

تمهيد

كما اشرنا سلفا أن التعدي على حق ملكية سواء كان بحسن أو سوء نية فعند وقوعه يعتد بأحكام الالتصاق التي وضحناها سابقا . هذا في حالة ما إذا كان صاحب الحق يثبت ملكيته بسند رسمي موافق لتنظيم المعمول به . إما إذا كان صاحب الأرض أي صاحب الحق لا يملك ما يثبت ملكيته على الأرض قبل الادعاء بالاعتداء على أرضه . ففي هذه الحالة على صاحب الأرض أن يسوي وضعيته أولا . أي أثبات الملكية العقارية للأرض بسند رسمي مشهر . فالمشرع الجزائري أوجد أدوات تنظيمية تولد وتحمي هذا الحق وتجعله ذو حجية قوية أمام الغير الذي تخوله نفسه للاستيلاء أو سلب ملك الغير .

فبصدور قانون التوجيه العقاري الذي يعد لسياسة الجديدة و النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية ، اشتراطه للسندات الرسمية التي تثبت الملكية العقارية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية ، أو يكون للحائز سند قانوني يبرز هذه الحيازة، فقد الغي هذا القانون الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بنص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري، والذي فشل في تحقيق أهدافه وتولدت عليه عدة مشاكل من بينها السندات العرفية للملكية العقارية الذي اضطر المشرع بقبولها على الأراضي الغير ممسوحة. ولكن ذكر في نص المادة 86 من القانون التوجيه العقاري على تسوية وضعية الأملاك العقارية الناتجة على هذا

الأمر، بالإضافة إلى أن المشرع اقر لحماية الملكية العقارية وذلك من خلال إثباتها عن طريق أنظمة الشهر (الشهر الشخصي والشهر العيني) ، لان المشرع الجزائري أخذ بالنظامين إلي حين استكمال عملية المسح على كامل التراب الوطني . فالأراضي الغير ممسوحة تطبق عليها نظام الشهر الشخصي في هذه الحالة يستطيع صاحب الأرض الذي لا يملك سند ملكية . أقر له المشرع إنشاء شهادة حيازة وفقا لشروط، أو القيام بتحقيق

عقاري لتسليم سند ملكية وفقا لقانون 07/02 المؤرخ في 27/02/2007، أما الأراضي الممسوحة فتطبق نظام الشهر العيني المؤسس على الأمر 74/75 مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12/11/1975. والأخير يتوج الملكية بسند رسمي يسمى الدفتر عقاري وهذا ما أوجده المشرع بالنسبة لمراقبة حق الملكية العقارية إما مراقبته للبناء كان من خلال إصدار قانون التهيئة والتعمير هذا بالنسبة للعقار الحضري وأما العقار الفلاحي من خلال مراقبة استغلاله وفقا لشروط المنصوص عليها، الذي شملته السياسة الجديدة بإلغاء القانون 71/73 المؤرخ في 8/11/1971 والمتضمن الثورة الزراعية حسب نص المادة 75 من نفس القانون وأوجب حمايته من خلال عدم تغيير طابعه الفلاحي وذلك بالتعدي عليه بالبناء إلا بما سمح به القانون. إذا لدراسة هذا الفصل قسم كالتالي :

المبحث الأول :تسوية الوضعية العقارية للحد من ظاهرة البناء على ملك الغير

المبحث الثاني : مراقبة وتدخل الدولة في استعمال العقار

المبحث الأول :تسوية الوضعية العقارية للحد من البناء على ملك

الغير

نقصد بتسوية الوضعية العقارية أي تصحيح وضعية عقار قانونيا ،تولدت عليه مشاكل تحرم صاحبه من حقوقه القانونية ، بالإضافة إلى ظهور ظاهرة التعدي بالبناء على ملك الغير باعتباره غير قانوني وذلك لاستغلال بعض الأشخاص أملاك عقارية غير مثبتة بسندات رسمية .فللوقاية من هذا التعدي يجب على صاحب الأرض تسوية وضعية ملكيته القانونية حسب ما أقره المشرع ، بإتباع القوانين الصادرة حسب الحالة المناسبة له لتسوية قصدا حمايتها،وذلك بالإثبات القانوني لحق لملكيته .وهذا ما سنراه في هذا المبحث من خلال تقسمة إلى مطلبين.المطلب الأول خصصناه لتسوية الوضعية العقارية الناتجة عن الأمر 26/74 لأن في هذه المرحلة تعد مرحلة انتقالية بالإضافة انها لا تكفي للخروج والحد من هذه الظاهرة، وهو حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري الذي الغي هذا الأمر في نصت المادة 86 على تسوية الأراضي الموزعة في إطار هذا الأمر، والمطلب الثاني لتسوية الوضعية العقارية عن طريق الأنظمة المنصوص عليها في القانون. كالتالي:

المطلب الأول : تسوية وضعية الملكية العقارية الناتجة عن تطبيق الأمر 26/74

المطلب الثاني : الأنظمة المتبعة لتسوية الوضعية العقارية

المطلب الأول: تسوية وضعية الملكية العقارية الناتجة عن تطبيق الأمر

26/74

نقصد بالملكية العقارية الناتجة عن تطبيق الأمر 26/74 للتكوين الاحتياطات العقارية للبلديات ، هي مجموعة القطع 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 إتمام الإجراءات القانونية المتخلفة لعملية إدماج القطعة ضمن الاحتياطات العقارية ، وتصحيح نقل الملكية إلى المستفيد بواسطة سند مشهر وتشمل التسوية المذكورة حالتين تسوية وضعية الأراضي المدمجة ، وتسوية وضعية الأراضي الموزعة دون اكتمال ادماجها. وهذا ما سنراه بالتفصيل من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين كالتالي:

الفرع الأول :تسوية وضعية الأراضي الموزعة دون اكتمال ادماجها

في هذه الحالة تتم عملية تسوية وضعية هذه الأراضي متى كانت مدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية ،مناطق أعمال أو تجهيزية انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري التي لم تكتمل إدماجها في الاحتياطات العقارية طبقا للمادة 86من 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 إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي من أجل البناء و/أو أعمال إنسانية.وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة و الكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر وبيعها هي تلك المنصوص

عليها لتطبيق الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المذكور أعلاه. يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة.¹

أي أن عملية الإدماج في هذه الحالة تتم بقوة القانون وهذا ماجاء في قرار رقم 22779 المؤرخ في 22/03/2006²، وتحتاج فقط لمواصلة الإجراءات طبقا للأمر 26/74 الذي يبقى ساريا إلى حين الانتهاء من عمليات التسوية عن طريق المداولة للاندماج تصدر عن المجلس الشعبي البلدي على أساس تعويض تقدره أملاك الدولة طبقا للتقدير الساري المفعول كما حدده المرسوم 02/86 المؤرخ في 07/01/1986 الذي يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات لأراضي الداخلة في احتياطات العقارية و أسعار بيعها³، ثم تحول القطعة إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لتصحيح عملية شراء القطعة وبيعها إلى المستفيد من التسوية.

