداية نشأتها لوصاية وزارة الاقتصاد إلى غاية سنة 1995 ثم تم تحويلها لتكون تحت وصاية وزير المالية .

كما تم تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية التي أصبحت تضم ضمن هيكلها المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي تضم بدورها مديرية فرعية للحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي<sup>2</sup> .

#### ثانياً: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي يتضح لنا أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية أو الاستقلال المالي، تقدم خدمة عامة وهي خدمة تقنية تتمثل في مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، تخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام المرسوم 234/89، وينتج عن ذلك ما يلي:

- نظام الوكالة يخضع للقانون الإداري، كما أن منازعاتها القضائية تخضع لاختصاص جهات القضاء الإداري المختصة، كما أن عمالها يخضعون لقانون الوظيفة العمومية<sup>3</sup> .
- للوكالة مدير يتصرف باسمها ولحسابها ويمثلها أمام القضاء.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 70 .

<sup>2</sup> - المواد 06.01 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في: 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 لسنة 1995 .

<sup>3</sup> - عمار عوابدي، القانون الإداري، المرجع السابق، ص 317.312 .

- للوكالة موطن قانوني يقع بمدينة الجزائر، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي.

- الصفقات التي تبرمها الوكالة تخضع لقانون الصفقات العمومية.

- حسابات الوكالة تمسك وفق قواعد المحاسبة العمومية، كما أنها تتمتع بحرية الإنفاق وتنظيم ميزانيتها الخاصة في حدود القانون .

## الفرع الثاني:

### مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالتنسيق مع المديرية الجهوية والولاية مهامها تتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، منها ما هي رئيسية وأخرى استثنائية نعرضها كما يلي:

#### أولاً: المهام الرئيسية للوكالة

بالرجوع إلى المادتين 04، 05 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992<sup>1</sup> يتبين أن الوكالة تقوم على وجه الخصوص في مجال إعداد المسح العام للأراضي بالمهام التالية:

- ❖ تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بالأساليب الأرضية أو بواسطة التصوير المساحي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي .
- ❖ تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح وتولي مهام الكتابة لها، ووضع المخططات المسحية ورسم الحدود، وكذا ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
- ❖ القيام بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها، وتولي عملية ضبطها وتحيينها للحفاظ على قيمتها العملية، والسعي إلى مراقبة ضبط تطابق السجل العقاري مع وثائق المسح عن طريق تبادل المعلومات مع إدارات الحفظ العقاري.
- ❖ تنظيم الأرشفة والاستشارات ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي والسهرة على ضبطها بانتظام، وكذا مراقبة الأشغال التي يقوم بها المساحون، أو المنجزة من طرف مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية .
- ❖ كما يمكنها إبرام الصفقات أو الاتفاقات أو العقود المتعلقة ببرنامج نشاطها، سواء مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية أو الخواص ذوي الخبرات للقيام بعملية المسح لحسابها وفقاً لقانون الصفقات العمومية .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في: 12/02/1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 234/89 السابق الذكر.

ثانيا: المهام الاستثنائية للوكالة

طبقا للمادة 02/04 من المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، تتولى الوكالة وبصفة ثانوية، في حال تكليفها من قبل وزير المالية بالقيام لحساب الدولة بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية وضبطه باستمرار، وفي هذا الصدد تقوم الوكالة بم يلي:

- ❖ إنجاز أعمال جرد عام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية طبقا للتنظيم المعمول به .
- ❖ إعداد أساليب ومنظومات حديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- ❖ تنظيم مصنف المعطيات الذي يسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية.
- ❖ إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الوطنية وتطورها.
- ❖ العمل على تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بأهدافها.

المطلب الثاني:

إعادة تنظيم المهن ذات الصلة بالتوثيق العقاري

من أجل المساهمة في رفع وتيرة مشروع التطهير العقاري عمد المشرع الجزائري إلى إشراك أصحاب المهن الحرة ذات الصلة بعملية مسح الأراضي ولا سيما مهنتي التوثيق والمهندس الخبير العقاري وقام بإصلاح النصوص القانونية المنظمة لهذه المهن، وسنحاول في هذا المطلب التطرق إلى تحرير مهنة الموثق ومهنة المهندس الخبير العقاري وأثرها في عملية تطهير العقار.

الفرع الأول:

تحرير مهنة التوثيق وأثرها في تطهير الملكية العقارية

أدى الطابع التنظيمي لمهنة التوثيق في المرحلة السابقة لصدور القانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988<sup>1</sup> والمتضمن مهنة التوثيق، إلى تهميش دور التوثيق وإعطائه نتائج جد محدودة في عملية التنظيم العقاري<sup>2</sup> الأمر الذي استدعى إعادة النظر في تنظيم هذه المهنة وإعطائها دورا أكثر فعالية.

أولا: تنظيم مهنة التوثيق

سنتناول التوثيق كمهنة لها دور في تطهير الملكية العقارية الخاصة، باعتبار الموثق ضابط عمومي مخول بإضفاء الرسمية، لا سيما على المعاملات المتعلقة بالعقار، وهذا من خلال التعريف بالموثق، ومهامه

<sup>1</sup> - قانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 28، لسنة 1988.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 80 .

من خلال آخر نص قانوني ينظم المهنة ألا وهو القانون 06/02 المؤرخ في 20 فبراير 2006.<sup>1</sup>

1- تعريف الموثق : بالرجوع إلى المادة 03 من القانون 06/02 فقد عرفته على أنه ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة.

2- مهام الموثق: أورد الفصل الثاني من القانون 02/06 مهام الموثق وذلك بالتنصيص عليها في المواد من 09 إلى 18 وابرز هذه المهام هي : تولي حفظ العقود التي يحررها أو يستلمها للإيداع، والسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا، لا سيما تسجيل واعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا، كما يتولى حفظ الأرشيف التوثيقي، وتسييره وفقا للشروط والكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم، ويقوم الموثق ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يحررها أو نسخ عادية منها، كما يعلمهم بمدى التزاماتهم وحقوقهم، ويبين لهم الآثار والالتزامات التي يخضعون لها، والاحتياطات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم، تلك هي أهم مهام الموثق بإيجاز، بالإضافة إلى المهام الموكلة إليه بمقتضى نصوص وتنظيمات أخرى كقانون الأسرة والقانون المدني والتجاري... الخ

#### ثانيا: دور التوثيق في تطهير الملكية العقارية

تلعب مهنة التوثيق دورا محوريا في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، لما لها من ارتباط وثيق الصلة بالمعاملات العقارية مهما كان شكلها أو مضمونها بغرض الحصول على سند الملكية، ويبرز هذا الدور أكثر عندما يتعلق الأمر بتطهير الملكية العقارية الخاصة، ذلك أن نظام السجل العقاري المعتمد بموجب الأمر رقم 74/75 يقوم بصورة أساسية على قاعدتي الرسمية والشهر المسبق واللذان تقتضيان مبدئيا ضرورة اضطلاع الموثق بإفراغ العقود التي تتضمن معاملات عقارية في الشكل الرسمي تمهيدا لعملية شهرها وتكوين البطاقات العقارية من أجل تسليم الدفاتر العقارية للمالكين.<sup>2</sup>

كما أن عملية شهر العقود التي يحررها الموثق تستوجب بالضرورة التعامل المستمر للموثق مع الجهات الإدارية المختصة بالتسجيل والحفظ العقاري<sup>3</sup>، إذ يقوم بإجراءات تسجيل العقد بمصلحة التسجيل

<sup>1</sup> - قانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14.

<sup>2</sup> - علي بن فليس، مداخلة حول دور الموثق في الإصلاحات الاقتصادية، الملتقى الوطني الأول للتوثيق وتحديات العصرنة 16 و17 أبريل 2002، الجزائر، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، عدد خاص، ص 17.

<sup>3</sup> - نور الدين رجيبي، وقفات قانونية حول وضعية التوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 04، سنة 2001، ص 09.

والطابع، وبعد ذلك يقوم بشهره في المحافظة العقارية المختصة من أجل ترتيب الأثر العيني الناقل للملكية.

أما فيما يخص تسيير المحفظة العقارية للبلديات فقد تم تكريس قاعدة الشكل الرسمي في هذا الصدد بموجب قانون التوجيه العقاري، والتي تستوجب تخرج الموثق، إذ لا تستطيع الوكالة العقارية البلدية أن تنجح في أعمالها العمرانية والتوسع فيها إلا عن طريق الموثق فيما يخص تحرير عقود التجزئة وعقود البيع للقطع الأرضية وتسوية الوضعية المالية لكل زيون يرغب في الحصول على قطعة أرض معدة للبناء<sup>1</sup> فضلا عن كون الموثق من بين الأعضاء المشكلين للجنة مسح الأراضي والتي تنشأ بعد إعلان افتتاح عمليات المسح .

## الفرع الثاني:

### تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري

يلعب المهندس الخبير العقاري دورا أساسيا في عملية تطهير الملكية العقارية باعتباره في يقوم بعمليات تقنية بحتة، كوضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدتها، ووضع معالم حدودها، كما يقوم بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العمومية، كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية.

### أولا: المراحل التاريخية لمهنة المهندس الخبير العقاري

سندرس هذه المهنة من خلال النصوص القانونية التي تنظمها وهذا في عنصرين أولا قبل سنة 1995، وثانيا بعد سنة 1995 .

#### 1-مهنة المهندس الخبير العقاري قبل1995:

اتسمت هذه المرحلة بفراغ قانوني، وبالرجوع إلى تعريف الخبير العقاري فهو الذي يهتم بقياس العقارات سواء كانت مبنية أولا، ويحدد معايير تلك القياسات، وقد عرفت المهنة منذ الاحتلال الفرنسي الذي أنشأ المهنة بموجب قانون46/942 الصادر في 07 ماي1946 احتكار المهنة من قبل المعمرين وبعد الاستقلال بقي العمل من الناحية الرسمية، وكذا القانونية بنفس القانون المذكور إلى غاية 1975 غير أن في الواقع لم تولي السلطات العمومية أية أهمية بالمهنة التي بقيت ممارستها يكتنفها الغموض في ظل الفراغ القانوني الأمر الذي أثار سلبا على المهنة برمتها، وفي ظل ذلك الغموض كان من الصعب على محترفي المهنة الحصول على المعلومات التي تفيدهم في تحقيق المهام المسندة إليهم في حالة تكليفهم بموجب أحكام قضائية، مما أدى بالخبراء العقاريين إلى تشكيل جمعية تحت اسم جمعية الخبراء العقاريين الجزائريين)

<sup>1</sup> - بن محاد وردية، مهنة التوثيق في ظل القانون 27/88، رسالة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة2001، ص 92 .

(A.G.A) والتي جعلت على رأس مطالبها إصدار قانون ينظم المهنة ويحدد شروط ممارستها الأمر الذي تكفل به المشرع بموجب الأمر 08/95<sup>1</sup>، وستعرض فيما يلي لتنظيم مهنة الخبير العقاري وفق هذا الأمر.

## 2- تنظيم المهنة بعد صدور الأمر رقم 08/95

إلى جانب الشروط القانونية الواجب توافرها في المترشح لممارسة المهنة يميز نص القانون بالنسبة للمؤهلات العلمية بين حالتين هما:

الحالة الأولى: إذا سبق للمترشح ممارسة المهنة قبل صدور الأمر المذكور أعلاه، فتسوى وضعية المعني إذا توفرت فيه إحدى الشروط التالية:

التدريب وإذا كان المعني قد مارس كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا لمدة إذا كان المعني قد مارس كمهندس متدرب لمدة ثلاث سنوات وتم قبوله في امتحان نهاية خمس سنوات على الأقل بإحدى الإدارات التابعة للدولة أو الجهات المحلية أو حتى المؤسسات العمومية، وتعد هذه الحالة انتقالية من أجل تسوية وضعية الخبراء العقاريين الذين كانوا يمارسون مهامهم في ظل الفراغ القانوني الذي طبع المدة الممتدة من الاستقلال إلى يوم صدور الأمر المذكور .

الحالة الثانية: وهي الحالة العامة التي تنطبق على مترشح المهنة دون أن يكون قد سبق له ممارستها قبل 1995، ففي هذه الحالة يشترط في المترشح أن يكون حائزا لشهادة مهندس دولة في مسح الأراضي أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، مسلمة له من قبل إحدى مؤسسات التعليم العالي المعتمدة أو شهادة تعادل الشهادات المذكورة، وتتوفر كافة الشروط، يقوم المترشح المقبول للممارسة بأداء اليمين القانونية وقد تضمن أمر 08/95 إنشاء مجلس أعلى للمهنة الذي يكون ضمانا لاحترام أخلاقيات المهنة من قبل المحترفين، الأمر الذي يجعله مؤهلا للفصل في كل مسألة متعلقة بالمهنة سواء بمبادرة من السلطات العمومية أو هيئة المهندسين الخبراء العقاريين أو من تلقاء نفسه.

هذا وإن أهم المؤسسات المكلفة قانونا بتمثيل المهنة في الميدان هي هيئة المهندسين الخبراء العقاريين التي تتمتع بالشخصية المعنوية وهي تشمل في حقوقها كافة المنخرطين والمسجلين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 03 من الأمر المذكور.

### ثانيا: مهام المهندس الخبير العقاري

يتم تكليف المهندس الخبير العقاري إما بموجب حكم قضائي من قبل السلطات العمومية أو من قبل أشخاص القانون الخاص وهذا من أجل القيام بـ:

<sup>1</sup> - الأمر 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20 ، لسنة 1995

- وضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية الملحقة بالعقود الرسمية الناقلة للملكية العقارية.
- وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد معالم حدودها .
- القيام بالتحريات العقارية المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية وتحرير مخطط جزئي بذلك.
- القيام بجميع عمليات الدراسة والرسوم الطبوغرافية المتعلقة بأشغال الهيئة العقارية من تجزئة الأراضي وتقسيمها وضمها.
- تقييم الأملاك العقارية بتحديد قيمتها التجارية والإيجارية .

### المبحث الثالث:

#### البدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري

نظرا لتعثر مشروع التوثيق العام وتأسيس السجل العقاري والذي عرف بصعوبة العملية لما تتطلبه من إمكانيات مادية وبشرية هائلة وما تستغرقه من آجال طويلة، بات من الضروري التفكير في آليات موازية لآلية السجل العقاري، تستجيب وتتناسب مع الأوضاع الاستثنائية، فأدخل المشرع عقد الشهرة وشهادة الحيازة ومن بعدهما آلية معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري. ولتقدير هذه الآليات ومدى استجابتها لمقتضيات عمليات التطهير العقاري، تقتضي منا الدراسة التطرق إلى كل آلية على حدا، وذلك في مطلبين الأول نتعرض فيه إلى اعتماد شهادة الحيازة كأداة تسوية مؤقتة في المناطق غير المسوَّحة، أما الثاني فنتكلم فيه عن اعتماد اجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري كآلية موازية للسجل العقاري.

#### المطلب الأول:

##### شهادة الحيازة كأداة تسوية المناطق غير المسوَّحة

استحدث المشرع الجزائري شهادة الحيازة من المادة 39 قانون التوجيه العقاري وهي شهادة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي للحائز الذي يستوفي الشروط الموضوعية والشكلية. وعن الغاية من استحداثها والإجراءات التقنية لإعدادها والآثار القانونية الناتجة عن تسليم شهادة الحيازة، نتناول ذلك فيما يلي:

#### الفرع الأول:

##### شروط استحقاق شهادة الحيازة واجراءات إعدادها وتسليمها

جاء في المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 على أن: " كل شخص يحوز في تراب البلديات... حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سن 1975 والمتضمن القانون المدني يمكنه ان يطل من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".

ولم يرد تعريف الحيازة في التقنين المدني ، وهذا ما يجعلنا نرجع إلى التعريفات التي أوردها الفقه في هذا الصدد فهي: "الاستئثار بشيء او حق، يمارسها شخص يظهر وكأنه المالك الفعلي" وفي ذات السياق هناك من عرفها بأنها: "سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق".

وتقوم الحيابة على عنصرين : العنصر المادي والعنصر المعنوي، أما صفاتها في الهدوء، العلنية، الاستمرار.<sup>1</sup>

الغاية من استحداث شهادة الحيابة لشهادة الحيابة هدف مزدوج، حيث يتمثل الأول في تطهير الملكية العقارية والمساهمة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار عملية مسح الأراضي العام<sup>2</sup> أما الهدف الثاني فهو المساهمة في التنمية الشاملة، لأنه في العديد من الحالات يتعذر على الحائز تبرير ممارسة الحيابة في المدة القانونية المطلوبة لإتمام أجل التقادم المكسب والتوجه إلى الموثق المختص للحصول على سند ملكية قانوني.

وعليه فإن السعي لأجل جعل الوضعية القانونية تتطابق والواقع ذلكم هو الهدف المراد من إنشاء الحيابة باعتبارها وسيلة ناجحة مؤقتة للتكفل بالصعوبات الملقاة في هذا المجال وتفادي المشاكل الملقاة في التسيير العقاري.<sup>3</sup>

#### أولاً: شروط استحقاق شهادة الحيابة

تضمنت أحكام المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري شروط الاستفادة من شهادة الحيابة، والتي تناولتها المادة 023 من المرسوم رقم 254/91 بتفصيل أكثر والتي يمكن تقسيمها إلى شروط تتعلق بالعقار، وأخرى تتعلق بالحيابة ومدتها.

#### 1-الشروط المتعلقة بالعقار :

بالرجوع إلى نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري فإن نطاق إعداد شهادة الحيابة يتحدد في: أ-الأراضي التابعة للملكية الخاصة(أراضي من نوع ملك):وعليه تستبعد من مجال استحقاق شهادة الحيابة الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية في منظور قانون الأملاك الوطنية.

ب- الأراضي الواقعة بمناطق غير ممسوحة: إن عملية مسح الأراضي بوصفها أداة تصفية نهائية يترتب عليها تسليم الدفتر العقاري، ولذلك فإنه لا يمكن قبول طلب اعداد وتسليم شهادة الحيابة على أراضي تم مسحها، أو تم فيها افتتاح عملية المسح<sup>4</sup>.

ج- الأراضي بدون سند: تضمنت أحكام المادة 2/2 من المرسوم رقم 254/91 هذا الشرط صراحة، إذ تسلم شهادة الحيابة بخصوص الأراضي التي لا يحوز أصحابها على سندات قانونية تثبت ملكيتهم لها،

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دارهومه، الجزائر، 2013، ص ص 21-22.

<sup>2</sup> - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 113 .

<sup>3</sup> - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 138 .

<sup>4</sup> - طبقاً للمذكرة رقم 1385 المؤرخة في: 1993/03/22 والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة.

وهذا ما يفسر ارتباط تأسيس شهادة الحيازة باستثمار الأراضي الفلاحية أكثر منه ما يتعلق بمسألة التطهير<sup>1</sup>.

## 2-الشروط المتعلقة بالحيازة ومدتها:

عملا بأحكام المادتين 39 من قانون التوجيه العقاري و02 من الرسوم التنفيذي رقم 254/91، فإن الشروط اللازمة لإعداد شهادة الحيازة يجب أن تراعى القواعد العامة للحيازة القانونية الصحيحة، الواردة في القانون المدني والممارسة في الآجال المحددة بالمادة 413 من قانون الإجراءات المدنية (والتي حلت محلها المادة 524 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، وهو ما يوجب توافر عنصرين أساسيين في الحيازة وهما ضرورة تحقق الحيازة القانونية الصحيحة وضرورة توافر المدة القانونية، وانطلاقاً من ذلك سنحاول عرض هذين العنصرين وفق ما يلي:

أ-شروط الحيازة القانونية الصحيحة : لتتكون الحيازة حقيقية يجب توافر عنصرين المادي والمعنوي، وكذا القواعد العامة للحيازة المنصوص عليها في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية .

أ-1/تعريف الحيازة: لم يعرف المشرع الجزائري الحيازة ضمن القانون المدني مما يجعلنا نرجع للتعريف الفقهي للحيازة وقد عرفت بأنها عبارة عن وضع مادي أو سيطرة فعلية مادية يمارسها الحائز بنفسه أو بواسطة غيره سواء استندت أو لم تستند هذه السلطة على حق، إذ أنه قد لا يطابق الوضع الظاهر الوضع القانوني، وتقوم الحيازة على عنصرين مادي ومعنوي.

أ- 2/عناصر الحيازة(أركانها): لقد أجمع الفقه والقانون على أن للحيازة ركنين أساسيين هما، الركن المادي ويتمثل في الإحراز، والركن المعنوي ويتمثل في القصد، ولا قيام للحيازة بدونهما، فإذا لم تتحقق السيطرة الفعلية التي يباشرها الحائز على الشيء المحاز والتي تتفق في مظهرها الخارجي مع مزاوله الحق موضوع الحيازة، وهو ما يعبر عنه بالركن المادي، وإذا لم يتوافر القصد عند الحائز إلى امتلاك الشيء أو انصراف نيته إلى الحيازة لحساب نفسه مع الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني، فلا يمكن للحيازة أن ترتب جميع الآثار القانونية وأهمها كسب الملكية بالتقادم.

أ- 3/صفات الحيازة وخلوها من العيوب: بالرجوع إلى أحكام المادة 02/808 من القانون المدني والتي تنص على: ( إذا اقترنت الحيازة بإكراه وحصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة، أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب).

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 253 .

انطلاقاً من هذه المادة فإن الإكراه أو الخفاء أو اللبس أو الغموض هي عيوب قد تلحق بالحياسة فتعطلها عن ترتيب أثرها القانوني، كما يجب أن تتوفر في الحياسة مجموعة من الصفات والشروط كأن تكون الحياسة هادئة وعلنية ومستمرة وواضحة .

ب- الشروط المتعلقة بمدة الحياسة: بالرجوع إلى أحكام المادة 2/02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 يلاحظ أن المشرع اعتمد اجل السنة المنصوص عليه في المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية وذلك كشرط لقبول طلب إعداد وتسليم شهادة الحياسة، وتعتبر هذه المدة قصيرة جداً بالنظر إلى الآثار المترتبة على تسليم شهادة الحياسة، لذا كان يجب رفعها إلى أجل معقول.

#### ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحياسة

سن المشرع الجزائري ضمن المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياسة وتسليمها أحكام تتضمن كيفية إعداد وتسليم شهادة الحياسة، وطلب شهادة الحياسة يمكن أن يقدم بصفة فردية من الحائز أو بموجب طلب جماعي، وهناك مرحلتين لإعداد شهادة الحياسة:

#### المرحلة الأولى: الإجراءات الأولية لإعداد شهادة الحياسة

الإجراء الفردي لإعداد شهادة الحياسة : بعد توفر الشروط الموضوعية السالفة ذكرها، يتقدم الحائز إلى البلدية التي يقع العقار بدائرة اختصاصها بعريضة مكتوبة تتضمن المعلومات والبيانات التي حددتها حصرياً المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياسة وتسليمها ومنها ما يتعلق بالعقار وأخرى تخص الحائز، كما يؤخذ على المشرع أنه علق صحة ممارسة الحياسة على حسن النية الذي استوجب أن يثبتته الحائز بشهادة شاهدين في حين أنه وضع قرينة تفترض مبدئياً أن الحائز هو صاحب الحق ضمن المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 .

وتجدر الإشارة أن هذا الإجراء واجب الإلتباع سواءً كان الطالب مقدم في إطار فردي أو جماعي يخص مجموعة أشخاص حائزين معاً لعقار واحد إلا أنه في هذه الحالة الأخيرة يشار في الشهادة إلى الشخص الحائز عليها باسم مجموع المستفيدين من ضمن مجموع الحائزين على الشئوع هذا ما تضمنته صراحة المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياسة وتسليمها سالف الذكر الفقرة الأولى.

الإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحياسة : ورد في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياسة وتسليمها أن غاية الإجراء الجماعي للحصول على شهادة الحياسة يتم في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري.

وعليه من خلال ما تقدم، يتضح لنا الاختلاف بين الإجراء الفردي الذي يعد وسيلة للتملك في المستقبل أما الإجراء الجماعي الذي تحرر لأجله شهادة الحيابة تعد في هذا المقام أداة للتهيئة العقارية فحسب.

#### المرحلة الثانية: دراسة الطلب وتسليم شهادة الحيابة

وهي المرحلة الإدارية التي يحقق فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد وتسليم شهادة الحيابة، ويتم ذلك عن طريق التحقيق والتحري (المواد 7، 8، 9، 10، 11، 12 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها)، حيث يفتح رئيس المجلس الشعبي البلدي سجل خاص يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً ويسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها، ثم يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة بعد تحرير محضر عدم وجود أي اعتراض إعداد شهادة الحيابة بناءً على النموذج المرفق بالمرسوم رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها سالف الذكر، وتخضع شهادة الحيابة لرسم ثابت قدره 500 دج<sup>1</sup>.

غير أنه يتم شهر شهادة الحيابة بإتباع الإجراءات التالية :

-الفحص السريع : حيث تودع شهادة الحيابة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويتم الفحص السريع قبل التسجيل على سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري بكيفية سهلة وسريعة، إذ أن الوثيقة ذات شكل موحد يكتفي فيها المحرر بإعطاء المعلومات المناسبة.

-التسجيل في سجل الإيداع والرسم المطبق : يكون في التسجيل بعد ذلك مؤقتاً في سجل لإيداع مؤقت لمدة خمسة عشرة يوماً ثمَّ تسجل بعد انقضاء هذه المهلة في سجل الإيداع النهائي .

إشهار شهادات الحيابة والتي تمسك على الشكل الشخصي طبقاً لأحكام المادتين 113 و114 مسك مجموعة من البطاقات العقارية : إن مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، يجب أن ترتب على حدة بصفة متميزة وبالنسبة لكل بلدية وهذا من شأنه السماح بتسهيل البحث واستعمال البطاقات فضلاً عن تسهيل الإحصائيات الدورية.

ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن شهادة الحيابة تتميز بسمات تجعل منها سنداً وطابعاً خاصاً، لأنه بالرغم من كونها سنداً رسمياً مؤقت إلا أنها تخلف آثاراً لا يستهان بها ولها أبعاد مزدوجة لمصلحة الحائز وأخرى لخدمة الاقتصاد على المدى البعيد.

مع ملاحظة أن العامل المتحكم في مدى تحرير شهادات الحيابة هو عمليات المسح العقاري وبالتالي كلما تقدمت وتغيرت عملية المسح كلما قلت أو انعدمت فرص الحائزين في الحصول على شهادة الحيابة.

<sup>1</sup> - المادة 39 الفقرة الرابعة من الأمر 31/96 المؤرخ في 1996/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 ، الجريدة الرسمية العدد 76 .

## الفرع الثاني:

### آثار تسليم شهادة الحيازة وتقدير العمل بها

إن أهم خاصية تتميز بها شهادة الحيازة أنها سند اسمي، فهي تسلم شخصياً لطالها، ويتم ذلك إما بصفة فردية أو لمجموعة من الحائزين على الشيوع وتسقط بمضي مدة سنة من وفاة صاحبها إلا إذا وقع طلب من الورثة خلال تلك المدة للحصول على شهادة حيازة جديدة بأسمائهم (المادة 42 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري) علاوة على كونها سند غير قابل للتصرف فيه، سواء تم ذلك بمقابل أو عن طريق التبرع.

### أولاً: آثار تسليم شهادة الحيازة

فعلى الرغم من كون شهادة الحيازة شهادة اسمية إلا أنها يمكن أن ترقى إلى سند لإثبات الحيازة، والاحتجاج بالتقادم لكسب ملكية العقار موضوع شهادة الحيازة<sup>1</sup>.

إن أهم نتيجة والأثر الذي يهمننا في الموضوع محل البحث تلك التي ترتبها شهادة الحيازة والتي بموجبها يصبح الحائز واطع يد بسند حيازي<sup>2</sup>.

غير أن الحائز الحاصل على شهادة الحيازة لا يستفيد من القاعدة التي سنها المشرع ضمن المادة 831 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، وعليه ليس له أن يكتسب بالتقادم خلافاً لسنده، لأن شهادة الحيازة تخوله صلاحيات وتكسبه حقوقاً عدا اكتساب ملكية العقار والتصرف فيه.

وخلافاً لذلك أجازت المادة 145 من الفقرة الثانية للمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها سالف الذكر، للحائز إثارة مدة التقادم المكسب وبالتالي فإنه كان على المشرع أن يأخذ بعين الاعتبار المبدأ الوارد في نصوص القانون المدني حتى يكون هناك تناسق وتكامل بين النصوص، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، المشرع لم يبين طبيعة السند الذي سلم إلى الحائز صاحب شهادة الحيازة بعد إجراء عمليات المسح على المنطقة الواقعة بها العقار وفقاً للمرسوم رقم 253/83 الذي بين إجراء لإثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>3</sup>. وهناك من يرى أنه بعد إجراء عملية المسح يسلم له بمناسبة ذلك دفتر عقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، 2013، ص 93.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر: محررات شهادة الحيازة، المرجع السابق، ص 52.

<sup>3</sup> - محمدي زواوي فريدة الحيازة و التقادم المكسب، المرجع السابق ص 124.

<sup>4</sup> - شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق ص 64.

غير أنه بالرجوع إلى المواد التي تنظم عمليات المسح، نجد أن المادة / 18 من الأمر رقم 74/75 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تفصل في ذلك، فبعد الانتهاء من عملية المسح يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية " الدفتر العقاري. "

و عليه وتماشيا مع نتائج التحقيق المنجز من عمليات المسح لا نرى بدا من طلب عقد الشهرة، بل الأصل والأفيد للحائز أن يتحصل بصورة آلية على الدفتر العقاري.

#### ثانيا: تقدير العمل بشهادة الحيازة

إن شهادة الحيازة باعتبارها وسيلة تطهير تنصب على الأملاك العقارية الخاصة المتواجدة بالمناطق التي لم يشملها المسح العام للأراضي ولم يؤسس فيها السجل العقاري بعد، تساهم ولو بصفة غير مباشرة في تكوين هذا السجل ومجموعة البطاقات العقارية المكونة له، ذلك أنها تعد سندا صحيحا يساعد اللجنة البلدية لمسح الأراضي، عند الشروع في مباشرة إجراءات عمليات المسح على مستوى البلدية<sup>1</sup>.

كما أنه، وحسب أحكام المادة 14 من المرسوم رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، فإن المستفيد من شهادة الحيازة واستنادا عليها يمكنه إثارة مدة الحيازة للاحتجاج بالتقادم المكسب، أو الاستفادة من الترقية النهائي بمناسبة أعمال المسح العام للأراضي، وفي هذا الصدد صدرت تعليمة عامة عن وزارة المالية<sup>2</sup>، تؤكد على أنه لا يتم التحقيق في مدة حيازة صاحب شهادة الحيازة واعتبرت منه حائزا بحسن النية ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم وأن دور عملية مسح الأراضي يقتصر في التحقيق على ذكر هوية الحائز وسند حيازته، إلا أنه سرعان ما استبدل بالتعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري التي بينت سندات الملكية المعترف بها قانونا دون الإشارة إلى السند الحيازي وأكدت على ضرورة التحقيق في كل السندات وفي مدى توفر شروط ومدة الحيازة المكسبة للملكية بالتقادم<sup>3</sup>، وإنما بين ذلك وذاك، نرى أن تلك الاحتياطات ضرورية، لأن المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها سالف الذكر.

يمكن الحائز لمدة سنة فقط من الحصول على شهادة الحيازة خلافا للقواعد العامة للتقادم المكسب. ومنه نجد أن شهادة الحيازة، سند غير قضائي، استحدثها المشرع لتحقيق غاية اقتصادية أساسها خدمة العقار واستغلاله حتى لو تم ذلك من واضع اليد سواء كان بصورة فردية أو جماعية، إلا أن الواقع العملي سجل عجز سند الحيازة في تحقيق الغاية المنشودة من سنه والدليل على ذلك كثرت

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 139 .

<sup>2</sup> - التعليمة رقم 5224 المؤرخة في 06/07/1994 الصادرة عن وزارة المالية المتعلقة بعملية المسح ، ص 44 و 45 .

<sup>3</sup> - التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري المؤرخة في 1998/05/24 .

النزاعات التي تنظر أمام مختلف الجهات القضائية المختصة، لأجل ذلك خول المشرع المحافظ العقاري وظيفة أساسية للتحقق من ادعاء الحائز وتسليمه شهادة تثبت ذلك.

### المطلب الثاني:

#### اعتماد عملية التحقيق العقاري كآلية موازية للسجل العقاري

رغم الإصلاحات التي باشرتها السلطات العمومية بهدف تفعيل المسح العام للأراضي باعتباره القاعدة الأساسية في تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة، إلا أن النتائج ظلت غير كافية بالنظر إلى مساحة الأراضي غير المسوَّحة، الأمر الذي دفع بالسلطات إلى وضع إطار قانوني كفيل بضمان السرعة والفعالية في تحديد الملكية العقارية وتسليم السندات لأصحابها بعيدا عن النقائص القانونية والتناقضات العملية لألية عقد الشهرة .

لقد شكل عقد الشهرة أداة من أدوات تنفيذ سياسة إعادة الهيكلة لمرحلة جديدة تميزت بإعادة الاعتبار للأموال العقارية الخاصة، واجراء مهاد للعمل على التقليل من حدود الملكية العقارية الخاصة، ووسيلة من وسائل تسوية الوضعيات الخاصة التي لا تستجيب لمقتضيات الإجراء المنصوص عليه بالأمر رقم 74/75، كما يعتبر كسند ملكية يسمح لأصحابه التمتع بكافة الحقوق التي يتمتع بها المالك من تصرف وبناء ورهن، ورغم إسهامات آلية عقد الشهرة في سد الحاجيات الخاصة بإعداد وتسليم سندات الملكية في المناطق التي لم يتم مسحها بعد، إلا أنه لا يخلو من نقائص حقيقية وجوهرية في مصداقيته نتج عنها عدد معتبر من المنازعات، (ففي الفترة الواقعة ما بين سنة 2001-2006 تم تسجيل 07% من عدد القضايا المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة المنصبة على عقارات أعدت بشأنها سندات ملكية من قبل، أو تم من خلال إعدادها إقصاء الورثة الغائبين من الميراث وكذا الاستيلاء على الأملاك العقارية العامة والخاصة).<sup>1</sup>

ومن هذا المنظور جاءت المبادرة التشريعية بصدور القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.<sup>2</sup>

ويهدف التطرق إلى هذه الآلية الجديدة، وبيان الدور المنتظر منها في تفعيل عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نعرض في الأول مفهوم وشروط معينة حق

<sup>1</sup> مداخلة السيد وزير المالية أمام المجلس الشعبي الوطني في الجلسة العلنية المنعقدة يوم 2006/12/17 المخصصة لدراسة مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للمداوات رقم 2017، المؤرخة في 2006/12/25، ص 04.

<sup>2</sup> - القانون رقم 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 لسنة 2007 .

الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وفي الثاني مراحل واجراءات سير عملية التحقيق العقاري، أما في الفرع الثالث فنخصه للأثار المترتبة على عملية التحقيق العقاري.

### الفرع الأول:

#### مفهوم وشروط عملية التحقيق العقاري

قبل التطرق إلى إجراءات التحقيق العقاري ونتائجه تقتضي منا الدراسة التطرق أولاً إلى مفهوم هذا الإجراء وشروط الاستفادة منه وهذا ما سيتم تناوله في هذا الفرع كما يلي:

#### أولاً: مفهوم عملية التحقيق العقاري

إن مسألة تحديد هذا الإجراء تستوجب التطرق إلى تعريف هذا الإجراء بالإضافة إلى أهدافه .

#### 1-التعريف بعملية التحقيق العقاري

يقصد بالتحقيق، كل فعل يتمثل في البحث المنهجي عن المعلومات باستخدام الوسائل الأساسية التي يقوم عليها البحث المنهجي والمتمثلة أساساً في المسئلة، الاستجواب، الاطلاع، الاستعلام والتحري.....وذلك بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع بناء على النتائج المتوصل إليها من خلال تحليل عناصر المعلومات المحصل عليها من هذا البحث والفصل فيها باتخاذ قرار يؤدي إلى إعداد وتسليم سند ملكية<sup>1</sup>، وبناء على ذلك فإن التحقيق في المجال العقاري لا يكون إلا بموجب قانون، حيث يسمح من إثبات حق الملكية أو حق من الحقوق العقارية الأخرى للشخص الذي يمارس حياة قانونية صحيحة ولا يكون باستطاعته إثبات هذا الحق بسندات لها قوة إثبات، يجوز له أن يتقدم للإدارة المعنية بطلب فتح تحقيق عقاري قصد إعداد وتسليم سند الملكية العقارية بناء على النتائج المجدية للتحقيق الذي يقوم به موظف الإدارة المعنية.

#### 2-أهداف عملية التحقيق العقاري:

تتلخص أهم أهداف هذا الإجراء فيما يلي:

- (يرمي هذا الإجراء بالدرجة الأولى إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية)<sup>2</sup>، لسد الحاجيات المتزايدة والرامية للحصول على مثل هذه السندات والتي تسمح لهم بترتيب رهن عقارية لفائدة الهيئات المغرضة بهدف تمويل مشاريعهم السكنية أو الفلاحية أو المهنية.
- رفع وتيرة أشغال مسح الأراضي العام، بالاعتماد على المخططات التنظيمية والترقيمية للعقارات والمعدة في إطار تطبيق إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>1</sup> - تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية بالمديرية العامة للأموال الوطنية، سنة 2007، ص 33 .

<sup>2</sup> - التقرير التمهيدي للجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات بالمجلس الشعبي الوطني، دورة خريف 2006، الجريدة الرسمية للمداولات، السنة الخامسة رقم 217، ديسمبر 2006، ص 06.

- تمكين الملاك والحائزين من التمتع بحقوقهم في الملكية وذلك بإخراجهم من وضعية اللاحق والتي تغطي جزءا كبيرا من الأملاك العقارية.

- المساهمة في تحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد عن طريق السماح بتحرير جزء هام من الأملاك العقارية والتي لا تزال مجمدة وغير منتجة.

#### ثانيا: شروط عملية التحقيق العقاري

عملا بالأحكام التي جاءت بها المواد (2-3-4) (من قانون 02-07 أن تأسيس هذا الإجراء والاستفادة منه يتطلب جملة من الشروط، منها ما يخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكتسب للملكية، وهذا ما سيتم شرحه وفقا للترتيب التالي:

#### الشرط الأول: أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة

طبقا للمادة الثانية فقرة 1 و 2 من قانون 07/02 أن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام<sup>1</sup>، وهذا أمر طبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح، لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار<sup>2</sup> أضف إلى ذلك أن كل من الإجراءين يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات الشرط الثاني: أن يكون العقار معدوم السند أو له سند ملكية محرر قبل 01/1961/03 بهذا الشأن تنص المادة 2/2 من القانون 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 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"، يستخلص من هذه المادة أن هذا الإجراء يشمل أولا العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية<sup>3</sup>، وعليه فكل شخص يملك عقارا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا بهذا الإجراء، وثانيا أن هذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 على اعتبار أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم<sup>4</sup> لا

<sup>1</sup> - وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من لرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكتسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية؛ وبالتحديد الفقرة الأولى منها "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 75-44 المؤرخ في 12/11/1975"....

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر: محررات شهرة الحيازة، المرجع السابق، ص 22.

<sup>3</sup> - بهذا الخصوص يمكن الاعتماد على المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وكذا المرسوم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ولاتي يفهم منها أن إجراءات هذين المرسومين تخص الأراضي التابعة للملكية الخاصة بدون سند.

<sup>4</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، سنة 2009، ص 211 -

يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار وطبيعته، مساحته، حدوده وأصل ملكيته<sup>1</sup>، وبذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية، حيث ثارت بشأنها الكثير من المنازعات أدت إلى في بعضها إلى صدور أحكام لمن ييدهم هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكين آخرين<sup>2</sup>.

الشرط الثالث أن يكون العقار تابعا للأمالك العقارية الخاصة.

حيث تنص المادة الثالثة من القانون 02/07 على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"، مع العلم أن المادة 23 من قانون التوجيه العقاري قد أعطت تصنيفا ثلاثيا للأملاك العقارية، ومنه فإن العقارات المعنية بتطبيق تدابير القانون 02/07 هي العقارات التابعة للملكية الخاصة، وعليه فإن قراءة المادة الثالثة أعلاه يؤدي إلى استبعاد العقارات التالية واستثناءها من مجال تطبيق هذا القانون وهي كالتالي:

الأمالك العقارية الوطنية: الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية والبلدية)، والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش قد تم استثناءها صراحة من تطبيق هذا الإجراء، ويلاحظ أن إضافة عبارة "بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش" هي إضافة في غير محلها باعتبار أن المشرع قد أحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة<sup>3</sup>، إلا أن هناك من يذهب بالقول أن إضافتها لا تعني سوى استبعاد الإشكالات القانونية التي يطرحها هذا النوع من الأراضي والتي يصعب حلها في الكثير من المناطق في الوطن<sup>4</sup>.

الأمالك العقارية الوقفية: الملكية الوقفية أمرها محسوم بموجب المادة الخامسة من قانون الأوقاف والتي اعتبرت أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب، وتبعاً لذلك تم استبعادها منذ تطبيق هذا الإجراء، وذلك ما أيدته المحكمة العليا في إحدى قراراتها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - فيصل الوافي : السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر الطبعة الأولى، سنة 2010 ، ص 117 .

<sup>2</sup> - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 304 .

<sup>3</sup> - وذلك بموجب المادة 13 من الأمر 95-26 المعدل للمادة 85 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>4</sup> - عبد الحفيظ بن عبيد: المرجع السابق - ص 213 ، وتم استخلاصه من قرار مجلس الدولة رقم 5763 المؤرخ في 11/02/2002 ، مجلة مجلس الدولة - العدد 2 - ص 198.

<sup>5</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 99360 المؤرخ في 13/01/1986 أشار إليه حمدي باشا عمر في مؤلفه القضاء العقاري في أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة - الجزائر 2004 - ص 281 .

الشرط الرابع : ويتضمن الشروط الخاصة بالحيازة .

إن الحيازة القانونية الصحيحة في مفهوم المادة الرابعة والمادة الرابعة عشر من هذا القانون الجديد والتي تمكن صاحبها من الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب يجب أن تمارس وفقا لأحكام القانون المدني وذلك كما يلي:

- يجب مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية: تنص المادة 4/2 من القانون 02/07 على انه " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية..."، وعليه فإن الحيازة التي اشترطها المشرع يجب أن يراعى فيها توافر الركن المادي والمعنوي<sup>1</sup>، بحيث يجب أن تكون الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيب ا لغموض والإكراه والخفاء وعدم الاستمرار.

ويمكن لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقود ملكيتها، أن يحصل على سند حيازي يسمى بشهادة الحيازة يمكن أن تكون ضمن مرفقات طلب التحقيق العقاري .

- ضرورة استكمال مدة الحيازة: عملية الاعتراف بالملكية للحائز المؤسسة على مفهوم المادة 14 من قانون 02-07 يشترط من صاحب الطلب أن يكون قد استكمل مدة الحيازة المؤدية لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري، ويكون ذلك إما بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية أو السند الصحيح، أو 15 عشر سنة في حالة التقادم الطويل، وعليه يجب على المحقق العقاري التأكد من عناصر الحيازة وله أن يستعين أثناء التحري بجميع الوثائق التي تدعم إدعاءات الحائز بشأن الحيازة الصحيحة.

#### الفرع الثاني:

#### مراحل واجراءات سير عملية التحقيق العقاري

ميز القانون رقم 02-07 المؤرخ 27 فيفري 2007، بين اجراءين للشروع في عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، فيمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت أو يندرج في إطار عملية جماعية.<sup>2</sup>

إن هذا التحقيق يتم بعدة مراحل تتخللها جملة من الإجراءات، والتي سيتم بيانها فيما يلي:

<sup>1</sup> - الحيازة القانونية الصحيحة هي التي توفرت على ركنها المادي والمعنوي طبقا لأحكام القانون المدني لاسيما المواد 8 إلى 839 منه ، وكذا المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، 2013، ص145.

## أولاً: فتح التحقيق العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 04، والمادة 06 من القانون 07-02 يتضح انه يمكن إتباع إجراءات التحقيق العقاري سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة العمومية ويكون ذلك على النحو التالي :

أ- طلبات التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية : تنص المادة 04 من القانون 07-02 على انه : "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري كمعايينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية."، كما تنص المادة 06/1 من نفس القانون أعلاه على ما يلي : "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت" . ومن ثم فانه يحق لكل حائز لعقار معدوم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس سنة 1961 أن يقدم طلب فتح تحقيق إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، حيث يحزر الطلب في استمارة نموذجية متضمن البيانات التالية:

- اسم ولقب وتاريخ الميلاد ومكانه، جنسية ومهنة وعنوان صاحب الطلب .
  - الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشيوخ،
  - كل الأعباء والارتفاقات السلبية والايجابية التي قد تثقل العقار<sup>1</sup>.
- كما يرفق الطلب بالوثائق التالية :
- مخطط طوبوغرافي للعقار.
  - كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها .
- وبعد ذلك يودع الطلب ومرفقاته بالمصلحة المختصة، حيث يتم ترقيمه وتاريخ تسجيله في السجل الخاص ويستلم وصل إيداع يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع.
- ب- طلبات التحقيق العقاري الملتبس بصفة جماعية : تنص المادة 06/2 من القانون 07/02 على أنه : "غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية، في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية" ، يفهم من هذا النص أن الدولة عن طريق الولاية والبلدية هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار انجاز بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، الهدف من ذلك تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من اجل تحديد مالكي هذه العقارات<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - بيانات الطلب حددتها المادة 3 من المرسوم التنفيذي 08 . 147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية . ج ر عدد 26 سنة 2008.

<sup>2</sup> - نذير بيوت : معايينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 07 . 02 المؤرخ في 20/02/2007 ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث قسم الوثائق للمحكمة العليا الجزائر 2010 ص 25 .

وبالرجوع إلى المادة 07 من القانون أعلاه، فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء، وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة وينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية

ج - دراسة الطلب وتعيين المحقق العقاري : بعد إيداع الطلب وتسجيله يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص الطلب ودراسته دراسة أولية<sup>1</sup>، يقرر بعد ذلك إمكانية قبول الطلب أو رفضه - في حالة القبول يتخذ مقرر فتح تحقيق عقاري ويرسل خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

- في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق .  
وعليه وبمجرد قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، حيث تبدأ مهمته بمجرد تبليغه مقرر فتح التحقيق وهي نفسها سواء تعلق الأمر بطلب فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية، وتنتهي مهمته حين اتخاذ مقرر الترقية .

#### ثانيا: سير عملية التحقيق العقاري

بعد أن ذكرنا الإجراءات الأولية والمتمثلة في طلب فتح تحقيق عقاري سواء بصفة فردية، أو جماعية نمر إلى الإجراءات التي يتم بموجبها سير التحقيق العقاري مبدئيا، وهذا من خلال المراحل التالية:  
المرحلة الأولى: يصدر مدير الحفظ في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب مقرر فتح التحقيق يحتوي على ما يأتي:  
المكان الذي يجب أن لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري - اسم اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري - موضوع مهمة المحقق العقاري - تاريخ التنقل إلى عين ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات - تعيين العقارات المعنية.

قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان يرسل المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إصاقه بمقر بلديته لمدة 15 يوما مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق المذكور في المادة 07 منفي حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، فان المقرر المتضمن فتح التحقيق يبين

<sup>1</sup> - الدراسة الأولية حتى يتم التأكد من أن العقار محل الطلب ليس موضوع أشغال المسح وان الطلب يحتوي على مرفقاته .

إضافة إلى نفس المرسوم المواد 09/08/07 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

المرحلة الثانية: يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة، ومراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي و مباشر المحقق العقاري الذي يعينه هذا المسؤول، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، وهذا الأخير هو من يقوم بالتنقل في التاريخ المحدد إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب، أو المعني حيث يقوم بالبحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة، والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى، كما يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة، بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق، يجرى ويدون التصريحات التي يتلقاها، ويقوم بالتحقق منها، يجرى بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني أو المعاينة من قبله.

\*المرحلة الثالثة : يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري في خلال 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، ويسجل فيه نتائج تحقيقه وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 03 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات، التي تساوي ثلاثين يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة اللصق حسب ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم 147/08 .

في حالة إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا، يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري، ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه للمحقق العقاري المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 .

### الفرع الثالث:

#### الآثار المترتبة على انتهاء عملية التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري ترمي أساسا إلى تسوية سندات الملكية العقارية بتحليل الوثائق المقدمة من الملتزم بالمعاينة الميدانية وذلك قصد الانتقال من وضع واقعي إلى تكييف للحق وتكريسه

بسند قانوني، ويهدف حماية حقوق الغير عمل المشرع على منح حق الاعتراض وحق المطالبة القضائية في حالة عدم التسوية الودية.

### أولاً: تكريس نتائج التحقيق العقاري

يترتب على الانتهاء من عملية التحقيق العقاري تولي مدير الحفظ العقاري مهمة تكريس النتائج المتوصل إليها، والتي تأخذ إحدى الصورتين التاليتين:

#### 1- إصدار وتسليم سند الملكية:

عملاً بالمواد 15، 14، و16 من القانون رقم 02/07 السابق الذكر، فإنه إذا ثبت من نتائج التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة تسمح من الاعتراف له بحق الملكية على أساس التقدم المكسب وفقاً لأحكام القانون المدني، فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بإعداد مقرر ترقيم عقاري باسم المالك المعني على العقار محل التحقيق، وذلك على أساس المحضر النهائي المتضمن لنتائج التحقيق العقاري.

كما يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال مقرر الترقيم إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً والذي يعمل بدوره على تنفيذه عن طريق شهر الحقوق الثابتة من خلال التحقيق في السجل العقاري<sup>1</sup> وعلى اثر انتهاء المحافظ العقاري من هذا الإجراء يقوم بإعداد سند الملكية وفق الأشكال التنظيمية المقررة قانوناً<sup>2</sup>، ويعمل على إرساله إلى مدير الحفظ العقاري قصد تسليمه إلى المعني، ليصبح (نقطة الانطلاق الوحيدة للملكية دون أي وثيقة أخرى يمكن أن يكون قد تم إعدادها واشهارها من قبل، ويتضمن تطهير جميع الحقوق غير المطالب بها أثناء التحقيق)<sup>3</sup>.

#### 2- رفض تسليم سند الملكية:

بمفهوم المخالفة لنص المادة 14 من القانون رقم 02/07 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فإنه يتبين إذا تبين من خلال تحليل عناصر المعلومات المستقاة من التحقيق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له اكتساب العقار عن طريق التقدم المكسب وفقاً لما تقتضيه أحكام القانون المدني فإنه لا يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق، وعلى أثر ذلك وعملاً بالمادة 17 من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه يقوم مدير الحفظ

<sup>1</sup> - طبقاً للمادة 20 من المرسوم رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية (المؤقتة) المسوكة في الشكل الشخصي، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بسند ملكية كان موضوع شهر سابق قبل 01 مارس 1961 يتم شطب الإجراء السابق، حسب التعليم رقم: 03، السابقة الذكر، ص 12.

<sup>2</sup> - يتم إصدار سند الملكية وفقاً للنموذج المعد من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية، والملحق بالتعليم رقم: 03 السابقة الذكر.

<sup>3</sup> - تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 61.

العقاري بإعداد مقرا مسببا برفض الترقيم، والذي يتعين عليه تبليغه للمعني أو الوالي (حسب الحالة) في أجل لا يتعدى 06 أشهر إبتداءا من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري، وذلك للقيام بإجراءات الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة إذا ارتأى ذلك.

ثانيا: تسوية النزاعات المترتبة على نتائج التحقيق العقاري

لقد عالج القانون 02/07 وكذا المرسوم التنفيذي له المنازعات التي قد تثور بشأن التحقيق العقاري وهذا أثناء سير التحقيق أو بعده.

#### 1- المنازعات أثناء سير التحقيق

بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت ويتم إعلانه للجمهور، عن طريق اللصق وخلال المدة المحددة لتوجيه الاحتجاجات والاعتراضات، يفتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي (المادة 11 من القانون رقم: 02/07، (حيث يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح خلال ( 08) أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراض أو الاحتجاج، وعند الاقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار.

يحرر المحقق العقاري إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين محضر للصلح، وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 المذكورة أعلاه، آخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح، أما إذا جاءت محاولة الصلح بالفشل، فإنه يحرر محضرا بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف، وان للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا في اجل قانوني، له مدة شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون رقم 02/07، يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال ( 08 ) أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 أي شهران، وينفذ المحافظ العقاري الإجراء في الحال، ويتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو منصوص عليه في المادة 113 من المرسوم 63/76، بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار.

وفي حال شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري.

أما إذا لم تقدم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الأجل المذكور، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، ويستمر التحقيق العقاري إذن طبقاً لأحكام المادة 13 دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار، وتجدر الإشارة في هذا الصدد بأنه يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق الموقف.

## 2- المنازعات بعد نهاية التحقيق :

بالرجوع إلى نص المادة 17 من القانون 02/07 نجدتها تتحدث عن المنازعات بعد نهاية التحقيق، حيث انه إذا لم يفضي التحقيق إلى نتيجة، يعد مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقراً مسبباً، يتضمن رفض التقييم العقاري، ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية خلال الأجل المقررة قانوناً، ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من القانون المذكور.

كما 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 التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

## ثالثاً: أثر إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية

تقتضي عملية تقدير العمل بإجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري باعتباره وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية، بيان أثر هذا الإجراء من الناحيتين القانونية والعملية وربطهما بعملية التطهير العقاري وذلك بالنظر إلى مختلف الآليات الأخرى، وهذا ما سيتم عرضه فيما يلي:

### 1- التحقيق العقاري وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية:

إن إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري هو إجراء استثنائي لتسوية سندات الملكية، يستجيب للأوضاع الاستثنائية التي لا تتلاءم مع الإجراءات العادية المنصوص عليها بالأمر رقم 74/75 والمتمثلة في مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي تعد آليات بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد<sup>1</sup>، عكس إجراء التحقيق العقاري التي يتم وفقاً لإجراءات أكثر سرعة، ويعطي نتائجها في أقرب الأجل.

### 2- التحقيق العقاري إجراء مبني على أساس التقادم المكسب:

إن إجراء التحقيق العقاري يرمي إلى تسوية سندات الملكية وتسليمها لأصحابها عن طريق وضع حيز التنفيذ آليات التقادم المكسب للحائزين الذين يمارسون حيازة قانونية وفق الأحكام المنصوص عليها

<sup>1</sup> - تقنيات التحقيق العقاري ، مرجع سابق، ص 34 .

في القانون المدني، وفق إجراءات التحقيق الإدارية التي تتم في فترات زمنية قصيرة، دون اللجوء إلى إجراءات التقاضي لإثبات واقعة الحيازة والتقدم المكسب على هذه الأملاك، وهو في ذلك يشبه إجراء عقد الشهرة الذي يعد وفق إجراءات بسيطة وسريعة أمام الموثق المختص إقليميا.

### 3- التحقيق العقاري إجراء يساعد على تفعيل عملية مسح الأراضي العام

إن تجسيد عملية التحقيق العقاري بالكيفية التي تضمنها القانون رقم 02/07 السابق الذكر والمرسوم التطبيقي له خاصة فيما يتعلق بالمخططات الطبوغرافية الخاصة بالعقار محل إجراء التحقيق العقاري والمنجزة طبقا للمعايير المعمول بها في مجال مسح الأراضي<sup>1</sup> تشكل مسحا مسبقا من شأنه أن يسمح بربح وقت معتبر وانجاز عملية مسح الأراضي العام بصورة سهلة، طالما أنه سيتم مستقبلا الاعتماد على المخططات التنظيمية والترقيمية المعدة أثناء التحقيق العقاري دون أن تلجأ مصالح المسح إلى إعادة المعاينة المادية والقانونية للأملاك العقارية التي شملها إجراء التحقيق العقاري<sup>2</sup> مما يشكل رفعا في وتيرة أشغال المسح وبالنتيجة تفعيلا لعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، التي تنعكس نتائجها على خلق سوق عقارية يراعي التعيين الدقيق للعقار محل إجراء التحقيق العقاري واثبات سند ملكيته<sup>3</sup>.

4 - التحقيق العقاري إجراء تقوم به الإدارة تحت مسؤوليتها؛ إن إجراءات التحقيق العقاري التي تتم تبعا للشروط والكيفيات المنصوص عليها بالقانون 02/07 ولا سيما المادة 3 منه لاشك في أنها تحول دون استعمال هذا الإجراء بصورة تعسفية أو لتسوية صفقات غير مشروعة تهدف من ورائه إلى الاستيلاء على أملاك عقارية عمومية أو وقفية وفي حالات أخرى تهدف إلى الحرمان من الحقوق الميراثية، وتكمن هذه الحماية في كون مدير الحفظ العقاري الولائي هو المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري والتي تتم بقيادته وتحت رقابته المباشرة.

وبهذا يكون المشرع قد تدارك النقائص المسجلة من خلال المرسوم رقم 352/83<sup>4</sup> عندما أسند مهام إعداد وتحرير عقد الشهرة إلى الموثق الذي يعد من أصحاب المهن الحرة التابعة للقطاع الخاص مع الحد من دوره، إذ يكتفي هذا الأخير بالمراسلات الواردة من الهيئات العمومية المختصة فيما يتعلق بالتحقيقات والتحريات حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بإجراء عقد الشهرة، كما يكتفي بتصريح المعني وشهادة شاهدين في إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية على أساس الحيازة والتقدم

<sup>1</sup> - حسب المادة 4 من المرسوم رقم 147/08 السابق الذكر فإن المخططات الطبوغرافية المرفقة بطلب إجراء التحقيق العقار تنجز طبقا للمعايير المعمول بها في مجال مسح الأراضي.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 300.

<sup>3</sup> - عجة جيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، مرجع سابق، ص 153.

<sup>4</sup> - المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء لإثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، لسنة 1983.