أما التعليمات الصادرة بالاشتراك بين وزارات الإسكان والداخلية والمالية، التعليم رقم 01 بتاريخ 02/01/1993، والتعليم الوزاري رقم 02 المؤرخة في 31/07/1994 المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للخواص الذين استفادوا من قطع أرضية مساحتها أقل أو تساوي 400م²، أو الأراضي التي وزعت على محترفي التهيئة والنشاط العقاريين دون أن تكتمل عملية إدماجها عن طريق إعداد عقد الملكية و أسندت بمقتضاها عملية متابعة أشغال التسوية إلى خلية التنسيق والمتابعة على مستوى لجنة الدائرة المعتبرة في حالة اجتماع دائم إلى غاية التسوية النهائية لجميع الملفات المطروحة عليها، كما صدرت في نفس السياق المذكرة رقم 6478 بتاريخ 01/12/2001 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. 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 تتم عن طريق توجيه طلب بالتسوية وإعداد عقد

¹ آسيا جرور: مرجع سابق، ص46.

² قرار رقم 22779 المؤرخ في 22/03/2006، قرار مجلس الدولة، غير منشور. أنظر، حمدي باشا: مرجع سابق، ص45.

³ المرسوم رقم 02/86 المؤرخ في 07/01/1986 (الجريدة الرسمية العدد 1 مؤرخة في 27 ربيع الثاني 1406، الصفحة 5).

الملكية إلى خلية التنسيق والمتابعة كما حددته التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 1994/07/31 السابقة لتتولى مديرية أملاك الدولة بعد ذلك تحرير عقد الملكية مباشرة بعد إيداع طلب التسوية¹.

أما القانون 12/98 المؤرخ في 1998/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1999² الذي جاء في مادته 59 على أن: "تنتقل مجاناً إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري كل الأراضي التابعة للأحكام الخاصة التابعة للدولة التي استعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف هذه الدواوين في إطار برامج السكن الاجتماعي قبل تاريخ نشر القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، والتي لم تتم 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 بانجاز الأحياء ، يتم هذا التنازل لفائدة الشركاء في ملكيات البناءات المعنية دون سواهم"، ولقد بين المرسوم التنفيذي رقم 99/242 المؤرخ في 1999/10/31³، والتعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2000/08/24 كيفية التحويل وشروط التنازل لفائدة الشركاء ، وإذ تتولى في هذه الحالة مديرية أملاك الدولة تحرير عقد الملكية لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري وبدوره يتولى إعادة التنازل عنها مجاناً بعقد توثيقي مشهر وعلى الشيوخ لفائدة كامل الشركاء في السكنات الاجتماعية⁴.

هذا بالنسبة لتسوية الوضعيات العقارية الغير مدمجة ، أما للوضعيات العقارية المدمجة نتطرق له في الفرع الموالي.

¹ سؤالية سمية/بسكري ابتسام: تسوية البناءات غير شرعية في ظل قانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، جامعة قالمة ، سنة 2014/2013، ص24.

² قانون 12/98 المؤرخ في 1998/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 (جريدة الرسمية 4 عدد 98 مؤرخة في 1998/02/31، صفحة 3)

³ المرسوم التنفيذي رقم 99/242 المؤرخ في 1999/10/31 يحدد كفاءات تحويل لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري الاراضي التابعة لدولة والمستعملة قبل سنة 1990 وشروط إعادة بيعها لفائدة الشركاء في ملكية السكنات الاجتماعية. (جريدة الرسمية عدد 76 مؤرخة في 21 رجب 1420 ، صفحة 08).

⁴ سؤالية سمية/بسكري ابتسام: نفس المرجع، ص25.

الفرع الثاني: تسوية وضعية الأراضي المدمجة

الأصل أن يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسوية وضعية هذه الحالات بعد دفع ثمن الحيازة مباشرة، دون الحاجة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كما نصت عليه المادة 86 من قانون التوجيه العقاري، فقد أكد مجلس الدولة هذا الحكم في قراره رقم 194645 المؤرخ في 2000/04/24: "...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 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 وأنه في قضية الحال باطل بما ان تحرير العقد هو الذي تم لوحده في 1990/11/21، وأنه على عكس ذلك فإنه خلال مداولة البلدية وحتى عن قيام (ب.ع) في 1989 بالدفع فان البلدية كانت مختصة لتحرير مثل هذه العقود. و أنه بالفعل فان عقد البيع هو النتيجة الطبيعية للأجراء المتخذ قبل صدور القانون المؤرخ في 1990/11/18¹ ، والقرار رقم 193370 المؤرخ في 2000 /05/28 "... لان الاراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية والتي جزئت قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 تبقى من اختصاص البلديات وليس وكالات العقارية التي تبقى هنا مجرد مسير لصالح البلديات"².

المطلب الثاني : الأنظمة المتبعة لتسوية الوضعية العقارية

اعتمد المشرع الجزائري نظامي الشهر لإثبات الملكية العقارية، وجعل عملية المسح العام للأراضي الأساس المادي له وعليه لدراسة عملية التسوية نقسمها إلى أراضي غير ممسوحة تخضع لنظام الشهر الشخصي، والأراضي الممسوحة تخضع لنظام الشهر العيني المؤسس بالأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. من خلال ما جاء به المشرع لاعتماده كلا النظامين أوجد أدوات تنظميه لإثبات

¹ قرار رقم 194645 المؤرخ في 2000 /05/24، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، غير منشور. أنظر، حمدي باشا: مرجع سابق، ص151.

² قرار رقم 193370 المؤرخ في 2000 /05/28، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور. أنظر، حمدي باشا: مرجع سابق، ص152.

حق الملكية العقارية تتمثل في شهادة الحيازة وقانون التحقيق العقاري رقم 07/02 في الأراضي الغير ممسوحة ، وإعداد عملية المسح والترقيم المؤقت للعقار يعد بمثابة شهادة حيازة هذا بالنسبة للأراضي الممسوحة . وهذا ما سنوضحه من خلال هذا المطلب كالتالي :

الفرع الأول: تسوية الوضعية العقارية للبناء الغير ممسوح

تدخل المشرع لحماية الملكية العقارية الخاصة التي لا تثبت بسند قانوني لعدم إخضاعها لعملية مسح الأراضي العام بها ، وذلك من خلال وضع أدوات قانونية أخرى لعملية التسوية ، تتمثل هاته الأدوات في :

أولا : إنشاء شهادة الحيازة

بموجب نص المادة 39 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، ملكية مستمرة وغير منقطعة ، وهادئة وعلائية ، ولا تشوبها شبهة إن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة ، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري ، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.¹ وهذا ما جاء في قرار رقم 288085 مؤرخ في 23/03/2005 ، وما بعدها.² إذا فهي تعتبر وسيلة مؤقتة لكن مناسبة من أجل تفادي المشاكل الملقاة في التسيير العقاري .

شروط إعداد شهادة الحيازة : حيث أقرها نص المادة 39 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد

¹ محمودي عبد العزيز / المرحوم الحاج علي سعيد: إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم العقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، 2011/2012، منشورات البغدادي ، الجزائر، ص199.

² قرار رقم 288085 مؤرخ في 23/03/2005، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005 ، ص239. أنظر حمدي باشا: مرجع سابق، ص238.

لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها¹. إذا تتمثل شروطها في :تسلم في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل المسح الأراضي ،لان المسح أساس لتطهير والتسوية النهائية ولا يقبل بعد إتمامه غير الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية². كذلك تسلم على الأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها. فلا يجوز أن تحرر هذه الشهادة على العقارات التابعة للأمالك الوطنية أو الوقفية ،وان لا يكون للعقار المملوك سند صحيح ،وهذا الأخير هو السند المشهر كما وضحته المادة 828من القانون المدني.

إجراءات تسليم شهادة الحيابة: يميز تسليم شهادة الحيابة التي فصلها المرسوم التنفيذي رقم 91/254 السابق بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي في تسليم شهادة الحيابة:

أ- **الإجراء الفردي :** يقوم المرشح للحيابة بتقديم عريضة كتابية يضمنها جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيابة ، قوامه ، مساحته ، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين وعند اللزوم، يبين كل الحقوق والأعباء التي قد يكون محملا بهما مع تعيين هوية الأطراف المستفيدين منها، هذا ويرفق الطلب أو العريضة المذكورة أعلاه، يتكون من الوثائق التالية³:

- 1- تصريح شرقي : يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم 91/ 254 يتضمن التصريح تعيين العقار ، هوية صاحب أو أصحاب العريضة ، توقيع شاهدين اثنين يثبتان ان الحيابة الممارسة من طرف الطالب أو الطالبين لشهادة الحيابة ، هي بحسن نية ، مدة الحيابة، وكذا عند اللزوم هوية أصحاب الحق إذ تم هناك انتقال الحيابة.
- 2- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها. المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري(الجريدة الرسمية رقم 36مؤرخة في 31/07/1991).

² رحايمية عماد الدين : الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،جامعة مولود معمري تيزو وزو، 2013/2014، ص128.

³ المادة 6:من المرسوم التنفيذي رقم 91/254.

3- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها، إذا اقتضى الأمر، كل وثيقة أو سند يراه أصحاب العريضة قد يخدم وضعيتهم كحائزين.

ب- **الإجراء الجماعي:** يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري ، فيقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع¹، على أن يحدد القرار المجال الترابي المعني بالعملية ، ويتم إيداعه بالبلدية التي توجد فوق إقليم العقارات المعنية ، ينشر مستخلص منه في البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين ، إضافة لنشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر يوما²، ويتضمن القرار لزوما المدة المقدرة بشهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة الوطنية و الجهوية لكي يقوم من يهمه الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحيازة، وهذا وفق الشروط التي تم ذكرها مسبقا³.

ويتم إعداد شهادة الحيازة عبرة مرحلة إدارية متضمنة دراسة طلب الشهادة ،ويعد اختصاص إعدادها وتسليمها ممن طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده⁴ .

نطاق و حدود شهادة الحيازة : يتمثل نطاقها في أنها لا تخول الحيازة لصاحبها كل صلاحيات حق الملكية فالبيع ممنوعة ولو لشريك على شيوع،و لا يمكن لشركاء على الشيوع في شهادة الحيازة الجماعية توقيف حالة الشيوع إلا إذا تعلق الأمر بتقسيم ويدي حقيقي.كما يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يطلب رخصة بناء.أوإنشاء رهن لفائدة البنوك

¹ المادة 3:من المرسوم التنفيذي رقم 91/254.

² المادة 4:من نفس المرسوم.

³ آسيا جرور : مرجع سابق،ص94.

⁴ عزوي حازم :آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،جامعة الحاج

لخضر ،باتنة،2009/2010،ص99.

لضمان قرض. كذلك يمكن لصاحب أو أصحاب الشهادة في التمسك بالحيازة المفيدة بطلب فما بعد التقادم المكسب عند انتهاء الآجال القانونية.¹

ثانيا: بفعل تسليم سند ملكية إثر تحقيق عقاري

المقصود بالتحقيق العقاري هو عبارة عن إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار ، وهو الفعل المتمثل في البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلي تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة ، وهو ما أكدته المادة 10 من المرسوم رقم 174/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية² " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى الحفظ العقاري ومسح الأراضي و أملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى"³.

ونصت الفقرة الأولى من المادة 04 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine 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 2 من نفس القانون ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعaine حق ملكيته وتسليمه سند ملكية". ويتطلب هذا الإجراء شروطا وإجراءات بينها القانون 02/07 السابق والمرسوم التنفيذي 174/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق.