المكسب، دون التحقق من واقعة الحيازة المادية كما ساعد تأخر رد الهيئات العمومية المختصة أو تقاعسها في بعض الأحيان إلى سوء استعمال عقد الشهرة، وتحريف أهدافه من آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة إلى آلية للاستيلاء على الأملاك العقارية الوطنية العامة منها والخاصة، سواء التابعة للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية، فضلا عن الأملاك الوقفية التي لم تسلم هي الأخرى من هذه الاعتداءات<sup>1</sup>.

إن قيادة الإدارة العمومية لهذا الإجراء إلى جانب الضمانات الممنوحة للمتضررين في ممارسة حق الطعن الإداري أو القضائي من شأنها أن تؤدي إلى تسوية سندات الملكية العقارية للأملاك الخاصة بعيدا عن كل التجاوزات والنقائص التي سجلت أثناء العمل بإجراء عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية بموجب المرسوم رقم:352/83، والتي كانت تتم بعيدا عن الرقابة المباشرة والفعلية لممثلي السلطات العمومية.

<sup>1</sup> - وقد تم تسجيل تهاون وتماطل مصالح مديرية أملاك الدولة في موافاة الموثقين خلال الأجال القانونية المحددة ب 04 أشهر، وفي مواعيد تفوق في بعض الملفات السنة، وبعد انتقال ملكية العقارات بصفة رسمية لفائدة الأفراد وشهر عقود الشهرة بالمحافظات العقارية المختصة إقليميا، وهذا ما أكدته المذكرة رقم:1373 المؤرخة في: 1998/04/05 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية الموجهة الى السادة مديري أملاك الدولة.

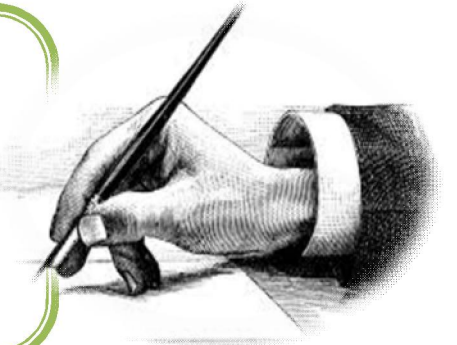
خلاصة الفصل الأول:

في نهاية بحثنا هذا قد خلصنا إلى من خلال الأسس التي اعتمدها، والأدوات التي استعملها في عملية التطهير، فبالنسبة للأسس وتماشيا مع النهج الجديد والتغيير الذي فرضته قوة الأحداث، كان لزاما من إعادة الاعتبار للملكية الخاصة من باب أولى، وتجسيد هذه النقطة دستوريا وقانونيا، من خلال النصوص المتوالية التي تم إصدارها أو التي سيتم إصدارها لا حقا، ومن ثم الاعتماد على الأدوات المذكورة في الدراسة والمتمثلة في هيئات ومؤسسات تسيير، وكذا الاعتماد على بعض المهن التي تلعب همزة وصل في أداء هذه المهمة أي مهمة التطهير العقاري ومحاولة سد الفراغ القانوني بإيجاد بدائل وحلول ولو ظرفية، لتمكين كل فرد من سند ملكية يكرس سلطاته على حقوقه العقارية، ويسهل عملية التداول في جو مبني على استقرار المعاملات والمحافظة على النظام العقاري، هذا بالإضافة إلى تقييم مدى نجاعة هذه الآليات عمليا، في الوصول إلى الهدف المرجو، وهو مشروع التوثيق العقاري العام.

إن تطهير الوضعية العقارية للملكية الخاصة له أكثر من أهمية وبخاصة في المجال الاقتصادي حيث يحث على الاستثمار، ويلبي حاجيات المواطن المتزايدة في مجال السكن ويشجع على التداول العقاري بكل طمأنينة ويسهل هذه العملية، كما يضمن للدولة الضرائب العقارية.

# الفصل الثاني

نطبق قانون 08-15 المتعلق بتسوية البناءات  
وإتمام إنجازها لتطهير العقار



تمهيد:

يهدف قانون 15-08 إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث ينظم كيف يتم تسوية البناءات التي لم تسوى أو غير مكتملة أو المتمة حسب القانون العادي، ويهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات أي البناءات التي لم تتم في المدة المحددة في رخصة البناء أو البناءات التي شيدت بدون رخصة بناء كل حسب حالة وكذا تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز وتحديد شغل أو استغلال البناءات، والبنائية يمكن أن تكون مخصصة لاستعمال السكني أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات هذا من الناحية التقنية أما من الناحية العمرانية فإن هذا القانون جاء من أجل ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام ومن كل هذا وضع المشرع تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير<sup>1</sup>، فقانون التسوية جاء من أجل تسوية البناءات غير شرعية أو المبنية بطريقة عشوائية وغير مكتملة أي عالج المشاكل العمران والبناء التي عرفتها الجزائر، وهذا العلاج جاء من الناحية التقنية أي من حيث قواعد البناء ومعايير البناء أي وفقا للهندسة المدنية والمعمارية والدراسة الجيوتقنية للأراضي الصالحة للتعمير هذا كله يهدف إلى تحسين صورة المدن وجعلها في مصاف الدول التي لها سياسة معمارية جميلة وحديثة ومتينة، فالمدن عرفت تشويه وذلك من خلال البناء الفوضوي الذي سببه النزوح الريفي والظروف الأمنية التي عرفتها الجزائر خلال سنوات التسعينات وهذا القانون طائفة فقط من البناءات أي التي يمكن تسويتها دون الأضرار بالمصلحة العامة أو النظام العام أو السكنية أو الصحة العامة البناءات الفوضوية منها ما هو قابل للتسوية وتحقيق المطابقة، ومنها ما يستلزم الهدم والإزالة مع ضمان حق السكن وفق برامج سكنية في إطار الشبكة الاجتماعية مثل السكن الاجتماعي العمومي، البناء الريفي في إطار الإعانة الدولة... الخ.

<sup>1</sup> - السيد الحسيني، الإسكان والتنمية الحضرية، ص 12.

## المبحث الأول:

### مجال تطبيق قانون 15-08 المتعلق بتسوية البناءات وإتمام إنجازها

يطبق قانون تسوية البناءات وإتمام إنجازها على البناءات المشيدة قبل 20 جويلية 2008 هذا الشرط الأساسي حيث وضع المشرع الجزائري حيز زماني من أجل الحد من ظاهرة البناء الفوضوي وليتسنى للسلطات المختصة تطبيق إجراءات قانونية رديعة، ولكن فرق القانون بين البناءات التي يمكن تسويتها وتحقيق مطابقتها أي البناءات التي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في هذا القانون وكذا استثناء تسوية بعض البناءات الفوضوية التي تتعارض والمصلحة العامة للمواطنين حيث هذه البناءات واقعة بمناطق ذات طابع سياحي أو فلاحى أو مرفق العام، وهذا المنع كذلك هو في حد ذاته تسوية وإنصاف لسياسة العمران في الجزائر وخصوصا بعد العشرية السوداء التي عرفتها الجزائر لظروف إنسانية واجتماعية خاصة لم تطبق عليها أي البناءات غير الشرعية قوانين التعمير والبناء، ولكن جاء القوت من أجل الحد من هذه الظواهر السلبية التي تمس بالمظهر الجمالي العمران وكذا بالتوسع غير قانوني للبناء على حساب أراضي أخرى فلاحية أو سياحية أو مرافق حيوية عامة، فلا يمكن تسوية كل البناءات الفوضوية لأن البعض منها تشكل خطر على حياة المواطنين على سبيل المثال البناءات التي شيدت على أراضي قابلة للانزلاق التربة، فتسوية مثل هذه البناءات يكون إجحاف في حق المواطن وذلك بتعريض حياته للخطر، فكان من حق الإدارة تسوية هذه البناءات وذلك بهدفها وإزالة هذا الخطر ولكن بالمقابل توفير للمواطن سكن لائق وفق سياسة تعرفها الجزائر أي ما زالت الدولة تتدخل من أجل تغطية حاجات المواطنين في إطار شبكة اجتماعية مثل السكن الاجتماعي العمومي، الذي هو عبارة عن وحدات سكنية تبنيها الدولة من أجل تقديمها إلى المواطن ضعيف أو ذو الدخل المحدود هذا كله من أجل حماية الطرف الضعيف، أي المواطن الذي لا يمكنه دخله الضعيف بتوفير سكن لائق.

## المطلب الأول:

### البناءات التي يشملها التسوية في إطار قانون 15-08

❖ البناءات التي شيدت قبل تاريخ صدور القانون أي قبل تاريخ 20/08/2008 ولقد ترك المشرع الجزائري للسلطة المختصة بعملية التسوية واسع الصلاحية من أجل إيجاد قرينة أو شهادة أو رخصة مثال رخصة بناء قديمة خاصة بالبنائة المراد تسويتها، وحتى شهادة تقدم من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص، يشهد فيه بأن البنائة شيدت قبل 20/08/2008 وهذا ما عملت به بعض لجان الدوائر على مستوى الولاية.

❖ البناءات مهما كان استعمالها ذات طابع سكني تجاري أو فلاحى أو صناعي أو تقليدي أو خدمات.

❖ البنايات التي تكون مطابقة لقواعد البناء والتعمير المنصوص عليه في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أي من الناحية التقنية من حيث متانة الأعمدة الخرسانية المقاومة للزلازل، وكذا السقف غير قصديري كل هذه القواعد وغيرها يتم مراقبتها من طرف فرق المعاينة التي تنشئها المصالح التقنية للبلدية فهي تقوم بزيارات ميدانية من أجل معاينة البنايات المراد تسويتها وتقوم بتحرير محضر يسمى محضر معاينة ممضى من طرف جميع فرقة التقنية للمعاينة وأي تحفظ أو ملاحظة يتم ذكرها في المحضر التي يعتبر وثيقة أساسية لعمل لجنة الدائرة من أجل عملية التسوية.

### المطلب الثاني:

#### البنايات التي لا تشملها التسوية في إطار قانون 08-15

من خلال استقراء النصوص وخاصة المادة 16 من قانون 08-15 فإنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنايات الآتية:

- ❖ البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، مثل بناية مشيدة على أرضية بها أنبوب غاز أو محطة توليد الكهرباء، فالبناء في هذه المناطق ممنوعة لما لهذه الارتفاقات من أهمية لصالح العام ولحماية المواطنين من أخطار هذه النشاطات في مناطق الارتفاقات.
- ❖ البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلقة بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم الأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- ❖ البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- ❖ البنايات التي تكون عائق لتشييد بنايات ذات منفعة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها مثل خط طريق سيار، مواقع تنقيب، أحواض سفوح السدود.
- ❖ المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في مناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.
- ❖ الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدمجة أو المقررة إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية رقم 1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران، بتاريخ 2008/09/10.

### المطلب الثالث:

#### إجراءات التسوية وإتمام إنجاز البناءات في إطار قانون 15-08

إن إجراءات تسوية البناءات وإتمام إنجازها تمر بعدة مراحل على مستوى الجماعات المحلية الواقع بدائرة اختصاصها محل البناء المراد تحقيق مطابقتها وهذه الإجراءات تبدأ بالبلدية المختصة، أي الواقع بإقليمها البناء المراد تسويتها، فالبلدية هي الجماعة المحلية اللامركزية القاعدية. فالمصريح أو صاحب البناء يأخذ الاستمارة وكل التوضيحات من أجل عملية التسوية، ثم البلدية وتقوم بإرسال الملف الكامل إلى الدائمة، التي يوجد بها لجنة خاصة مشكلة بموجب مقرر من طرف رئيس الدائرة تضم كل المصالح التي لها رأي أو اختصاص لتسوية البناءات وتقوم هذه اللجنة بدراسة الملف وإصدار رأي التسوية أو الرفض المعلن، وهذا كله نص عليه قانون 15-08 المتعلق بتسوية البناءات وتحقيق مطابقتها.

#### أولاً: تسوية البناءات على مستوى لجنة الدائرة المختصة

إن الملف التسوية يتم إيداعه على مستوى البلدية الواقع بإقليمها مكان البناء المراد تسويتها فمثلاً البناء المراد تسويتها في البلدية المختصة ، والملف يجب أن يحتوي على مجموعة من الوثائق حسب كل حالة أي نوعية الرخصة أو الشهادة المطلوبة، والتصريح في (05) نسخ طبقاً لاستمارة النموذج المرفق بملحق هذا المرسوم، ويجب أن يملأ من طرف المصريح حيث يتضمن وجوباً على:

- ❖ اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
- ❖ طلب تحقيق مطابقة البناء أو رخصة اتمام الإنجاز.
- ❖ عنوان البناء وحالة تقدم الأشغال بها.
- ❖ مراجعة رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها أن وجدت.
- ❖ الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.
- ❖ تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.
- ❖ يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.
- ❖ وزيادة على هذه الوثائق يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف يحتوي على ما يلي:
  - أ. فيما يخص البناء غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:
    - ❖ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
    - ❖ بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
    - ❖ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.

- ❖ أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد طلقا لأحكام المادة 29 من قانون 15-08
- ب. فيما يخص البناء غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:
  - ❖ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
  - ❖ مخططات الهندسة المعمارية للأشغال التي تم إنجازها.
  - ❖ وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات.
  - ❖ مناظر فوتوغرافية للوجهاً والمساحات الخارجية.
- ❖ أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15-08.
- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناء متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:
  - ❖ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
  - ❖ مخطط الكتلة للبناء كما اكتملت بسلم 1/500.
  - ❖ المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
  - ❖ مخططات الهندسة المعمارية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
  - ❖ مناظر أو صور فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناء متممة غير حائزة على رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من القانون 15-08:
  - وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة بناء.
  - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة اتمام على سبيل التسوية لبناء غير متممة وغير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون 15-08:
    - ❖ الوثائق المكتوبة والبيانات ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
  - ❖ أجل اتمام البناء يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون 15-08.
- ❖ مناظر أو صور فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

يتم إيداع التصريح لتحقيق المطابقة البنائية حسب الخالة ويقدم المصريح وصل إيداع ملف فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح.

و بدون التصريح بمطابقة البناءات في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة لمصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا<sup>1</sup>.  
ثم يقوم أعوان الدولة والبلدية بزيارة البنائية المراد تسويتها، للمعاينة حالة عدم المطابقة البنائيات على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح وتحرير محضر بذلك أي عدم المطابقة.  
يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر (01) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

وتنشأ لجنة الدائرة بموجب قرار صادر الوالي، حيث تتكون هذه اللجنة من:

- ❖ رئيس الدائرة المختصة إقليميا رئيسا.
  - ❖ رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.
  - ❖ مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا.
  - ❖ المحافظ العقاري المختص إقليميا.
  - ❖ رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
  - ❖ رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
  - ❖ رئي القسم الفرعي لري.
  - ❖ ممثل عن مديرية الثقافة.
  - ❖ ممثل عن مديرية البيئة.
  - ❖ ممثل عن مديرية السياحة.
  - ❖ ممثل عن مديرية الحماية المدنية.
  - ❖ ممثل عن شركة سونلغاز.
  - ❖ مكلف بالتعمير عن مصالح البلدية المختصة إقليميا.
  - ❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.
  - ❖ ويمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو أي سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها، وفي حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم استبداله حسب الأشكال نفسها.
- واللجنة الدائرة في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 05 و 06 و 07 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

- ❖ استلام وإيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات.
- ❖ تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها.
- ❖ تحضير اجتماعات لجنة الدائرة.
- ❖ ارسال استدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بالجدول الأعمال، وهذه الاستدعاءات تكون قبل 08 أيام على الأقل قبل من تاريخ انعقاد الاجتماع.
- ❖ تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
- ❖ تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- ❖ إعداد التقارير الفصلية عن النشاط، أي عمل لجنة الدائرة في مجال تسوية البناءات وإتمام إنجازها وما هي الصعوبات التي تواجهها.
- ❖ تجتمع لجنة الدائرة مرة كل شهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية.
- ❖ ولا تصح اجتماعات لجنة الدائرة إلا باكتمال النصاب، أي بحضور 3/2 من أعضاء على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز (08) الثمانية أيام المقبلة.
- ❖ تتخذ اللجنة قرارات بأغلبية أصوات الأعضاء، على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.
- ❖ ويمكن للجنة أن تصدر قرار موافقة أو الرفض أو الموافقة تحت التحفظ.
- ❖ وفي حالة الموافقة مع التحفظ فإن إحدى مصالح التي تمت استشارتها، على لجنة الدائرة حسب الحالة: أن تقوم بما يلي:
  - أن تطلب ملفا إضافيا من المصرح أي صاحب البناية المراد تسويتها.
  - تقدم موافقة مبدئية بشروط.
  - ترفض الطلب لسبب مغل.
- ❖ تدون كل مداورات وأعمال اللجنة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين.
- ❖ يجب على لجنة الدائرة في جميع الحالات أن تثبت في كل طلب يقدم لها في ظرف ثلاث (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها.
- ❖ عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند المصادقة لجنة الدائرة على

طلب المصرح، فإنها ترسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي المعني، قصد إعداد الرخصة المطلوبة من طرف المصرح.

❖ أما إذا كان الوعاء العقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة فإن الملف يتم إرساله إلى أملاك الدولة من أجل إعداد العقد والتنازل عن العقار المشيد عليه البنائة، وذلك بعد رفع التحفظات التي قدمها لجنة الدائرة للمصرح.

ثانيا: تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها على مستوى لجنة الطعن الولائية

إن اللجنة الولائية هي ثاني درجة من أجل دراسة والبت في إتمام البناءات وتحقيق مطابقتها، في حالة البت من طرف لجنة الدائرة بالرفض للتسوية، فإن للمصرح الحق في تقديم طعن ضد قرار لجنة الدائرة وله أجل شهر واحد (30) يوم ابتداء من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة.<sup>1</sup>

وتتشكل لجنة الولائية للطعن من:

- ❖ الوالي رئيسا.<sup>2</sup>
- ❖ رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- ❖ عضوية (02) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما.
- ❖ مدير التعمير والبناء.
- ❖ مدير الأملاك الوطنية.
- ❖ مدير المحافظة العقارية.
- ❖ مدير المصالح الفلاحية.
- ❖ مدير الأشغال العمومية.
- ❖ مدير الموارد المائية.
- ❖ مدير الطاقة والمناجم.
- ❖ مدير البيئة.
- ❖ مدير السياحة.
- ❖ مدير الثقافة.
- ❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- ❖ ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.

<sup>2</sup> - الوالي أو من ينوب عنه.

<sup>3</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.

- ❖ حدد القانون مقرها بالولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.<sup>1</sup>
- ❖ لا تصح اجتماعات لجنة الطعن الولائية إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل.<sup>2</sup>
- ❖ تتخذ قرارات لجنة الطعن الولائية بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصريح.<sup>3</sup>
- ❖ للجنة الطعن الولائية في إطار سيرها أمانة تقنية تكون على مستوى الأمانة العامة للولاية ك وتكلف بما يأتي:

- استلام ملفات الطعون.
- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الطعن.
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى بكل ماله علاقة بملف التسوية البناءات في إطار قانون 15-08.

- تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون أي المصريحين للبناءات المراد تسويتها على مستوى لجنة الدائرة.

- إعداد تقارير الفصلية عن النشاط، أي أعمال اللجنة من حيث عدد ونوع الطعون المقدمة من طرف المصريحين ضد قرارات لجنة الدائرة.<sup>4</sup>

من خلال استقراء النصوص السالفة الذكر يمكن أن نستنتج أن الطعن يجب توافر فيه شروط وهي:

1. يجب أن يكون الطعن في الأجل المحدد من طرف المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 2009/05/02، أي مدة 30 يوم من تاريخ استلام قرار لجنة الطعن، والقرار لا بد أن يكون مسبب ويبلغ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، فمثلا البناءة المراد تسويتها تكون في البلدية، لجنة الدائرة تكون بدائرة المختصة، ولجنة الطعن تكون في الولاية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية.

<sup>1</sup>- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 السالف الذكر.

<sup>2</sup>- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 السالف الذكر.

<sup>3</sup>- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 السالف الذكر.

<sup>4</sup>- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 السالف الذكر.

2. يجب أن يصدر قرار من طرف لجنة الدائرة المختصة، أي الدائرة التابعة لها البلدية المشيدة عليها البناءة، والقرار الرفض يجب أن يكون معلل، وذلك من أجل صدور قرارات من طرف لجنة الدائرة مؤسسة قانونيا وتقنيا، ودراسة الطعن من طرف لجنة الطعن يكون بناء على هذا القرار الرفض المعلل.

❖ يمكن للجنة الطعن أن تبادر بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

❖ ترسل لجنة الطعن الولائية عند نهاية أشغال دراسة الطعون، المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن والتي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.

❖ ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام<sup>1</sup>.

❖ تسجل مداوات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل خاص يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه<sup>2</sup>.

كخلاصة فإن ملف التسوية يودع لدى مصالح التقنية للبلدية المعنية أي الواقع بإقليمها البناءة المراد تسويتها، وبعدها يرفع هذا الملف إلى أمانة لجنة الدائرة التي بدورها تقوم بدراسة الملف والبث فيه، أما إذا كان قرارها الرفض الذي يجب أن يكون معلل فللمصرح الحق في تقديم إلى لجنة الطعن الولائية طعنا ضد قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة، وللجنة الطعن الولائية أن تؤيد أو تبث بقرار يخالف قرار لجنة الدائرة، والتي ترسل القرار إلى لجنة الدائرة من أجل اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لتسوية البناءة محل الطعن.

<sup>1</sup> - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 السالف الذكر.

## المبحث الثاني:

### الجهة الإدارية المختصة بإصدار شهادات ورخص التسوية في إطار قانون 15-08

إن البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية المختصة بتقديم الشهادات والرخص التي لها علاقة بالتعمير والبناء، أما الشهادات والرخص المطلوبة من طرف المصريحين في إطار قانون 15-08، تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ومن جهة أخرى من اختصاص الوالي ممثل في رئيس الدائرة المختصة إقليميا ونوعيا، وهذه الوثائق نص عليه قانون 15-08 على سبيل الحصر وهي رخصة بناء على سبيل التسوية ورخصة اتمام رخصة اتمام على سبيل التسوية شهادة مطابقة وهي أهم شهادة في مفهوم هذا القانون باعتبارها هي وثيقة تدل على أن البناية متممة ومحققة ويمكن استعمالها للغرض الذي شهدت من أجله ولهذا ستخصص لشهادة المطابقة أكبر قدر في هذه الدراسة لأهميتها في الناحية العملية.

### المطلب الأول:

#### رئيس المجلس الشعبي البلدي

بالرجوع إلى القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية فالمشعر الجزائري منح صلاحية واسعة في مجال التعمير والبناء، حيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة المختصة في إعداد وتقديم شهادات التي يطلبها المواطنين التي تخص البناء والتعمير، الخاصة منها الشهادات والرخص التي نص عليها قانون 15-08 وهي:

#### 1. رخصة بناء على سبيل التسوية:

تكون بالنسبة للبنية متممة وغير حائزة على رخصة بناء.

❖ و البناية المتممة في مفهوم هذا القانون في الإنجاز التام للهيكل والواجبات والشبكات والتهيئات التابعة لها.<sup>1</sup>

أي البناية تكون منتهية الأشغال من الداخل والخارج وموصولة بشبكات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب... الخ.

❖ أما رخصة البناء في مفهوم قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 فإن رخصة البناء هي رخصة يقدمها رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع بدائرة اختصاصه البناية، وهي رخصة تشترط من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي

<sup>1</sup> - المادة 02 من قانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

- يمس الحيطان الضخمة أو الواجهاث المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسليح.<sup>1</sup>
2. رخصة اتمام: بالنسبة للبناءات المطابة أو غير مطابقة لرخصة بناء المسلمة وغير المتممة في الآجال المحددة، وهي وثيقة تعمير ضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها، وهي وثيقة يمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
3. رخصة إتمام على سبيل التسمية: بالنسبة للبناءة غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء، وهي وثيقة إدارية يمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
4. شهادة المطابقة: بالنسبة للبناءة المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، أي تقدم هذه الوثيقة الإدارية للمصلح الذي يملك بناية متممة بالمفهوم الذي سبق تعريفه لكن تم إتمام هذه البناءة على خلاف ما هو مصرح به أو موجود في رخصة بناء المسلمة مسبقا فشهادة المطابقة هي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون التعمير والبناء، كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبني أو البناءة المشيدة وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيدت من أجله.
- أو الإذن أو القرار الخطي الصادر من الإدارة بعد تأكيدها من احترام المعني بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا، والذي يجيز لصاحبه استغلال المبني والبناءة سواء لغرض سكني أو لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا أو لممارسة أي نشاط مهني أو حرفي.<sup>2</sup>
- إن لشهادة المطابقة خصائص ومميزات تتمثل فيما يلي:
- ❖ شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي: هي إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة وهدم البناء أن استلزم ذلك لأنه لا يمكن استغلال المبني إلا بعد إصدار هذه الشهادة.
- ❖ شهادة المطابقة وثيقة إدارية: ذلك أن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير المعنية أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص وهي إما أن تكون اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أو الوالي لذلك يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار الهومة، 2004، ص 380.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 02 من قانون 08-15 السابق الذكر.

- ❖ شهادة المطابقة رخصة إدارية: ذلك أنها تسمح للباني المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلالها في الغرض الذي شيد من أجله، سواء تمثل في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا.
- ❖ شهادة المطابقة وسيلة رقابية: كونها آلية من آليات الرقابة البعدية، فالرقابة البعدية تكمن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة.<sup>1</sup>
- ❖ شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أو الوالي المختص، كما يترتب على الصفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري.
- ❖ لشهادة المطابقة أهمية إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناية أو ربطها نهائيا بشبكات الانتفاع ولذلك فهي رخصة للسكن واستقبال الجمهور، حيث تنص المادة 61 من قانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أن يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية "ويقصد بشبكات الانتفاع شبكات تزويد بالمياه الصالحة للشرب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.<sup>2</sup>
- ❖ و باعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البيانات المنجزة لخرصة البناء فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني وجمالي والبيئي وظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية. كما أن القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة والمصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكان والمؤسسات من خلال احترام الأفراد لقواعد وأحكام البناء بصفة عامة واحترام رخصة البناء بصفة خاصة لأنها تعتبر مرحلة أولية لشهادة المطابقة فعدم الحصول على رخصة البناء.
- أو عدم احترامها فحتمًا لا يمكن الحصول على شهادة مطابقة من الجهات المعنية واستغلال المبنى.

<sup>1</sup> - عزاوي عبدالرحمن، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008، ص 156.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار الهومة، الجزائر، 2009، ص 66.

كمنبداً عام يتعين على المستفيد من رخصة بناء عند انتهاء الأشغال أو البناء أن يطلب شهادة المطابقة وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 10 من القانون 15 والمادة 75 من القانون 90-29، وعليه فإن شهادة المطابقة معنية بكل البناءات المتحصلة على رخصة، إلا أنه بصور القانون 08-15 ميز بين البناءات المعنية بشهادة المطابقة والبناءات المعفية منها.

إن البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في مفهوم أحكام القانون 08-15 البناءات التالية:

1. البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، فكل بناية لم تكتمل يتعين على صاحبها إنهاؤها وفق مواصفات رخصة البناء المسلمة ليتمكن من الحصول على شهادة مطابقة.
  2. البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، فمثل هذه البناءات لا يسمح لها بالحصول على شهادة مطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء.
  3. البناءات المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء بذلك أن شهادة مطابقة تمنح للبناءات عند اتمامها بشرط أن تكون مطابقة لبنود وتصميم رخصة البناء.
  4. البناءات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء، فمثل هذه الحالات يتعين على أصحابها تسوية وضعيتها بنايتهم بطلب الحصول على رخصة البناء أولاً وعند إنهاء الأشغال حسب رخصة البناء تمنح لهم شهادة مطابقة<sup>1</sup>.
- قبل الحصول على شهادة مطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من المبنى أن يطلب الحصول على رخصة بناء التي تمكنه من تشييد بناية وعند الانتهاء من الأشغال عليه أن يبادر بتحريك طلب الحصول على شهادة مطابقة وذلك وفق الإجراءات التي نص عليها قانون 08-15 وهي:
- أن إجراءات منح شهادة المطابقة تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة بمنح شهادة مطابقة وهي نفس الجهة التي منحت رخصة البناء - رئيس المجلس الشعبي المعني أو الوالي المختص- وهو إجراء ضروري لمنح شهادة المطابقة بحيث يتعذر الحصول على شهادة المطابقة دون تقديم الطلب، وقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر.

وتكون المبادرة بتقديم الطلب من المالك أو صاحب المشروع الذي عرف المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة معماري في المادة 07 منه "يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009، السابقة الذكر.

ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكيها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما.<sup>1</sup>

وذلك بعد الانتهاء أشغال يقوم بتقديم تصريح في نسختين مقابل وصل إيداع خلال ثلاثون (30) يوم من انتهاء الأشغال، ويشهد في هذا التصريح في نسختين مقابل وصل إيداع من الأشغال ويكون إيداع هذا التصريح على مستوى المصالح التقنية للبلدية مكان تواجد البناية المراد تسويتها.

وترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

ويجب أن يكون الطلب مرفوقا بملف حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

يتكون الملف المرفق مع شهادة المطابقة من:

1. الوثائق الأساسية: التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في:

❖ نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة: أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

❖ مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.

❖ مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.

❖ المخططات لكل طابق أو الواجهات كما اكتملت بسلم 1/500.

❖ مناظر وصور فوتوغرافية للواجهات والمساحات.

❖ بعد إيداع المعني بشهادة مطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المقررة في المادة 57 من

المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وهي ثلاثون (30) يوما، أوجب المشرع على رئيس المجلس الشعبي

البلدي أن يبادر بدراسة طلب شهادة المطابقة والتحقيق فيه.

❖ وللتحقيق في مدى المطابقة تشكل لجنة تتكون من:

- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- ممثلين على المصالح المعنية وخاصة الحماية المدنية.

- تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي لعقد الاجتماع

لدراسة طلب شهادة المطابقة في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال،

ولرئيس المجلس الشعبي البلدي أجل ثمانية (08) أيام يخطر من خلالها المستفيد من رخصة

البناء بالمرور على الورشة المصريح بإنجازها وهذا تطبيقا لحق المستفيد طالب الشهادة في

<sup>1</sup> - المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس معماري.

أعلامه مسبقا، وعلى أثر هذه الخرجة الميدانية للبناءية مراد تحقيق مطابقتها ومعاينة أعمال البناء المنجز يحزر أعضاء اللجنة المراقبة محضرا بجرد الأعمال التي تمت معينتها ومراقبتها ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.

- شهادة المطابقة لا تمنح إلا من جهة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عدم الاختصاص وهي أما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وبالتالي لا يحق لمدير الترقية العقارية والتسيير العقاري أن يستصدر هذه الشهادة إذ يجب احترام الاختصاص وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وبالتالي لا يحق لمدير الترقية العقارية والتسيير العقاري أن يستصدر هذه الشهادة إذ يجب احترام الاختصاص وبالرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على الشهادة.

و بحسب نص المادة 75 من القانون 90-29 نجدها تنص على: "... تسلم شهادة مطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".<sup>1</sup>

ويتضح لنا من نص المادة أن هناك سلطات تختص بمنح شهادة المطابقة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي حيث يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البناءات غير المصنفة كالبناءات المنشئة لغرض السكنى، كما جاء في نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 91-176 "تسلم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى".<sup>2</sup>

أما البناءات التي يخول فيها للوالي بتسليم شهادة المطابقة هي:  
البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة، الولاية، ومنشآت الإنتاج و النقل وتوزيع وتخزين الطاقة.

### المطلب الثاني:

### الوالي المختص

طبقا للمادة 78 من الدستور يعين الوالي بمرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير من وزير الداخلية ومن هنا فإن منصب الوالي يعد من المنصب السامية في الدولة.

<sup>1</sup> - المادة من القانون 90-29 المتعلق بهيئة العمرانية و أدوات التعمير.

<sup>2</sup> - المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بتحضير شهادة المطابقة، الجريدة الرسمية، عدد 26.

لقد خول القانون عدة صلاحيات للوالي، ليس مصدرها قانون الولاية فقط 07-12 المؤرخ في 2012/02/21، بل إلى جانب ذلك هناك قوانين أخرى كثيرة منها القوانين العقارية وغيرها. ويتمتع الوالي بوضعية قانونية مركبة ومتميزة إلى جانب أنه ممثل للسلطة المركزية (الوزارة في العاصمة)، نجد من جهة أخرى هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وأيضا يعتبر الوالي الرئيس الإداري للولاية.

طبقا لقانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 لا سيما المادة 66 منه "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- ❖ البناءات والمنشآت المجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- ❖ منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- ❖ اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق الساحلية الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة 2004، ص 2004.

### المبحث الثالث:

#### آثار تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها والجهة المختصة بالوعاء العقاري.

إن البحث عن تسوية وضعية البناء غير الشرعي ستنتقل من سوية ملكية القاعدة العقارية للبناء فلقد جعل القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري والقانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990.

من سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء وعند المعاملات وشرط مبرر لإقامة إطار شرعي لهذا النوع من العمليات، ولما كانت البناية غير شرعية ملتصقة بالأرض فإن عملية التسوية تنطلق من الأصل ولا يستقيم القول بخلاف ذلك، كما أن القوانين تهذيب وتسوية البناء في الجزائر تقر بهذا المبدأ وتنطلق منه كما سنرى وعليه تتدخل مجموعة من القوانين التي سنباها المشرع من أجل تسوية الوعاء العقاري، منها قانون 15-08 الذي جاء من أجل تسوية البناء والوعاء العقاري المشيد عليه البناية، وهذا ما يعرف بالدفتر العقاري الذي هو توأمة بين البناية والعقار التي تشغله فالوعاء العقاري المشيد عليه البناية يكون ملك للدولة، والتي تنقسم إلى ملاك دولة عامة وهي الأملاك لا يمكن التصرف فيها أي غير قابلة للمس والتسوية مثل الأرفة العمومية والمساحات الخضراء العمومية، والطرق، والموانئ والمطارات... الخ.

و لنوع الثاني هو أملاك الدولة الخاصة وهي قابلة للتسوية ولكن وفق شروط وقيود حددها المشرع في قانون 15-08 ولقد خول المشرع للمصالح أملاك الدولة الصلاحية في تسوية الأراضي التابعة لها، إلى جانب المصالح الأخرى مثل مسح الأراضي، التي تعتبر ضرورية في عملية التسوية، لأن البناية المراد تسويتها لا بد أن تكون ممسوحة من طرف مصالح مسح الأراضي، لأن عملية المسح هي التي تحدد لنا معالم القطعة الأرضية، وتعريفها، والمخطط البياني لها، والقانون 15-08 رتب عقوبات وجزاء على المخالفين لقواعد التعمير والبناء، ونظم الأشخاص المختصين في مراقبة ومعاينة المخالفات، وكذا العقوبات المقررة من أجل ردع الأفعال التي تصدر عن المخالفين لقواعد البناء والتعمير في إطار قانون 15-08.

### المطلب الأول:

#### تسوية الوعاء العقاري المشيد عليها البناية المراد تسويتها وتحقيق مطابقتها

إن الوعاء العقاري هو العقار المتلاصق مع البناية المراد تسويتها، ففي قانون 15-08 فإن عملية التسوية تشمل البناية والعقار معا، لأن العقار مجهول أو ملك عام للدولة، لا يمكن تسوية هذه البناية في كل حال من الأحوال لأنه إضرار بالمصلحة العامة، وكذلك البناية المشيد على عقار مهدد بالانزلاق التربة فهذه البناية لا يمكن تسويتها وتحقيق مطابقتها لأنه إضرار بمصالح المواطنين وتعرض حياتهم للخطر

وعليه فإن تسوية العقار له أهمية كبيرة، والمشرع وضع مجموعة من القوانين من أجل تسوية الملكية العقارية إلى جانب قانون 15-08، تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن تطبيق أمر 26-76 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، وكذلك تسوية الأراضي المسوحة أو غير ممسوحة بفعل الحيازة وكل ذلك في إطار قانون 15-08، لا سيما المادة 40 منه التي تنص على "إذا شيدت البناءة المتممة أو غير متممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة احكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة القطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل. وفي هذه الحالة وفي أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام إنجاز.

وإذا لم يقم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد تطبق عليه أحكام المادة 87 أدناه<sup>1</sup>، تعتبر هذه المادة أهم نص قانوني في قانون 15-08 من أجل تسوية الوعاء العقاري الخاص للبناءة المشيد عليها.

### المطلب الثاني:

#### تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن تطبيق أمر 26-76

تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن تطبيق الأمر 26-74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، هي مجموعة القطع الأرضية التي تصرفت فيها البلديات في إطار الأمر 26-74 ووزعتها على المستفيدين من أجل البناء مهما كان نوعه دون أن تعد لها سندات مشهرة معترف بها لممارسة حق البناء وتتم تسوية الوضعية عن طريق اتمام الإجراءات القانونية المتخلفة لعملية الإدماج القطعة ضمن احتياطات العقارية وتصحيح نقل الملكية إلى المستفيد بواسطة سند مشهرو تشمل التسوية المذكورة الحالات التالي:

<sup>1</sup> - المادة 40 من القانون 15-08، السابق الذكر.

الحالة الأولى: تسوية وضعية أراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية

في هذه الخانة تتم عمليات تسوية الوضعية هذه الأراضي متى كانت مدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق سياحية أو مناطق صناعية، أو المناطق أعمال وبرامج سكنية أو تجهيزية انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري التي لم يكتمل ادماجها في الاحتياطات العقارية طبقا لما يلي:

1. طبقا للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الأولى على أن "تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل صدور هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداوات موافق عليها قانون أو موضوع رخص للبناء أو رخص التجزئة الأراضي لأجل البناء و/أو أعمال إنسانية، وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال متابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة، والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر وبيعها وهي تلك المنصوص عليها لتطبيق الأمر رقم 75-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المذكور أعلاه، يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة".

أي أن عملية الادماج في هذه حالة تتم بقوة القانون<sup>1</sup> وتحتاج فقط لمواصلة الإجراءات طبقا للأمر 74-26 الذي يبقى ساريا إلى حين الانتهاء من عمليات التسوية عن طريق مداولة للادماج تصدر عن المجلس الشعبي البلدي على أساس التعويض تقدر أملاك الدولة طبقا للتقدير الساري المفعول.

كما حدد المرسوم 86-02 المؤرخ في 07/01/1986 الذي يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلية في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ثم تحول القطعة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لتصحيح عملية شراء القطعة وبيعها إلى المستفيد من التسوية.