¹ عمار علوي : الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، 2009، دار هومه، الجزائر. ص139.

² المرسوم التنفيذي 174/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية (الجريدة الرسمية رقم 26 مؤرخة في 2008/05/25).

³ محمودي عبد العزيز /المرحوم حاج علي سعيد : مرجع سابق، ص 124.

تنقسم شروط تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون إلى شروط تتعلق بالعقار وشروط تتعلق بالحيازة ومدتها :

- شروط تتعلق بالعقار الذي ترد عليه 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 بما فيها الأراضي المسماة أراض عرش و الأملاك العقارية الوقفية¹. وأن لا يكون العقار محل التسوية مملوكا بسند ،إذ أن وجود السند الصحيح المكتشف أثناء التحقيق يرتب رفض منح السند الملكية لان إجراء تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري يهدف إلى تطهير الوضعية العقارية كما ورد في القرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09...وعليه فان رفض الإشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا لان المرسوم 83/352 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية لأملاك التي تتم فيها عمليات المسح للأراضي وتأسيس السجل العقاري " ². وأن إجراء المعاينة لا يقع على العقار في منطقة ممسوحة طبقا لأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهذا ما ورد في المادة 2 من نفس القانون.

- شروط تتعلق بالحيازة ومدتها :وهي أن تتوفر الحيازة 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 02/07: "إذا نتج عن تحليل التصريحات ،والأقوال والشهادات ،وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري ،أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على الملكية، عن طريق التقادم المكسب ،طبقا لإحكام القانون المدني ،فانه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري". ومدة الحيازة المطلوبة في هذه الحالة تقدر بخمسة

¹ المادة 3 من القانون 07/02 المتضمن قانون التحقيق العقاري.

² قرار رقم 129947 المؤرخ في 1998 /03/09، المحمة العليا ،الغرفة الادارية ، غير منشور. أنظر، حمدي باشا: مرجع

عشر سنة كاملة ،كما بينتها المادة 827 ن القانون المدني في فقرتها الأولى ،ولا يمكنها أن تشمل مدة التقادم القصير التي تتطلب سندا صحيحا فعملية التحقيق العقاري كما أشرنا تنصب على العقارات بغير سند¹.

إجراءات تسليم سند الملكية إثر عملية تحقيق عقاري : لإجراء تسليم سند ملكية إثر عملية تحقيق عقاري نميز بين إجراءات فردي وجماعي وهو ما ورد في نص المادة 06 من القانون رقم 07/02 المتعلق بتحقيق العقاري ،أما الإجراءات المتبعة فصلت في المرسوم التنفيذي رقم 08/174 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري :

4-إجراء الفردي :بمقتضاه يقوم الحائز بإعداد طلب يلتزم فتح تحقيق عقاري ويشمل على بيان معلوماته الشخصية وبيان سلطته على العقار ، وكل المعلومات المتعلقة بالأعباء والارتفاعات التي تثقل العقار محل الحيازة يرفق بالملف يحتوي على :مخطط طوبوغرافي للعقار ، و تلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطالب.وكل وثيقة أو سند يدعم موقف الطالب في ممارسة الحيازة.²

ويوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص الذي يتولى خلال شهر من ذلك إصدار مقرر تعيين محقق عقاري يرتبه مفتش أملاك الدولة على الأقل هذا ما نصت عليه المادة 3/4 من القانون 02/07 .ونصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على التحقيق في البحث عن كل عناصر المعلومات أو تصريحات الحائز التي توضح مضمون العنصرين المادي والمعنوي في الحيازة العقارية ومدتها،و لا يكفي بذلك بل أنه يقوم المحقق العقاري بالانتقال الميداني إلى القطعة من أجل دراسة احتجاج واعتراض الغير وكل مدع آخر لحق عيني على عقار،ليحرر عند نهاية أعماله محضرا نهائيا بنتائج التحقيق وهذا إعلام بإحكام المادتين (11 ، 12)من نفس المرسوم التنفيذي رقم 147/08،على أساسه يتم في حالة معاينة التقادم المكسب الموافقة على الترقيم

¹ ليلي طلبه : مرجع سابق،ص63.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 2008/05/19 .

العقار باسم المالك وشهر الحقوق المعاينة وتسليم المالك سند لملكيته طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم 08/174 المؤرخ في 2008/05/19¹.

-**الإجراء الجماعي:** يفتح التحقيق العقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز المشاريع التنموية، و برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية حسب نص المادة 06 من القانون 02/07، ويكون ذلك من قبل الوالي بموجب قرار بناءً على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية و مدير التعمير والبناء، يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة التي تودع فيه الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري و التي تساوي خمسة عشرة 15 يوم على الأقل اعملا بأحكام المادتين 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08. وترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، بنفس الوثائق المذكورة سابقاً في التحقيق الملتبس بصفة فردية ، وتتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية ، وتدرس بنفس الطريقة.²

اقر المشرع هذه الأدوات من اجل تخفيض من حدة المشاكل الواردة في العقار لأنه تقع اغلب و أكثر المشاكل على العقار الذي لم يمر عليه عملية المسح . أما إذا أقيم أجراء عملية المسح على العقار وتمت جميع إجراءاته القانونية يصبح له سند رسمي يثبت و يحمي الملكية العقارية الخاصة وهذا ما سنراه في الفرع الموالي .

الفرع الثاني : تسوية القاعدة العقارية للبناء الممسوح

نعلم أن ميلاد الملكية العقارية في نظام القانون الجزائري يعتمد على نظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة ، أي التي تم إخضاعها لعمليات المسح طبقا لأمر رقم 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³ ، باعتبار أن مسح الأراضي

¹ المادة 21 : نفس المرسوم رقم 08/147.

² رويصات مسعود : نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2008/2009، ص 69.

³ الأمر 75/74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1975/11/12 (الجريدة الرسمية رقم 52 مؤرخة في 1975/11/18).

العام هو الأساس المادي لسجل العقاري، ونظام الشهر الشخصي أساسه أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر¹. وفي حالة قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ومعرفة مالكيها وتبين ذلك في الوثائق المسح تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل استلام محضر يحرره المحافظ العقاري والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري².

و يلي إجراء إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، إجراء ترقيم للعقارات على مستوى المحافظة العقارية³ في السجل الخاص. وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25⁴ على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي"، ويعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح، وهناك ترقيم نهائي وترقيم مؤقت.

أولاً: الترقيم النهائي

ويكون هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة التي تثبت حقهم بالإضافة إلى تسجيل كل الرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها⁵. كما أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن ترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء وهذا ما جاء في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63.

ثانياً: الترقيم المؤقت

¹ مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار هوم، الجزائر، ص 14.

² رويصات مسعود : مرجع سابق ، ص 51.

³ سلطاني عبد العظيم: تسيير وإدارة الأملاك في التشريع الجزائري، طبعة 2010، دار الخلدونية، الجزائر، ص 79.

⁴ المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية رقم 30 مؤرخة في 1976/04/13) معدل ومتمم بالمرسوم 93-123 مؤرخ في 1993/05/19.

⁵ المادة 12: من المرسوم 63/76.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين حسب الأحوال .

-الحالة الأولى : يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر

تسري من تاريخ الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليست لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية ،والذين يمارسون حسب وثائق المسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب حسب المادة 01/13 من المرسوم رقم 63/76 ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المرفوعة وفقا لنص المادة 02/13 من نفس المرسوم¹.

-الحالة الثانية : الترقيم المؤقت في هذه الحالة لمدة سنتين ،حسب ما جاء في نص

المادة 14 من المرسوم التنفيذي 76/63 انه يخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من أثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقدم²،ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة إذ لم يسجل أي اعتراضات أثناء ذلك . وبالترقيم النهائي يتحصل المالك على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة السند القانوني للملكية وتسجل عليه كل الحقوق المترتبة على العقار³.

وهذا من أهم الآثار التي تتجز عن عملية المسح وخصوصا بالنسبة للترقيم المؤقت الذي يمكن تسوية عدد كبير من الحالات التي يحوز أصحابها الأرض ولا يملكون سندا يثبت ملكيتهم ، وهو ما يؤدي إلى القضاء على الملكية غير المثبتة بسند وبالتالي المضي نحو التصفية العقارية لحق الملكية⁴ .

¹ ليلي لبيض:مرجع سابق، ص124.

² سلطاني عبد العظيم : مرجع سابق ،ص77.

³ أحمد ضيف:الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية،مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد6،سنة2009،جامعة ابن خلدون تيارت، ص232 .

⁴ آسيا جرورو: مرجع سابق،ص92.

المبحث الثاني : مراقبة وتدخل الدولة في استعمال العقار

منح المشرع الجزائري الإدارة بعض الأدوات التي تسمح لها بالمراقبة والتدخل في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة ، وذلك بغرض ضمان أفضل لاستعمال العقار الفلاحي والحضري. حيث إدراج لمراقبة وتدخل الدولة في استعمال العقار الحضري أدوات تنظيمية ورقابية في قانون التهيئة والتعمير تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ومخطط شغل الأراضي هذا بالنسبة للأدوات التنظيمية ، إما الرقابية فتتمثل في الرخص (رخصة البناء-رخصة الهدم-رخصة التجزئة)، والشهادات (شهادة البناء والتعمير - شهادة التقسيم -شهادة المطابقة).

أما مراقبة الدولة في استعمال العقار الفلاحي فقيده المشرع بالتزام استغلال الأراضي الفلاحية وعدم تحويل وجهتها وذلك بالمحافظة على طابع الفلاحي للأراضي ، هذا ما جاء في قانون التوجيه العقاري. ولدراسة هذا المبحث قسمناه إلى مطلبين كالتالي:

المطلب الأول : مراقبة وتدخل الدولة في استعمال العقار الحضري

المطلب الثاني : مراقبة وتدخل الدولة في استعمال العقار لفلاحي

المطلب الأول : مراقبة وتدخّل الدولة في استعمال العقار الحضري

تكون الرقابة على استعمال العقار الحضري ، رقابة قبلية ، أي قبل البدا في الاستعمال وذلك عن طريق مجموعة من الضوابط تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير، فهي تشكل قيودا على استعمال الملكية العقارية إذ يجب على كل مالك أن يستعمل وبهياً ملكه طبقاً لنوعية الاستعمال الذي تسطره هذه الأدوات التي حددها المشرع في قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، بالإضافة إلى مجموعة المراسيم المطبقة له. ولدراسة هذه الأدوات قسم المطلب إلى فرعين ، فالفرع الأول خصص لدراسة الأدوات التنظيمية والفرع الثاني خصص لدراسة الأدوات الرقابية.

الفرع الأول : الأدوات التنظيمية لقواعد البناء والتعمير

تتمثل الأدوات التنظيمية لقواعد البناء والتعمير في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

أولاً: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر هذا المخطط أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية بأخذ عين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي نص عليه القانون رقم 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 الذي يبين محتواه ، حيث يشمل على تقرير توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية حسب نص المادة 176 من القانون 29/90، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/08 الذي يضبط كيفية إعداد المخطط والمصادقة عليه².

¹ قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 1990/12/02 الجريدة الرسمية رقم 52.

² لعويجي عبد الله :قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، سنة 2011/2012، ص14.

وبناء على نص المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 91/177¹، فإن إعداداته لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية المعنية.²

ثانيا: مخطط شغل الأراضي

هذا المخطط هو أداة تنظيمية من أدوات التعمير لتسيير العمراني على المستوى المحلي وهو إجباري للبلدية. المنصوص عليها في المواد 31 إلى 36 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ويبين أحكامه المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في 1991/05/08 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به. يعتبر هذا المخطط من ملفات التخطيط المحلي للأراضي والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير.³

كما يعتبر كذلك وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض ، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق كما يبين حسب المناطق ، القواعد المتعلقة بحقوق البناء ، وكذلك وجهة وطبيعة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها، وارتفاعها ، توسعها ومظهرها الخارجي ، ومدى تأثيرها على البيئة ، ويبين بالتدقيق حقوق استعمال وشغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة والارتفاقات التي من شأنها تحديد وتقيد إمكانيات البناء⁴ وأحيان منعها⁵، هذا في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويجب أن يغطي هذا المخطط كل البلدية أو جزء منها.⁶

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 1991/05/08 الذي يضبط كفايات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية رقم 26.