2. طبقا لتعليمتين الوزائيتين رقم 01 و02 المؤرختين في 02/01/1993 و31/07/1994: وهي التعليمات الصادرة بالاشتراك بين وزارات الإسكان والداخلية والمالية رقم 01 بتاريخ 02/01/1993 والتعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخ في 31/07/1994 المتعلق بتسوية للخواص الذين استفادوا من قطع أرضية مساحتها أقل أو تساوي 400 م<sup>2</sup> الأراضي التي وزعت على محترفي التهيئة والنشاط

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 42.

العقاريين دون أن تكتمل عملية ادماجها عن طريق إعداد عقد الملكية واسندت بمقتضاها على مستوى لجنة الدائرة المعتبرة في حالة اجتماع دائم إلى غاية التسوية النهائية لجميع الملفات المطروحة عليها<sup>1</sup> كما صدرت في نفس السياق المذكرة رقم 6476 بتاريخ 01 ديسمبر 2001 عن المديرية العامة للأموال الوطنية<sup>2</sup> تبين أن تسوية وضعية الأراضي الممنوحة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المستفيد في إطار الاحتياطات العقارية والتي حولت ملكيتها إلى الدولة بموجب المادة 23 من القانون المالية التكميلي لسنة 1994<sup>3</sup> تتم عن طريق توجيه طلب بالتسوية وإعداد عقد الملكية إلى خلية التنسيق والمتابعة كما حددته التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخ في 1994/07/31 السابقة لتتولى مديرية أملاك الدولة بعد ذلك تحرير عقد الملكية مباشرة بعد إيداع طلب التسوية.

3. طبقا للمادة 59 من قانون المالية لسنة 1999: هو القانون 98-12 المؤرخ في 1998/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 الذي ينص على أن "تنقل مجاناً إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي استعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي استعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف هذه الدواوين في إطار برامج السكن الاجتماعي قبل تاريخ نشر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري، والتي لم يتم تسويتها عند تاريخ 1998/12/31، يتعين على دواوين الترقية والتسيير العقاري التنازل مجاناً عن المساحات التابعة للبناءات والأجزاء المشتركة كما هي محددة في المشاريع التقنية المتعلقة بإنجاز الأحياء يتم التنازل لفائدة الشركاء في ملكية البناءات المعنية دون سواها "ولقد بين المرسوم التنفيذي رقم 99-24 المؤرخ في 1999/10/31 والتعليم الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 2000/08/24 كيفية التحويل وشروط التنازل لفائدة الشركاء إذ تتولى في هذه الحالة مديرية أملاك الدولة تحرير عقد الملكية لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري. و بدوره يقوم هذا الأخير بإعادة التنازل عنها مجاناً بعقد توثيقي مشهور على الشيوخ لفائدة كامل الشركاء في السكنات الاجتماعية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر، منذ 1990، سنة 1999، ص 16.

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 6476 بتاريخ 01 ديسمبر 2001، عن مديرية العامة للأملاك الوطنية.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي 94-08 المؤرخ في 1994/05/26 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1995.

<sup>4</sup> - المذكرة رقم 5695 بتاريخ 22 أكتوبر 2000 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتطبيق التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 2000/08/24 المحددة لكيفيات التحويل لفائدة دواوين التسيير العقاري للأراضي التابعة للأملاك الدولة المستعملة قبل تاريخ 1990/11/18.

أولاً: تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهورة التي اكتمل إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية

الأصل أن يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسوية وضعية هذه الحالات بعد دفع ثمن الحيازة مباشرة، دون حاجة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحاضرين كما نصت عليه المادة 86 من قانون التوجيه العقاري، فقد أكد مجلس الدولة هذا الحكم في قراره بتاريخ في 2000/05/28 "...حيث أنه فيما يتعلق بالوجه الذي أثاره العارض فيما يخص منع ممثلي الجماعات المحلية من التصرف في القطع الأرضية العارضة التابعة للغير وذلك بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 وأنه "في قضية الحال باطل بم أن تحرير العقد والذي تم لوحده في 1990/11/21 وأنه على عكس ذلك فإنه خلال مداولة البلدية وحتى عن قيام (ب ع) في 1989 بالدفع فإن البلدية كانت مختصة لتحرير لمثل هذه العقود، وأنه بالفعل فإن عقد البيع هو النتيجة الطبيعية للإجراء المتخذ قبل صدور القانون المؤرخ في 1999/11/18".

كما أسندت تسوية هذه الحالات أيضا إلى خلية التنسيق والمتابعة بموجب التعليم المشتركة رقم 01 بتاريخ 1993/01/02 السابقة التي ألزمت المستفيد بإيداع تصريح كتابي يتعهد فيه بتكملة الثمن في مدة لا تفوق ثلاثة أشهر إذا ما توقف العقد النهائي على ذلك.

#### 1- تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي وغير المسوحة بفعل الحيازة:

والحيازة هي سلطة فعلية أو واقعية يمارسها الحائز على القطعة الأرضية بحيث تتفق في مظهرها الخارجي مع قصد الحائز مزاوله حقا للملكية أو أي حق عيني على العقار وإن لم تستند هذه السلطة إلى حق يعترف به القانون الذي يتدخل ويحميها حفاظا على الوضع الظاهر الذي يتفق غالبا مع حقيقة أن الحائز هو المالك.<sup>1</sup>

تطبيقا لهذا الوضع أجاز المشرع الجزائري تسوية الوضعية لبعض العقارات غير المسوحة محل الحيازة العقارية من قبل الخواص متى تحققت الشروط المفروضة، عن طريق منح الحائز سند الحيازة أو الملكية يمكنه من ممارسة حق البناء، كما ورد في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، والقانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حقا للملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 201544 بتاريخ 2000/11/22 "... حيث أن الحيازة واقعة مادية تثبت كالطرق القانونية..." مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، الجزء الثاني، ص 283.

## 2- تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم شهادة الحيازة:

يهدف تسريع عملية التطهير العقاري<sup>1</sup> وتسوية وضعية الحائزين للعقارات<sup>2</sup> من نوع الأملاك العقارية الخاصة عن طريق منحه السند الذي يمكنه الاحتجاج بسلطات المالك واستثمار العقار بالاتفاق مع قواعد القانون الجزائري، استحدث المشرع شهادة الحيازة التي يركز تأسيسها على "تجربة بين تتطابق الحالة الظاهرية في الميدان مع الحالة الشرعية في غالب الأحيان، سواء تعلق الأمر بحيازة طويلة الأمد انتقلت من جيل إلى آخر، أو قصيرة الأمد ناتجة عن اكتساب واقع خارج الإطار الشرعي المعمول به"<sup>3</sup>، وعلى مجابهة أزمة السكن والبناء غير الشرعي عن طريق منح الأفراد سندا يسمح لهم بالحصول على رخصة البناء من أجل البناء الذاتي<sup>4</sup> وهكذا نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أن "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 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 "وقد عرفت هذه الشهادة بأنها سند حيازي إداريا رسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه المستمد من المواد 39 و40 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 254-91 المؤرخ في 1991/07/27<sup>5</sup>، يتضمن شهر الحيازة بناء على تصريح من الحائز، وتخضع لشكليات التسجيل والإشهار"<sup>6</sup> وهي تتطلب شروطا وإجراءات لتحريرها ويترتب آثار مهمة:

### أ- شروط وإجراءات تسليم شهادة الحيازة:

#### ❖ شروط تسليم شهادة الحيازة:

يستلزم قانون التوجيه العقاري طبقا للمادة 39 منه والمرسوم التنفيذي رقم 254-91 السابق مجموعة من الشروط لتسليم شهادة الحيازة يمكن تقسيمها إلى شروط تتعلق بالعقار وشروط تتعلق بالحيازة:

<sup>1</sup> محمود عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 156.

<sup>2</sup> غنيمة لولو، مفهوم وفحو المادة 30 من القانون 25-90 تعليق على قرار 386808، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2010، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، ص 143.

<sup>3</sup> المذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991 عن مديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بإعداد شهادة حيازة.

<sup>4</sup> غنيمة لولو، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 238.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 254-91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 1990/11/18.

<sup>6</sup> محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 238.

❖ بشروط تتعلق بالعقار الذي ترد عليها الحيابة:<sup>1</sup>

وهي أن ترد الحيابة على الأملاك العقارية الخاصة، فلا يجوز تحرير هذه الشهادة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية، ولا يعيق أن الأراضي التي يحكمها قانون التوجيه العقاري فضاء<sup>2</sup>، إذ أن البناية المستحدثة غير الشرعية فيحكم بعدم قانونا لكنها تؤسس للحيابة. أن لا يكون العقار مملوكا بسند صحيح في نظر القانون، والسند الصحيح هو السند المشهر كما وضحتها المادة 828 من القانون المدني.

أن لا يقع العقار في منطقة ممسوحة<sup>3</sup>، فالمسح أساس التطهير والتسوية النهائية ويقبل بعد إتمامه غير الدفتر العقاري عند إتمامها وسيلة لإثبات الملكية العقارية.<sup>4</sup>

❖ شروط تتعلق بالحيابة في حد ذاتها:

وهي شروط تتعلق بعناصر وخلق الحيابة العقارية من العيوب.

عناصر الحيابة: تتشكل عناصر الحيابة في هذه الحالة من العنصر المادي والمعنوي، فإذا كان العنصر المادي يتمثل في السيطرة الفعلية المادية على العقار محل الحيابة من خلال القيام بالأعمال المادية التي يقتضها استعمال هذا العقار وفي هذه الحالة يعتبر البناء غير الشرعي عملا ماديا ووجه الاستعمال الأرض<sup>5</sup>، فإن العنصر المعنوي يتمثل في نية الحائز القيام بالأعمال المادية لحساب نفسه فيظهر بمظهر المالك.<sup>6</sup>

مدة الحيابة: إذا كانت المواد 39 من قانون التوجيه العقاري، والماد 808 وما يليها من القانون المدني لا تشترط مدة معينة لقيام الحيابة بعنصرها المادي والمعنوي، فإن المادة 02 من المرسوم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي حدد كليات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها قد اشترطت مدة سنة واحدة على الأقل من ممارسة العناصر واعتبرتها كافية لقيام الحيابة وتسليم شهادة الحيابة.<sup>7</sup>

خلق الحيابة العقارية من العيوب: وهي العيوب المحددة بالمادة 808 من القانون المدني التي تنص أن "لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح

<sup>1</sup> - نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، غنيمة لحو، شهادة الحيابة في قانون التوجيه العقاري، ص 211.

<sup>2</sup> - المادة 02 قانون 90-29، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 565212 بتاريخ 2009/12/10، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، ص 299.

<sup>4</sup> - المادة 19 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 08، ص 497.

<sup>6</sup> - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية بيروت، لبنان، 2000، ص 279.

<sup>7</sup> - المرسوم رقم 91-254 السابق الذكر.

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

"وعلى هذا يجب أن تكون الحيازة العقارية ظاهرة وعلنية، هادئة بدون عنف أو إكراه، واضحة لا لبس أو غموض فيها<sup>1</sup> على أن الحائز يمارس الأعمال المادية باسمه ولحسابه.

ب- إجراءات تسليم شهادة الحيازة:

يتميز في إجراءات تسليم شهادة الحيازة التي فصلها المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السابق بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي في تسليم شهادة الحيازة:

الإجراء الفردي: يقوم الحائز بتقديم طلب<sup>2</sup> يتضمن كل بيان تتعلق بهويته وبتحديد العقار محل الحيازة تحديدا دقيقا وعن طريق إيراد المعلومات حول قوامه ومساحته والأعباء المحمل بها "ويرفق هذا الطلب بملف<sup>3</sup> يتكون من:

❖ شهادة الحالة المدنية للطالب.

❖ تصريح شرقي طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 91-254.

❖ ومخطط يبين حدود وضعية العقار.

❖ كل وثيقة أو سند يدعم موقف الطالب في ممارسة الحيازة.

و يوجه الطلب والملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، الذي يتولى بدوره تسليم الطالب شهادة الحيازة التي تخضع للنشر على لوحة لبلدية وفي الجرائم الوطنية عندما يخص الطلب عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض كائنة بموقع حضري لبلدية تصل الكثافة السكانية بها إلى 20.000 نسمة على الأقل.

كما أنها تخضع للإشهار على مستوى المحافظة العقارية وتمسك بطاقتها على الشكل الشخصي، بعد ضمان نشر مضمون الطلب والتحقيق فيه على مستوى مصالح أملاك الدولة.<sup>4</sup>

الإجراء الجماعي: يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 197177 بتاريخ 2000/05/31 "...فالمنع الذي يوقف مدة الحيازة قد يكون إلى الجانب المادي، مانعا أدبيا يتجلى في علاقة الحائز والمالك من هنا تكون الحيازة مشوبة بعييب اللبس..."، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، الجزء الثاني، ص 211.

<sup>2</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 يسمى هذا الطلب عريضة.

<sup>3</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27.

<sup>4</sup> - المادة 08-09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27.

<sup>5</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27.

حيث يقوم الوالي بإصدار القرار المتضمن المشروع في الإجراء بناء على طلب السلطة المسؤولة عن البرامج المذكور، ويودع هذا القرار لدى البلدية لينشر في مقرها والساحات العمومية وفي إحدى الجرائم لكي يتمكن كل راغب من تقديم طلب شهادة الحيابة الفردي.<sup>1</sup>  
ج- آثار تسليم شهادة الحيابة:

وهي آثار تسمح للمستفيد أن يتصرف في العقار محل الحيابة "تصرف المالك الحقيقي"<sup>2</sup> ومن هذه الآثار أن شهادة الحيابة تسمح بـ:

❖ بالحصول على رخصة البناء طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن كفيات تحضير شهادات التعمير بينما لا تخول المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير هذا الحق إلا للمالك.

❖ كما أنها تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحيابة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة طبقا لمقتضيات المادة 35 من القانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

❖ كما أنها تسمح بتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لأجل تشجيع الوظيفة الاجتماعية للأرض<sup>3</sup> عن طريق استثمارها والقيام بمشروع البناء أو إتمام إنجاز البناء وتأهيلها طبقا للشروط الممكن فرضها من قبل لجنة الدائرة قبل تسوية وضعية البناء غير الشرعي<sup>4</sup>، كما نصت على ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30/06/2010 الذي يحدد كفيات وشروط من حال قروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن.

ثانيا: تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون 02-07

يهدف تسوية وضعية حائز العقار مدة التقادم المكسب وتمكينه من استثمار ملكيته بشكل متوافق مع القانون الجزائري لا سيما في مجال "الحصول على رخصة البناء لإنجاز مسكن أو توسيعه والاستفادة من قرض عقاري لتمويل نشاط فلاحى أو صناعى أو أى مشروع كان والقيام بتقسيم الميراث أو

<sup>1</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 914-254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، مقتبس من المادة 43 فقرة 02 من قانون التوجيه العقارى.

<sup>2</sup> - غنيمه لحو، شهادة الحيابة في قانون التوجيه العقارى، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، الجزء الثانى، ص 162.

<sup>3</sup> - المذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بإعداد شهادة الحيابة.

<sup>4</sup> - الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبى الوطنى، العدد 217، بتاريخ 25 ديسمبر 2006، ص 03.

لغرض بيع العقار"<sup>1</sup>، استحدثت المشرع إجراء لتسليم الحائز سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي يسبق لعقد الشهرة لإثبات التقادم المكسب<sup>2</sup> وهكذا نصت الفقرة الأولى من المادة 04 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكية هو تسليمه سند ملكية".

يتطلب هذا الإجراء شروط وإجراءات بينها القانون 02-07 السابق والمرسوم التنفيذي رقم 08-174 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري:

1- شروط تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون:

وتنقسم هذه الشروط إلى شروط تتعلق بالعقاب وشروط تتعلق بالحيازة ومدتها:

أ- شروط تتعلق بالعقار: الذي ترد عليها الحيازة وهي نفس الشروط المطلوبة في العقارات التي يتم تسويتها بموجب شهادة الحيازة وهي:

أن ترد الحيازة على العقارات التي تقبل التملك الخاص، فلا يطبق هذا الإجراء على الأملاك العقارية الوطنية أو الأملاك العقارية الوقفية.<sup>3</sup>

أن لا يكون العقار محل التسوية مملوكا بسند، إذ أن وجود السند الصحيح المكتشف أثناء التحقيق يرب رفض من حسن الملكية لأن إجراءات تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري يهدف إلى تطهير الوضعية العقارية كما ورد في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا<sup>4</sup> المؤرخ في 09/03/1998".

وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسس على المرسوم 83-352 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية لأمالك التي لم تتم فيها عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري".

أن لا يقع العقار في منطقة مسموحة "طبقا للأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".

<sup>1</sup> المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.  
<sup>2</sup> المادة 03. من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة، حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا رقم 129947 بتاريخ 09/03/1998 غير منشور، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 334.  
<sup>4</sup> المادة 07، 1002 من القانون المدني بالنسبة لحالات التقادم التي انطلقت قبل الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني التي تتطلب مدة 30 سنة لاكتساب العقار، محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ص 211.

ب- شروط تتعلق بالحياسة ومدتها: هي أن تتوافر الحياسة على عنصرها المادي والمعنوي وخلوها من العيوب على أن تستمر بهذا الشكل للمدة الكافية لاكتساب العقار بالتقادم المكسب كما نصت على ذلك المادة 14 من القانون 07-02:

"إذ أن تجعل تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حياسة من شأنها أن تسمح له بالحصول على الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقته على العقار محل التحقيق العقاري".

ومدة الحياسة المطلوبة في هذه الحالة تقدر بخمسة عشر سنة كاملة، كما بينها المادة 827 من القانون المدني في فقرتها الأولى<sup>1</sup> ولا يمكنها أن تشمل مدة التقادم القصير التي تتطلب سندا صحيحا لعملية التحقيق العقاري كما أسلفنا تنصب على العقارات بغير سند كما أن المحقق العقاري لا يملك تقدير عنصر حسن النية الذي يختص به القاضي لوحده.<sup>2</sup>

## 2- إجراءات تسليم سند الملكية إثر عملية تحقيق عقاري:

يتميز في إجراءات تسليم سند الملكية إثر عملية تحقيق عقاري كما فصلها المرسوم التنفيذي رقم 08-174 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي في تسليم سند الملكية:

### أ- الإجراء الفردي:

بمقتضاه يقوم الحائز بإعداد طلب يلتمس فتح تحقيق عقاري ويشتمل على بيان معلوماته الشخصية وبيان سلطته على العقار، وكل المعلومات المتعلقة بالأعباء والارتفاقات التي تثقل العقار محل الحياسة<sup>3</sup>، ويرفق بالملف التالي:

مخطط طوبوغرافي للعقار، تلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة الطالب.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 201978 المؤرخ في 26/07/2000، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، 331.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-174 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 233201 بتاريخ 18/06/2002 "...لكن حيث يتضح أن قضاة المجلس أجابوا الطاعن عن هذا الدفع قوله ما أن حياسة المستأنف ثابتة على الأقل منذ تحرير العقد العرفي المحتج 1985 وهي منذ ذلك التاريخ مستمرة وهادئة في..." نشرة القضاة لسنة 2008، عدد 63، ص 349.

كل وثيقة أو سند يدعم موقف الطالب في ممارسة الحيازة ولو كان عرفياً<sup>1</sup>، ويوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص، الذي يتولى خلال شهر من ذلك إصدار مقرر تعيين محقق عقاري برتبة مفتش أملاك الدولة على الأقل<sup>2</sup>.