² جبري محمد: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بن عكنون الجزائر، سنة 2012/2013، ص 21.

³ عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014/2015، ص 105.

⁴ تكواشت كمال: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، سنة 2008/2009، ص 89.

⁵ المادة 31-32 من القانون 29/90 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير .

⁶ المادة 34 من القانون 29/90 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير .

وحسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها¹، حيث يتكون من الوثائق المكتوبة وهي عبارة على لائحة تنظيم ، ووثائق بيانية عبارة على مخططات بيانية وتصاميم.²

ولإعداده يقرر عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية المعنية³، وتتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده وفقا لما هو مبين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يبين كيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده، وبعد المداولة يصدر القرار المتضمن رسم الحدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط ، وبعد ها يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما⁴ ، ويحدد مكان إجراء التحقيق والتاريخ ، والطريقة ، وينشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء ، ويبلغ لوالي بنسخة من القرار .تدون كل معلومات التحقيق في سجل خاص يفتح لهذا الغرض وينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليه المحقق ، ويرسلونه رفقة التقرير إلى رئيس البلدية المعني خلال 15 يوم من الانتهاء منه مصحوبا بكامل الملف والاستنتاجات المتوصل إليها . وبعدها يرسل مشروع المخطط وسجل الاستقصاء ،والاستنتاجات المتوصل إليها إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف ،وعند عدم الرد بعد انتهاء هذه المدة يعد رأي الوالي موافقة⁵.

¹ المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في 08/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية رقم 26.

² زهرة أبرباش: دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خده ، سنة 2010/2011، ص 29.

³ لعويجي عبد الله : مرجع سابق، ص 39.

⁴ المادة 36 من القانون 29/90، والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

⁵ المادة 16 من المرسوم 178/91.

وإذا تم تعديل المشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل ويبلغ المخطط لكل من الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا، والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية . وبعدها يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قرار يبين تاريخ وضعه والمكان ، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف¹ وحسب المادة 37 في القانون 29/90 لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا وفق الشروط المنصوص عليها في هذه المادة .

ولكن لا تحقق هذه الأدوات التنظيمية أهدافها المرجوة إلا بوجود أدوات رقابية والتي تتمثل في الرخص والشهادات المنصوص عليها في القانون وهذا ما سنوضحه لاحقا.

الفرع الثاني : الأدوات الرقابية لقواعد البناء والتعمير

نظرا لأهمية الأدوات الرقابية للبناء والتعمير باعتبارها آليات مراقبة تساعد الإدارة من بعيد على رقابة العقار عند استعماله واستغلاله بما يسمح به القانون حماية للمصالح الخاصة والعامة، والتي نظمها المشرع في شكل رخص (رخصة البناء - رخصة الهدم - رخصة التجزئة)، وفي شكل شهادات (شهادة المطابقة وشهادة التعمير - شهادة القسمة)، وهذا ما سنوضحه في هذا الفرع من خلال تعريفهم وكيفية إجراءاتهم .

أولا : الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء

- رخصة البناء : و هي عبارة على وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في انجاز مشروعه، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه لإحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية. وهكذا تكون رخصة البناء، نوع من القيد على حق البناء ، الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني

¹ المادة 17 نفس المرسوم .

بحيث اشترط القانون رقم 29/90 الحصول المسبق على رخصة البناء من الإدارة، قبل القيام بانجاز بناء جديد¹.

والبناء مرتبط بملكية الأرض غير أن طالب الحصول على رخصة بناء لم يجعلها المشرع قاصرة على مالك فقط، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176²، إن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون مالك أو موكله أو المستأجر لديه، المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض³.

ويتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب وصريح، يتضمن تحديد مدة صلاحية الرخصة، ويصدر القرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل 03 أشهر من إيداع الملف⁴. وعند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمني لمنح الرخصة، حسب ما ذهب إليه القضاء الإداري في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/08 "إن سكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرار ضمينا بالقبول، غن الرخصة الضمنية المستحقة من سكوت الإدارة نتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة⁵."

وتترتب على رخصة البناء ومباشرة صاحبها في انجاز المشروع المرخص به بموجب منازعات في حالة المساس بملكية الغير، سواء يتعدى الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها أو في حالة انجازه للبناء فوق أرض غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء. وهنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية. والتي يعاقب عليها 386 من قانون العقوبات. ويبقى القاضي الجزائي غير مؤهل بإلزام المخالف بالكف عن الاعتداء أو الهدم

¹ زهرة أبرياش: مرجع سابق، ص 70.

² المرسوم التنفيذي 91/176 المؤرخ في 1991/05/08 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم الصادر بتاريخ 1991/06/01 الجريدة الرسمية رقم 26.

³ عزري الزين: إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في تشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خضير بسكرة، ص 5.

⁴ لعويجي عبد الله: مرجع سابق، ص 106.

⁵ قرار رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/08، المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، مجلة القضائية

1989، عدد 04، ص 206. أنظر، حمدي باشا: مرجع سابق، ص 202.

المنشآت وإعادة الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها .بل يبقى فقط بإمكان المضرور اللجوء إلي القاضي العقاري بطلب الهدم أو الإزالة المنشآت مع التعويض¹.

- **رخصة الهدم:** هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون حصوله مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو ثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة. وهذا ما جاء في المادة 61 من القانون 29/90 والمادة 61 من المرسوم 91/176².

- **رخصة التجزئة :** هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها للمالك وحدة عقارية غير مبنية ،ترخص عملية تقسيم الى قطعتين أعدت قطع أرضية³ من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايه .فبهذا فهي تمكن من أنجاز بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني⁴. وهي ليست أقل أهمية من رخصة البناء ، ولذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام.

ثانيا :الشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير

- **شهادة البناء والتعمير :** هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني ، تبين فيه حقوق البناء والارتفاعات التي تقع على العقار ، وتزويده بهذه المعلومات من أجل تصور إلي أي مدى تنسجم غايته مع أحكام البناء إلي قد يطلبها بعد ذلك .وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات

¹ صليلع سعد :سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال عمران، مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية كلية العلوم و العلوم الإنسانية ، جامعة سكيكدة ،العدد 06، نوفمبر 2010؛ ص305.