ليتلقى تصريحات الحائز التي توضح مضمون العنصرين المادي والمعنوي في الحيازة العقارية ومدتها، ولا يكتفي بذلك بل أنه يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وضمنان عدم المساس بأموال الدولة وحقوق الغير<sup>3</sup>.

ولضمنان يقوم المحقق العقاري بالانتقال الميداني إلى القطعة من أجل دراسة احتجاج واعتراض الغير وكل مدعى آخر لحق عيني على العقار، ليحرر عند نهاية محضرا نهائيا بنتائج التحقيق على أساسه يتم في حالة معاينة التقادم المكسب الموافقة على ترقيم العقار باسم المال وشهر الحقوق المعاينة وتسليم المالك سند ملكيته<sup>4</sup>، طبقاً للنموذج المرفق بالمرسوم 174-08 المؤرخ في 2008/05/19.

#### ب-الإجراء الجماعي:

في هذه الحالة يمكن تحريك التحقيق العقاري بصفة جماعية بقرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية إذا ما تعلق الأمر بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية<sup>5</sup> وهي عمليا تكتسي طابع المنفعة العامة الخاضعة للنشر والإشهار الواسعين بهدف تمكين كل حائز معني من تقديم طلب فتح تحقيق عقاري مرفق بالملف -المبين في الإجراء الفردي- أمام مديرية الحفظ العقاري خلال أجل معين<sup>6</sup> ويعقبه بعد ذلك مباشرة إجراءات التحقيق العقاري.

<sup>1</sup> - من بين أسباب إلغاء عقد الشهرة انعدام عملية التحقيق العقاري الذي ترتب عليها العددي من الحالات المساس بحقوق الغير، الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبي الوطني، العدد 217، بتاريخ 2006/12/25، ص 04.

<sup>2</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 174-08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق الإداري.

<sup>3</sup> - المواد 08-07 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007.

<sup>4</sup> - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 20.

<sup>5</sup> - المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح عام للأراضي.

<sup>6</sup> - المادة 11 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

### المطلب الثالث:

تسوية وضعية الوعاء العقاري الممسوح أو غير الممسوح من طرف مديرية مسح الأراضي المختصة تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي بفعل علمية المسح وتأسيس السجل العقاري إن المسح أداة للتطهير العقاري الشامل وفرز الملكيات ومختلف الحقوق العقارية، إذ يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها<sup>1</sup> يرتب بعد إتمام إجراءاته إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وتحرير محضر بالتسليم طبقاً للمادة 08 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على أن: "تودع وثائق الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحررها محافظ العقاري.

ليقوم المحافظ العقاري مباشرة بعد ذلك بعمية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري<sup>2</sup> وهي العملية التي يترتب عليها تسوية وضعية الملكية العقارية لبعض البناءات غير الشرعية بفعل عملية التقييم المؤقت (أولاً)، تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي بفعل التقييم طبقاً للمادة 48 من قانون المالية لسنة 2005 (ثانياً).

أولاً: تسوية وضعية الوعاء العقاري بفعل عملية التقييم المؤقت طبقاً للمرسوم 76-63:

تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند الملكية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة علمية المسح، فيقرر لذلك التمسك أمامهما بالوضع الظاهر<sup>3</sup> عن طريق إثبات عناصر الحيابة بالشهادات المكتوبة أو الجبائية أو أي وثيقة تدعم طلب لا سيما البناء غير الشرعي المشيد فيقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحيابة المثارة عن طريق الاستماع إلى شهادات الملاك المجاورين وكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف المالك.

البحث في أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من وجود إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر.

<sup>1</sup> - التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 16 المؤرخ في 1998/05/24 المتعلق بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.

<sup>2</sup> المادة 11 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلق بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.

"التأكد من أن هذه الحيابة لا تمارس على الأملاك أو الحقوق العقارية التابعة للأملاك الوطنية بالخصوص العقارات التي تقرر ضمها بفعل التأميم أو الحماية أو أيلولة بعض الأملاك الشاغرة التابعة للدولة<sup>1</sup> إذ أن المبدأ يقضي بجواز تمسك الحائز بحيابة الأملاك العقارية الوطنية في مواجهة الخواص<sup>2</sup> ولا يثبت لهذا لكفي مواجهة الدولة.

و بعد الانتهاء من عملية المسح أو إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا تبعا لتقدير توافر عناصر الحيابة القانونية وشهره في شكل:

ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط وخالية من العيوب، وأنها استمرت كذلك مدة التقادم المكسب المقدره بـ 15 سنة من تاريخ بداية الحيابة إلى تاريخ الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح، طبقا للمادة 13 من المرسوم 63-76 السابق التي تنص "يعتبر الترقيم مؤقت المدة أربعة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي لتسلم للمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدث.

ترقيم مؤقت لمدة سنتين: بالنسبة للعقارات التي يحوزها أصحابها ولا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء أعمال المسح والسندات المقدمة، فيقوم بترقيمها طبقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 التي تنص على: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني".

<sup>1</sup> المذكرة رقم 3787 بتاريخ 1999/07/17 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلق بدور المحققين التابعين للدولة في عمليات التحقيق العقاري المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم 277874 الصادر بتاريخ 2004/10/13، مجلة المحكمة العليا عدد خاص لسنة 2004، الجزء الثاني، ص 299.

ويترتب على ترقيم العقار تسليم المستفيد شهادة التقييم المؤقت، وهي سند يمكن المستفيد من تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي على اعتبار أنها تولد نفس آثار شهادة الحيازة طبقا للمادة 10 من قانون 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 التي تنص: "تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري".

تبعاً لذلك وعلى وجه القياس على آثار شهادة الحيازة فإن شهادة التقييم المؤقت المسلمة للمستفيد ستسمح له بأن يتصرف في العقار محل التسوية "تصرف المالك الحقيقي" عن طريق: الحصول على رخصة البناء<sup>1</sup> كما أنها تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحيازة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة.<sup>2</sup>

تأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل، بهدف القيام بمشروع بناء أو إتمام إنجاز البناء وتأهيلها طبقاً للشروط التي يمكن أن تفرض من قبل لجنة الدائرة قبل تسوية وضعية البناء غير الشرعي كما سبق عرضه في آثار شهادة الحيازة. ونشير إلى أن حالات التسوية بفعل هذه الشهادة قد بلغ إلى غاية جوان 2009 حوالي 20300 حالة ترقيم مؤقت في المناطق الريفية لوحدها.<sup>3</sup> ثانياً: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي بفعل التقييم طبقاً للمادة 48 من قانون المالية لسنة 2005:

هي حالة لتسوية الوضعية القاعدة العقارية كما نصت عليها المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 بقولها:

"في حالة تشييد البناءات برخصة بناء وبدونها على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوافر لديها سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والبناءات.

<sup>1</sup> - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 96.

<sup>2</sup> - تعرف هذه العملية بالإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري.

<sup>3</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن قواعد التعمير.

و في حالة عدم تبرير الدفع كلياً أو جزئياً يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والتي تواصل مصالح أملاك الدولة تحصيله طبقاً للتشريع المعمول به... لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت، ويجري حينئذ مسح الأرض وقيدها باسم الدولة.

"تعالج المادة السابقة وضعية الملكية العقارية للبناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بشروط وهي: "أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأمالك العقارية الوطنية الخاصة فلا يجوز تسوية وضعية البناءات المشيدة على الأملاك العقارية الوطنية العامة لأنها غير قابلة للتصرف" أن يرخص القانون بعملية التنازل عن القطعة الأرضية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة مثل حالة المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-454 المحددة لشروط إدارة أملاك الدولة<sup>1</sup> أن تكون القطعة المتنازل عنها قابلة للبناء والتعمير طبقاً لما حددته أدوات التعمير وأن يتوافق تخصيص الأرض مع سبب التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

أن تشتمل الأرض على البناء المشيد برخصة بناء أو بدونها، بشكل مندمج بالأرض لا يمكن فصل دون الآخر وهو ما قصدته المادة السابقة بقولها "لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت".

و يتم بعد إيداع وثائق المسح التي تبرر عملية التنازل والدفع ترقيم العقار ومنح الحائز الدفتر العقاري إذا ما استطاع إثبات تأدية ثمن التنازل أمام المحقق العقاري، وفي حالة العكس تقيد القطعة مؤقتاً باسم صاحبها ويمنح شهادة الترخيم المؤقت، وفي الحالتين تسوي وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي عن طريق منح الحائز سند الملكية.

هو أسلوب لتسوية الوضعية التخطيطية للحي عن طريق إدماجه ضمن المحيط العمراني بفعل عمليات التصحيح العمرانية التي يتدخل بها هذا الأسلوب، والأرض بطبيعة مالك عقاري وطني عمومي خلال المدة الممتدة من تاريخ الطلب إلى حين البث بإعادة التصنيف، كما أن طلب لجنة الدائرة غير مبرر من الناحية القانونية إذا كما سبق شرحه بمجرد فقدان الملك الوطني العمومي الوظيفة والطبيعة التي حتمت إدراجه ضمن الأملاك الوطنية العمومية ينشأ التزام السلطة المعنية بإخراجه من هذه الدائرة بموجب قرار إلغاء التصنيف دونما الحاجة إلى أن يطلب ذلك ولا يفوتنا أن نتساءل عن إمكانية التسوية في هذه الحالة تبعاً للإطار العام لتحقيق المطابقة الذي لا يسمح بإقامة مثل هذه البناءات في هذه الأرض المشمولة بارتفاع عدم البناء بالنسبة للخواص.

<sup>1</sup> - المادة 35 من القانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ثالثا: إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو الخاصة التابعة للملكية الغير:

لم يشر في هذه الحالة القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات واتمام إنجازها إلى إمكانية تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة غير الشرعية وعليه سنعالجها على ضوء الأحكام القانونية المنظمة للملكية العقارية الخاصة والوقفية:

1- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأمالك الخاصة للغير:

إن حق الملكية العقارية الخاصة مضمون ومحمي دستوريا، إذ يرتب التزاما في ذمة أشخاص القانون الخاص أو العام مفاده احترام الملكية الخاصة وعدم الاعتداء عليها فلا يجوز نزعها إلا للمنفعة العمومية طبقا للقانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

بناء على ما سبق لم يتمكن القانون 08-15 من حيك طريقة لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة غير الشرعية المشيدة على أملاك الغير بخلاف ما ورد في المرسوم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985هـ، غير أن قواعد القانون المدني قد تكفلت بهذه الحالة حيث يمكن لحائز البناءة غير الشرعية أن يستفيد من واقعت التقادم المكسب أو الالتصاق كأسباب لكسب الملكية يترتب عليهما منحه سندا للملكية بمناسبة الفصل في الخصومة القضائية أمام المحكمة متى لم تتجاوز المدة إلى غاية تنفيذ الحكم فترة تحقيق المطابقة.

#### ❖ التمسك بالتقادم المكسب لاكتساب الملكية العقارية:

فيجوز لحائز البناء غير الشرعي أن يتمسك بالملكية العقارية الخاصة لوعاء البناءة بالتقادم الطويل لمدة 15 سنة أمام المحكمة لو كان مملوكا للغير بسند مشهر في ظل نظام السجل العيني طبقا للمادة 827 من القانون المدني التي تنص على: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاص به صار لذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".، فالمادة السابقة لا تفرق في التقادم المكسب بين الملكية التي لها سندات والتي ليس لها سندات إذا انعدم جواز اكتساب الملكية العقارية بالتقادم بخلاف الحقوق المشهورة في السجل العيني لا يقبل إلا في إطار تسليم سند الملكية في إطار تحقيق عقاري والإجراء الأولي للقيود في السجل العقاري.

#### ❖ الالتصاق الصناعي كسب ملكية وعاء البناء:

ويقصد بالالتصاق الصناعي في هذه الحالة اندماج الأرض مع مواد البناء غير الشرعي بشكل يتعذر مع الفصل بينهما دون تلف نتيجة تدخل شخص من أشخاص القانون الخاص بسلوك التشييد في هذه الحالة يمكن لحائز البناء أن يكتسب ملكية الوعاء العقاري بحكم من المحكمة طبقا للمادة 785 من القانون المدني في التي تنص على: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن

له حق في إقامته فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة، وإنما يخير بين أن يدفعه قيمة المواد وأجرة العمل، أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه 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 تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل"، ويشترط لاكتساب ملكية وعاء البناية غير الشرعية في هذه الحالة على وجه الخصوص:

حسن نية القائم بالبناء، وهو معيار شخصي مفترض يقوم مع اعتقاد الشخص بأن له الحق في إقامة البناء دون البحث عن السبب الصحيح، فقد يستند في هذه الحالة حائز البناء إلى السند العرفي الذي حرره له المالك الذي سمح له بإقامة هذه المنشآت.

أن يطلب المالك تمليك هذه الأرض إلى حائز بالبناء بسبب فداحة التعويض الملزم له، فليس له أن يطلب الإزالة بل يخير بين تأدية قيمة مواد البناء وأجرة العمل أو ما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء، فإذا أرقه هذا التعويض جاز له أن يطلب تمليك الأرض إلى حائز البناية غير الشرعية.

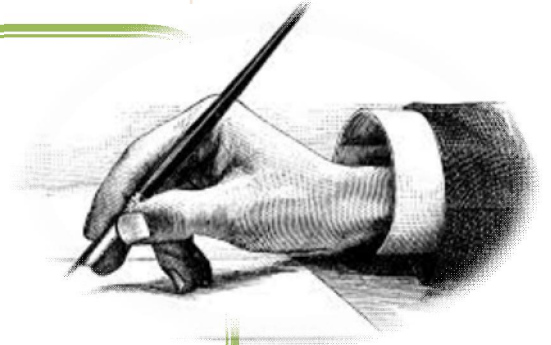
2- بالنسبة للبنايات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأمالك الوقفية:

تتمتع الأراضي التابعة للملكية الوقفية كما رأينا بخاصيتي إسقاط الملكية الوقفية وتمتعه بالشخصية المعنوية اللتين تجعل أنه غير قابل للتصرف وبدرجة أولى للتسوية الأملاك العقارية المشيدة عليها البنايات غير الشرعية للغير بأنها تلحق بالوقف مهما كان حجمها وشكلها ودون أي تعويض إذ تنص المادة 25 من قانون الأوقاف في فقرتها الأولى: "كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير" ولقد أكدت المحكمة العليا هذا الحكم في العديد من المناسبات حيث ورد في القرار...

### خلاصة الفصل الثاني :

إن قانون 05-08 هو قانون استثنائي في مجال التعمير والبناء، حيث جاء هذا القانون من أجل تسوية البناءات التي لا يستطيع أصحابها تسويتها في القانون العادي أي قانون 90-29، فهو قانون يلزم تطبيقه في أجل معين من 2008 إلى 2013 و تم تمديد الأجل مرة أخرى خمسة سنوات أخرى، هذا من أجل استدراك المواطن للتأخير للبناءات التي لم يتم تسويتها بعد، ويسري فيما بعد قانون 90-29 الخاص بالتعمير والبناء، ولقد تم استحداث على مستوى المصالح التقنية للبلدية ما يعرف بالشباك الوحيد أي تسوية البناءات بالطريق العادي، و كذلك قانون 08-15 لا يشمل إلا البناءات التي شيدت قبل تاريخ 2008/07/20، أي البناءات التي شيدت بعد هذا التاريخ لا تدخل في التسوية في مفهوم هذا القانون و هناك إجراءات قانونية لا بد للمصرح أن يتبعها من أجل تسوية البناءة، بدء بدفع الملف أمام المصلحة التقنية للبلدية وصولاً إلى لجنة الدائرة التي تدرس طلبه وتصدر قرار بذلك، ويكون للمصرح الحق في الطعن أمام لجنة الطعن الولائية في حالة عدم رضائه بالقرار الصادر عن لجنة الدائرة و إن الجهة المختصة بتقديم الشهادة و الرخصة المطلوبة من المصرح حسب الحالة، تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أي الواقع بإقليمه البناءة المراد تسويتها أو يكون من اختصاص الوالي في حالة البناءات المصنفة من أجل الصالح العام، و أهم هذه الوثائق في إطار قانون 08-15 هي شهادة مطابقة التي تعتبر وثيقة ضرورية من أجل إعداد الدفتر العقاري، فهذا الأخير يعتبر بطاقة تعريف العقار و البناءة معاً، ولهذا فإن تسوية البناءة لا يقتصر على إتمام البناءة فقط، بل يتعدى إلى تسوية العقار و هذا يكون وفق إجراءات أشكال التي نص عليها القانون خصوصاً

# الخاتمة

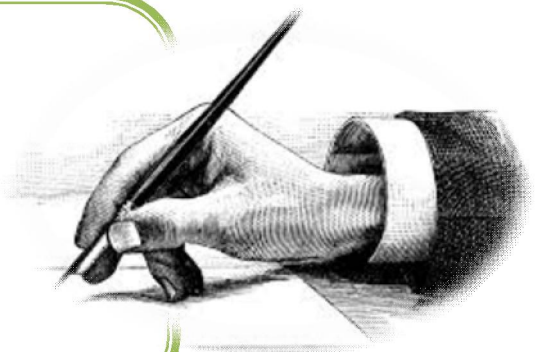


في نهاية بحثنا هذا قد خلصنا إلى الإجابة على الإشكالية المطروحة والمتمثلة في ما مدى فاعلية القانون 19-08 في تطهير العقار التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير العقار؟ وهل وفق المشرع في ذلك؟ من خلال الأسس التي اعتمدها، والأدوات التي استعملها في عملية التطهير، فبالنسبة للأسس وتماشيا مع النهج الجديد والتغيير الذي فرضته قوة الأحداث، كان لزاما من إعادة الاعتبار للملكية الخاصة من باب أولى، وتجسيد هذه النقطة دستوريا وقانونيا، من خلال النصوص المتوالية التي تم إصدارها أو التي سيتم إصدارها لاحقا، ومن ثم الاعتماد على الأدوات المذكورة في الفصل الثاني من الدراسة والمتمثلة في هيئات ومؤسسات تسيير، وكذا الاعتماد على بعض المهن التي تلعب همزة وصل في أداء هذه المهمة أي مهمة التطهير العقاري ومحاولة سد الفراغ القانوني بإيجاد بدائل وحلول ولو ظرفية، لتمكين كل فرد من سند ملكية يكرس سلطاته على حقوقه العقارية، ويسهل عملية التداول في جو مبني على استقرار المعاملات والمحافظة على النظام العقاري، هذا بالإضافة إلى تقييم مدى نجاعة هذه الآليات عمليا، في الوصول إلى الهدف المرجو، وهو مشروع التوثيق العقاري العام. إن تطهير الوضعية العقارية للملكية الخاصة له أكثر من أهمية وبخاصة في المجال الاقتصادي حيث يحث على الاستثمار، ويلبي حاجيات المواطن المتزايدة في مجال السكن ويشجع على التداول العقاري بكل طمأنينة ويسهل هذه العملية، كما يضمن للدولة الضرائب العقارية، الخ.... بالرغم من المحاسن والمساوئ التي ميزت العملية إلا أننا نشجع على مواصلة بوتيرة أسرع، والمقارنة بين جميع مراحلها، لبلوغ حلول أفضل وأنجع، وذلك من خلال إصدار قوانين تعكس بحق رغبات الأفراد، هذا من جهة، ومن جهة أخرى نأمل أن تتخلى الإدارة الجزائرية عن عقلية البيروقراطية والمركزية لأنها أسباب كل المشاكل، وثقل وتيرة التطهير خصوصا في وقت أصبحت السرعة فيه من ميزات هذا العصر، وكفيينا كدليل على ذلك، المرحلة ما بين 81 صدور قانون وتنفيذه، فمثلا القانون 02/07 المتضمن إحداث إجراء تحقيق عقاري وتسليم سندات ملكية صدر في 27 فيفري 2007 ولم يصدر مرسومه التنفيذي إلا خلال شهر مايو 2008 أكثر من سنة ولا يزال موقوف التنفيذ إلى الآن، فكيف ندعو إلى تطهير الملكية الخاصة والحال على ما هو عليه؟ إننا ومن خلال بحثنا هذا نأمل أن تتم معالجة المشاكل العقارية في الجزائر بجدية أكبر، مع العمل على تحديث القوانين وتطبيقها بشكل سريع، وكذا دعم الهيئات المتعلقة بالمسح من الناحية المادية والبشرية، ذلك لأن آليات التطهير لم تكن فعالة إلا بشكل ضئيل جدا ولم تحقق الهدف المرجو منها في حل المشاكل والنزاعات العقارية، ويبقى أن نقول أن الحل الأساسي لتطهير العقار هو تسريع وتفعيل العمل بالأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وتطبيقه على نطاق واسع وعلى كافة التراب الوطني لتسوية وضعية العقار بمختلف أنواعه الحضري والريفي. وكذا ندعو إلى الاستعانة بالخبرات الأجنبية في مجال المسح لمعالجة

المشاكل العقارية في الجزائر، وتحسين مستوى إطارات وأعوان الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كما أنه يمكن لهاته الأخيرة فتح المجال أمام الخواص للاستعانة بهم في إنجاز مسح الأراضي.