² عمار بوضياف:منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-،مجلة القانون والفقه ،العدد 03، يناير 2013،ص12.

³ المادة 57 من القانون 27/90.

⁴ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176

العمرانية الحصول على الشهادة بل جعلها اختياريا. ويختص بتسليم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالدرجة الأولى، كما قد يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب حالات أخرى¹.

- **شهادة التقسيم** : تعتبر هذه الشهادة وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تختلف عن رخصة التجزئة لان موضوعها عقار غير مبني، بينما شهادة التقسيم موضوعها عقار مبني. فإذا ما قرر المالك تقسيم منزله فهو ملزم بالحصول على هذه الشهادة سواء أراد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. وهي تعد شهادة إلزامية².

- **شهادة المطابقة** : تعتبر هذه الشهادة بمثابة وسيلة لمراقبة مدى إحترام المستفيد من رخصة البناء ، كما تعد وثيقة تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء وتسلم الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، ويعتبر الحصول عليها أمرا وحيويا فعلى المالك عند انتهاء إنشاءاته إن يستخرج شهادة مطابقة للإشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه، كما إنها تثبت إن الإشغال تمت وفقا للمواصفات وإن الإشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة كحق الارتفاق وحق المثل³.

وأما إذا قام المالك بتغيير أو تشييد وتعلية ، أو مختلف أعمال البناء دون رخصة أو شهادة عمرانية ، فالإدارة يمكنها إن تجبر صاحبها لوقف الأشغال مع إنزال العقوبات المتعلقة بهدم العقار المبني دون الحاجة للجوء إلى القضاء مع تطبيق الغرامات الجزافية المناسبة. وإن كان صاحب العقار ملزم بالحصول على رخص وشهادات عمرانية لإمكانية

¹ عبد الله لعويجي: مرجع سابق، ص 159.

² خوادجية سميحة حنان: قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، جامعة قسنطينة، 2007/ 2008.

ص 137.

³ صليلع سعد : مرجع سابق، ص 311.

التصرف المادي في عقاره، فصاحب الممتلكات العقارية المصنفة مقيدا هو الآخر بقيود أشد صرامة نظرا لطبيعة العقار. وهي شهادة إلزامية على صاحب البناء.¹

المطلب الثاني : مراقبة وتدخل الدولة في استعمال العقار لفلاحي

في هذا المطلب نتطرق لمراقبة الدولة وتدخلها في استعمال العقار الفلاحي لما له أهمية اقتصادية والاجتماعية كبيرة من حيث تأمين الاستقرار و الأمن الغذائي وذلك من خلال ما ورد على المشرع من نصوص قانونية تحميه بالإلزامية المحافظ على طابعه الفلاحي كقانون التوجيه العقاري وقانون رقم 16/08 يتضمن التوجيه الفلاحي²، وجميع المراسيم التي تحدد كيفية استغلاله على حسب الحالة المنصوص عليها. إذا فالسلطة العمومية تراقب وتتدخل من خلال الالتزام بكيفية الاستغلال للأراضي الفلاحية للمحافظة على طابعها الفلاحي.

الفرع الأول :الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية

تنص المادة 02/48 من قانون التوجيه العقاري على : "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق ،نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية أو حائزها .وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما."

يستخلص من هذا النص ، وجود قيد الملكية العقارية الفلاحية ،يتمثل في إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية من طرف المالك أو صاحب الحق العيني أو كل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة على هذه الأراضي،إي كل شخص له حق الاستغلال.ويشكل عدم الالتزام بهذا القيد تعسفا في استعمال حق الملكية .يترتب عليه

¹ خواجه سميحة حنان : نفس المرجع ،ص138.

² قانون رقم 16/08 يتضمن التوجيه الفلاحي مؤرخ في 3 غشت سنة 2008(الجريدة الرسمية رقم 46 مؤرخة في 2008/08/10).

توقيع جزاء قد يصل إلى حد فقدان هذا الحق ، وذلك يعود للدور الذي يلعبه الأراضي الفلاحي على المستوى الاقتصادي والاجتماعي¹.

تعتبر الأراضي الفلاحية غير مستغلة حسب مفهوم قانون التوجيه العقاري إذا اثبت بشهره علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل ، ويتم معاقبة عدم الاستغلال من طرف هيئة معتمدة خاصة تسمى "لجنة إثبات عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية " المشكلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 1997/12/15. فإذا ما تحققت هذه اللجنة من عدم الاستغلال ، تقوم بتوجيه إنذار للمستثمر ليستأنف استغلال الأرض خلال مدة 06 أشهر ، تضاف لها في حال عدم الامتثال مدة سنة واحدة عن طريق إنذار ثاني².

فإذا انقضت الآجال المحددة ولم يستمر المالك في الاستغلال أرضه ، تقوم اللجنة بتبليغ "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية " وهو الجهة المخولة بتطبيق الجزاءات المنصوص عليها بالمادة 15 من قانون التوجيه العقاري و تتمثل هذه الجزاءات في :

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير.
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

الفرع الثاني : المحافظة على الطابع الفلاحي

وضع المشرع هذا القيد للمحافظة على الأراضي الفلاحية التي عرفت تقلصا خطيرا في الجزائر بسبب البناء عليها. سواء من طرف الخواص أو الإدارة .مما شكل ضرورة وضع حد لهذه الظاهرة .فنص قانون التوجيه العقاري على:

¹ خوادجية سميحة حنان : مرجع سابق ،ص151.

² ليلي طلبه : مرجع سابق،ص114.

- عدم السماح بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير إلا بترخيص من القانون¹.

- لا يجب أن تلحق المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية².

ولكن إذا رغب في تحويل الأرض الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير، أو بأن يقيم عليها منشآت أو بنايات ذات استعمال سكني فهو مقيد بمجموعة من النصوص القانونية. وعليه يتطلب:

1 - في حالة أن المالك أراد تحويل أرضه الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة إلى أرض عمرانية عليه استصدار نص تشريعي³، ويحدد النص القطعة الأرضية المعنية بالتحويل ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل، و إذا كانت أرضه الفلاحية خارجة عن صنف الخصبة جدا أو الخصبة عليه إستصدار نص تنظيمي⁴.