أما قانون 05-08 فجاء من أجل تسوية البناءات التي لا يستطيع أصحابها تسويتها في القانون العادي أي قانون 29-90، فهو قانون يلزم تطبيقه في أجل معين من 2008 إلى 2013 وتم تمديد الأجل مرة أخرى خمسة سنوات أخرى، هذا من أجل استدراك المواطن للتأخير للبناءات التي لم يتم تسويتها بعد، ويسري فيما بعد قانون 29-90 الخاص بالتعمير والبناء، ولقد تم استحداث على مستوى المصالح التقنية للبلدية ما يعرف بالشباك الوحيد أي تسوية البناءات بالطريق العادي، وكذلك قانون 15-08 لا يشمل إلا البناءات التي شيدت قبل تاريخ 2008/07/20، أي البناءات التي شيدت بعد هذا التاريخ لا تدخل في التسوية في مفهوم هذا القانون وهناك إجراءات قانونية لا بد للمصرح أن يتبعها من أجل تسوية البناءة، بدء بدفع الملف أمام المصلحة التقنية للبلدية وصولاً إلى لجنة الدائرة التي تدرس طلبه وتصدر قراراً بذلك، ويكون للمصرح الحق في الطعن أمام لجنة الطعن الولائية في حالة عدم رضائه بالقرار الصادر عن لجنة الدائرة وإن الجهة المختصة بتقديم الشهادة والرخصة المطلوبة من المصرح حسب الحالة، تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أي الواقع بإقليمه البناءة المراد تسويتها أو يكون من اختصاص الوالي في حالة البناءات المصنفة من أجل الصالح العام، وأهم هذه الوثائق في إطار قانون 08-15 هي شهادة مطابقة التي تعتبر وثيقة ضرورية من أجل إعداد الدفتر العقاري، فهذا الأخير يعتبر بطاقة تعريف العقار والبناءة معاً، ولهذا فإن تسوية البناءة لا يقتصر على إتمام البناءة فقط، بل يتعدى إلى تسوية وتطهير العقار وهذا يكون وفق إجراءات وأشكال التي نص عليها القانون خصوصاً.

# قائمة المراجع



قائمة المراجع:

أولاً: الكتب باللغة العربية

- 2- إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دارهومة، سنة 2009
- 3- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية ، دارالعلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر، دون طبعة.
- 4- تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية بالمديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2007 .
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دارالهومة، الجزائر، 2009.
- 6- حمدي باشا عمر، آليات تطوير الملكية العقارية الخاصة، دارهومه، الجزائر، 2013.
- 7- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دارهومة، الجزائر، 2000.
- 8- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دارالهومة، 2004.
- 9- سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر، منذ 1990، سنة 1999.
- 10- السيد الحسيني، الإسكان والتنمية الحضرية.
- 11- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دارهومة، سنة 2009.
- 12- عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، 1986.
- 13- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، البيع والمقايضة.
- 14- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الثاني، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان، 1988.
- 15- عوابدي عمار، القانون الإداري، النشاط الإداري، جزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2016.
- 16- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر الطبعة الأولى، سنة 2010 .
- 17- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت ، لبنان، (ب، س، ط).
- 18- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة أولى، 2003.

- 19-مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 20-مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، آخر تعديل : القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الطبعة الخامسة، دار هومه ، الجزائر ، 2018.
- 21-محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية بيروت، لبنان، 2000.
- 22-محمد سعد خليفة، السجل العيني، دراسة في القانون المصري والليبي، دار النهضة العربية، 97/96.
- 23-محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.
- 24-محمدي زاوي فريدة الحيازة والتقادم المكسب .
- 25-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009 .
- ثانيا: المقالات والبحوث العلمية
- 1- غنيمة لحلو، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، الجزء الثاني.
- 2- علي فيلاي، الشكلية في العقود، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، دار الحكمة الجزائر، 1997، الجزء 35 رقم 03.
- 3- عزاوي عبدالرحمن، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008.
- 4- علي بن فليس، مداخلة حول دور الموثق في الإصلاحات الاقتصادية، الملتقى الوطني الأول للتوثيق وتحديات العصرنة 16 و 17 أبريل 2002، الجزائر، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، عدد خاص.
- 5- زيتوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 3 ، 2001 .
- 6- مداخلة السيد وزير المالية أمام المجلس الشعبي الوطني في الجلسة العلنية المنعقدة يوم 2006/12/17 المخصصة لدراسة مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للمداورات رقم 2017، المؤرخة في 2006/12/25.

7- نذير بيوت : معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 07. 02 المؤرخ في المؤرخ في 27 فبراير 2007.

8- نور الدين رجيمي، وقفات قانونية حول وضعية التوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 04، سنة 2001.

### ثالثا: المذكرات والأطروحات الجامعية

1- بن محاد وردية، مهنة التوثيق في ظل القانون 27/88، رسالة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2001.

2- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2008/2009.

3- زرباني محمد مصطفى، " السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية"، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق بن عكنون ، 2010/2021.

4- بكارية سماعيل، " الأثر التطهيري للشهر العقاري" مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق، 2014/2015.

5- عثمانة وهبية، الشكلية الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة على ضوء التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2008/2009.

### رابعا: النصوص القانونية

#### - القوانين:

- 1- القانون 90-29 المتعلق بتهيئة العمرانية وأدوات التعمير.
- 2- القانون 90-25 تعليق على قرار 386808، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2010، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007.
- 3- القانون رقم 88/14 المؤرخ في 03/05/1988 الجريدة الرسمية رقم 18 ، ص 749 يعدل و يتمم الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني
- 4- قانون 88/27 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية .
- 5- القانون المدني بموجب القانون: 05/10 المؤرخ في: 20 يونيو 2005
- 6- قانون 06/02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14.

- 7- القانون رقم 02/07 المؤرخ في: 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 لسنة 2007 .
- 8- القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة، حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- 9- قانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها. المراسيم التنفيذية:
- 1- المرسوم رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية (المؤقتة) المسوكة في الشكل الشخصي، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بسند ملكية كان موضوع شهر سابق قبل 01 مارس 1961 يتم شطب الإجراء السابق، حسب التعليم رقم: 03 .
- 2- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- 3- المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- 4- المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/05/1980 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38 .
- 5- المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، لسنة 1983 .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في: 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 54، لسنة 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في: 12/02/1992، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 13، لسنة 1992 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 176-91 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بتحضير شهادة المطابقة، الجريدة الرسمية، عدد 26.
- 8- المرسوم 254-91 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها .
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 254-91 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990.
- 10- المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس معماري.
- 11- المرسوم التشريعي 08-94 المؤرخ في 26/05/1994 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1995.

- 12-المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في:15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 لسنة 1995 .
- 13-المرسوم التنفيذي 08 - 147 المؤرخ في19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية . ج ر عدد26 سنة2008.
- 14-المرسوم التنفيذي رقم 08-174 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري.
- 15-مرسوم رئاسي رقم89/18 المؤرخ في 28/02/1989 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23/02/1989

- القرارات:

- 1- قرار المحكمة العليا رقم 99360 المؤرخ في 13/01/1986 أشار إليه حمدي باشا عمر في مؤلفه القضاء العقاري في أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة – الجزائر 2004 .
- 2- قرار المحكمة العليا رقم 129947 بتاريخ 09/03/1998 غير منشور، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري.
- 3- قرار المحكمة العليا رقم 197177 بتاريخ 31/05/2000 "...فالمنع الذي يوقف مدة الحيازة قد يكون إلى الجانب المادي، مانعا أدبيا يتجلى في علاقة الحائز والمالك من هنا تكون الحيازة مشوبة بعيب اللبس..."، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، الجزء الثاني.
- 4- قرار المحكمة العليا رقم 201978 المؤرخ في 26/07/2000، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، 331.
- 5- قرار المحكمة العليا رقم 201544 بتاريخ 22/11/2000 "... حيث أن الحيازة واقعة مادية تثبت كالطرق القانونية..." مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، الجزء الثاني.
- 6- قرار المحكمة العليا رقم 233201 بتاريخ 18/06/2002 "...لكن حيث يتضح أن قضاة المجلس أجابوا الطاعن عن هذا الدفع قوله ما أن حيازة المستأنف ثابتة على الأقل منذ تحرير العقد العرفي المحتج 1985 وهي منذ ذلك التاريخ مستمرة وهادئة في..." نشرة القضاة لسنة 2008، عدد 63.
- 7- قرار المحكمة العليا رقم 277874 الصادر بتاريخ 13/10/2004، مجلة المحكمة العليا عدد خاص لسنة 2004، الجزء الثاني.
- 8- قرار المحكمة العليا رقم 565212 بتاريخ 10/12/2009، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث.

- الأوامر

- 1- الأمر 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية.
- 2- أمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 107، لسنة 1970.
- 3- الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني التي تتطلب مدة 30 سنة لاكتساب العقار.
- 4- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- 5- الأمر 26-95 المعدل للمادة 85 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري.
- 6- الأمر 31/96 المؤرخ في 30/12/1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، الجريدة الرسمية العدد 76.

- التعليمات

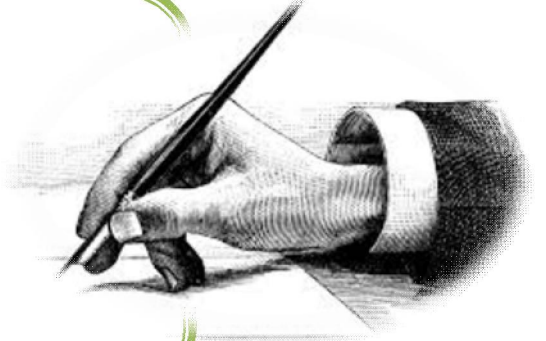
- 1- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلق بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.
- 2- التعليمات الوزارية رقم 1000 الصادرة عن وزارة السكن و العمران، بتاريخ 10/09/2008.
- 3- التعليمات رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري المؤرخة في 24/05/1998
- 4- التعليمات رقم 5224 المؤرخة في 06/07/1994 الصادرة عن وزارة المالية المتعلقة بعملية المسح .
- 5- المجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، وزارة العدل، الجزائر، العدد الأول لسنة 1997.
- 6- المذكرة رقم 3787 بتاريخ 17/07/1999 عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلق بدور المحققين التابعين للدولة في عمليات التحقيق العقاري المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.
- 7- المذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بإعداد شهادة الحيازة.
- 8- المذكرة رقم 5695 بتاريخ 22 أكتوبر 2000 عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتطبيق التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 24/08/2000 المحددة لكيفيات التحويل لفائدة دواوين التسيير العقاري للأراضي التابعة لأموال الدولة المستعملة قبل تاريخ 18/11/1990.
- 9- المذكرة رقم 6476 بتاريخ 01 ديسمبر 2001، عن مديرية العامة للأموال الوطنية.
- 10- المذكرة رقم 1385 المؤرخة في: 22/03/1993 والصادرة عن المديرية العامة للأموال الدولة.

التقارير:

- 1- تقرير وزارة السكن و العمران، بتاريخ أبريل 1998.

- 2- التقرير التمهيدي للجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات بالمجلس الشعبي الوطني، دورة خريف 2006، الجريدة الرسمية للمداولات، السنة الخامسة رقم 217، ديسمبر 2006 .
- 3- يوم دراسي حول عملية المسح العقاري انعقد بالمركز الإداري بوهران بتاريخ 1999/11/25.

# فهرس المحتويات



فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	شكر وتقدير
	إهداء
6-1	مقدمة
الفصل الأول: التأصيل القانوني لعملية تطهير الملكية العقارية	
8	تمهيد
9	المبحث الأول: نظام الشهر العقاري لتطهير العقار
9	المطلب الأول: التأسيس لقاعدة الرسمية
9	الفرع الأول: مفهوم قاعدة الرسمية
15	الفرع الثاني: مكانة الرسمية في تطهير الملكية العقارية الخاصة
18	المطلب الثاني: اعتماد السجل العقاري كأداة للتطهير الشامل
18	الفرع الأول: مفهوم الشهر العقاري
20	الفرع الثاني: دور السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية
24	المبحث الثاني: الهيئات المرتبطة بعمليات مسح الأراضي
24	المطلب الأول: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
25	الفرع الأول: نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
26	الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
27	المطلب الثاني: إعادة تنظيم المهن ذات الصلة بالتوثيق العقاري
27	الفرع الأول: تحرير مهنة التوثيق وأثرها في تطهير الملكية العقارية
29	الفرع الثاني: تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري
32	المبحث الثالث: البدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري
32	المطلب الأول: شهادة الحيازة كأداة تسوية المناطق غير المسوحة

32	الفرع الأول: شروط استحقاق شهادة الحيازة واجراءات إعدادها وتسليمها
37	الفرع الثاني: آثار تسليم شهادة الحيازة وتقدير العمل بها
39	المطلب الثاني: اعتماد عملية التحقيق العقاري كآلية موازية للسجل العقاري
40	الفرع الأول: مفهوم وشروط عملية التحقيق العقاري
43	الفرع الثاني: مراحل واجراءات سير عملية التحقيق العقاري
46	الفرع الثالث: الآثار المترتبة على انتهاء عملية التحقيق العقاري
52	خلاصة الفصل الأول:
الفصل الثاني: تطبيق قانون 15-08 المتعلق بتسوية البناءات وإتمام إنجازها لتطهير العقار	
54	تمهيد
55	المبحث الأول: مجال تطبيق قانون 15-08 المتعلق بتسوية البناءات وإتمام إنجازها
55	المطلب الأول: البناءات التي يشملها التسوية في إطار قانون 15-08
56	المطلب الثاني: البناءات التي لا تشملها التسوية في إطار قانون 15-08
57	المطلب الثالث: إجراءات التسوية وإتمام إنجاز البناءات في إطار قانون 15-08
64	المبحث الثاني: الجهة الإدارية المختصة بإصدار شهادات ورخص التسوية في إطار قانون 15-08
64	المطلب الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي
69	المطلب الثاني: الوالي المختص
71	المبحث الثالث: آثار تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها والجهة المختصة بالوعاء العقاري.
71	المطلب الأول: تسوية الوعاء العقاري المشيد عليها البناءة المراد تسويتها وتحقيق مطابقتها
72	المطلب الثاني: تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن تطبيق أمر 26-76
83	المطلب الثالث: تسوية وضعية الوعاء العقاري المسوح أو غير المسوح من طرف مديرية مسح الأراضي المختصة

89	خلاصة الفصل الثاني
91	الخاتمة
94	قائمة المراجع
102	فهرس المحتويات
	الملخص

## الملخص:

تحدث المشرع الجزائري آلية قانونية جديدة من شأنها تطهير الوعاء العقاري، وذلك في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة، تفاديا للمشاكل المترتبة عن تأخر عملية المسح العام للأراضي من جهة، وعن تطبيق عقد الشهرة منذ سنة 1983 من جهة أخرى. على إثر ذلك تم سن القانون رقم 12/17 المؤرخ في 21/12/2017، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 18/147 والذي على أساسه يتم تسليم سند الملكية لكل شخص تتوفر فيه الشروط القانونية. حيث يكفل هذا الأخير تمكين الغير ممن له مصلحة على العقار محل التحقيق العقاري في تقديم الاعتراضات على نتائج التحقيق العقاري إداريا، التي يتولى المحقق العقاري البت فيها عن طريق عقد جلسة الصلح باستدعاء الأطراف، غير أنه في حالة فشل الحل وديا يتم اللجوء إلى القضاء، وذلك قبل التسوية النهائية لوضعية العقار ضمن البطاقات العقارية في السجل العقاري وأمام تطور القاعدة العمرانية للمدن وتنوعها ظهرت مجموعة من التغيرات التي مست العقار بصفة خاصة و الواجبة العمرانية للمدينة بصفة عامة نتيجة تزايد الكثافة السكانية الأمر الذي أدى إلى خلق فوضى عمرانية ساهمت بشكل غير مرغوب فيه في انتشار البناءات غير المشروعة، وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار قوانين للحد من هذه الظاهرة وصولا إلى القانون 1-08

5 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فمن خلال هذا القانون جمع المشرع بين معالجة الوضعية العمرانية وتسوية الوضعية العقارية من أجل الانتقال بالبناءة من مجال المخالفة إلى مجال المشروعية، بالإضافة إلى تدعيمه للقانون بمراسيم التنظيمية التي تحدد الإجراءات الواجب إتباعها عند التسوية

الكلمات المفتاحية: قانون 15-08، السجل العقاري، دفتر العقاري، البناءات غير المشروعة، تسوية البناءات.

## abstract:

The Algerian legislator introduced a new legal mechanism that would purify the real estate container, within the framework of settling the status of real estate and settling the status of private real estate, in order to avoid the problems arising from the delay in the general survey of land on the one hand, and the application of the fame contract since 1983, on the other hand. Subsequently, Law No. 12/17 dated 12/27/2017 was enacted, which included the establishment of the procedure for inspecting the right of ownership and the delivery of title deeds through real estate investigation, and Executive Decree No. 18/147, on the basis of which the title deed is delivered to each person. It meets the legal requirements. The latter ensures that others who have an interest in the property subject of the real estate investigation are able to file objections to the results of the real estate investigation administratively, which the real estate investigator decides on by holding a conciliation session by summoning the parties, but in the event of failure of amicable solution, resort to the judiciary, and This is before the final settlement of the property's status within the real estate cards in the Land Registry

In the face of the development and diversity of the urban base of cities, a number of changes have emerged that affected real estate in particular and the urban facade of the city in general as a result of the increasing population density, which led to the creation of urban chaos that contributed undesirably to the spread of illegal buildings, and this is what led the Algerian legislator to Issuing laws to limit this phenomenon up to Law 08-15, which includes determining the rules for matching buildings and completing their completion. Through this law, the legislator combined the treatment of the urban situation and the settlement of the real estate situation in order to move the building from the field of violation to the field of legality, in addition to strengthening the law Regulatory decrees specifying the procedures to be followed upon settlement

**Keywords:** Law 08-15, real estate registry, real estate book, illegal buildings, building settlement.