2- دفع تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل مهما كان صنف الأراضي⁵.

أما إقامة منشآت التجهيزات أو بنايات ذات استعمال سكني على الأرض الفلاحية يتطلب:

1- استصدار رخصة قبول من المصالح الفلاحية⁶.

2- استصدار رخصة تجزئة الأرض الفلاحية طبقا لقوانين التهيئة والتعمير.

3- مراعاة المساحات المرجعية لشروط تجزئة الأرض الفلاحية المحددة في المرسوم التنفيذي(490/97) المحدد لشروط تجزئة الأرض الفلاحية المؤرخ في(1997/12/20)⁷.

¹ المادة 39: من قانون التوجيه العقاري.

² المادة 55: من نفس القانون.

³ المادة 36: من نفس القانون.

⁴ المادة 02/36: نفس القانون.

⁵ المادة 37 من نفس القانون

⁶ المادة 35 من نفس القانون

⁷ مرسوم تنفيذي رقم 79-490 المؤرخ في 1997/12/20 المتضمن تحديد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية (الجريدة

الرسمية عدد 84 مؤرخة في 1997/12/21، الصفحة 18).

3- مراعاة المواصفات المطبقة على منشآت التجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني والمتعلقة بحقوق البناء.

إن رخصة تجزئة الأراضي الفلاحية هي نفسها رخصة تجزئة الأراضي العمرانية للبناء عليها التي يستصدرها المالك إذا رغب في إنجاز منشآت أو مباني¹.

¹ خواديجيه سميحة حنان : مرجع سابق، ص157.

خلاصة الفصل الثاني

نستخلص من دراسة هذا الفصل إن المشرع الجزائري لتداركه وجود نقائص و ثغرات للسياسة العقارية و تفاقم الوضع أدى إلى انتشار المعاملات الغير قانونية على العقار من بينها العقود العرفية وعدم وجود سندات ثبوتية لاحتكار الدولة لسوق العقارية من خلال الأمر 26/74 ، حيث أقر نصوص قانونية لإصلاح الوضعية العقارية المتخلفة عن قانون 26/74 تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات الذي فشل في تحقيق أهدافه وخلف عدة أسباب لتفشي ظاهرة البناء الغير قانوني من بينها البناء على ملك الغير . وذلك لعدم تطبيق القوانين بشكل صارم ، ووجود مسؤولين غير مؤهلين لهذه الأوضاع ، بالإضافة إلى غياب الرقابة الإدارية . ولإصلاح الوضع القائم آنذاك وتبني الجزائر اقتصاد السوق الحر الذي يتأسس على سندات ملكية عقارية خاصة ، أصدر قانون التوجيه العقاري الذي تبنى جميع الإصلاحات القائمة على العقار حيث الغي قانون 26/74 في نص المادة 75 منه ، ونصت المادة 86 من قانون التوجيه العقاري على تسوية الوضعية الأراضي الناتجة عن الأمر 26/74 ، بإتمام الإجراءات القانونية المتخلفة لعملية إدماج القطع الأرضية ضمن الاحتياطات العقارية ، وتصحيح نقل للملكية للمستفيد بواسطة سند مشهر و تشمل التسوية حسب نص المادة سالف الذكر حالتين ، حالة الأراضي المدمج ضمن الاحتياطات العقارية ، هنا يختص المجلس الشعبي البلدي بتسويتها بعد دفع ثمن الحيازة مباشرة دون الحاجة لتدخل الوكالة الولائية لتسيير العقاري الحضري ، وأما حالة الأراضي التي لم تكتمل ادمجها بعد يتم إدماجها بقوة القانون و وتحتاج فقط لمواصلة الإجراءات طبقا للأمر 26/74 الذي يبقى ساري لحين انتهاء عملية التسوية .

أما من خلال تسوية الوضعية عن طريق تسوية القاعدة العقارية أي تسوية ملكية الأصل أي الأرض المقام عليها البناء . لان في الغالب تكمن المشكلة هنا أي هذه الملكية غير قانونية أو بغير سند قانوني يثبتها . ولهذا أوجد المشرع أنظمة وقوانين تحمي وتحافظ على

الملكية عند الاقتداء بها . حيث تبني المشرع نظامي الشهر لإعطاء الملكية العقارية القوة الثبوتية للاحتجاج بها أمام الغير من خلال تسجيلها وشهرها. ومن ثم لا تسول نفس الغير على الاعتداء عليها. فنظام الشهر العيني يؤسس على قانون 75/74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . بها اوجد المشرع أدوات قانونية لتسوية القاعدة العقارية فإذا كانت التسوية تشمل ملكية ارض لم تخضع لعملية المسح بعد يستطيع صاحب الحق إنشاء شهادة حيازة تثبت حقه ، لكن هذه الوثيقة تعد مؤقتة ولا تكسب الملكية العقارية ولكن تحمي هذا الحق وتعطي الحق في حالة طالب رخصة البناء. كذلك على الأراضي غير ممسوحة يستطيع صاحب الأرض أن يجري تحقيق عقاري لتسليم سند الملكية بقانون 07/02. أما الأراضي التي أخضعت لعملية المسح وقام المحافظ العقاري بتسلم وثائق المسح وقام بإجراء ترقيم العقار نلاحظ هنا ترقيم نهائي عند امتلاك صاحب الأرض سندات او وثائق تثبت ملكيته . أما الترقيم المؤقت فصاحب الأرض لا يملك سند إثبات ، في حالة الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر يستند فيه صاحب الأرض إلا لوقائع مادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم كما في الحيازة ، أما الحالة الثانية لترقيم المؤقت لمدة سنتين عدم وجود سند يثبت الملكية أو الحيازة . فبانتهاء المدة يصبح الترقيم المؤقت نهائيا ، ما لم يسجل أي اعتراض .

من خلال منح المشرع الجزائري الإدارة بعض الأدوات التي تسمح لها بالمراقبة و التدخل في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، حيث اصدر قانون التهيئة والتعمير 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 الذي ينظم البناء بصفة عامة . وحسب ما جاء في نص المادة 50 التي تشترط سند الملكية لتسليم رخصة البناء أو تصريح من المالك هذا يدل على حماية الملكية من تعدي عليها بالبناء من الغير، من خلال مواد هذا القانون نجد أن المشرع وضع مجموعة من الأدوات التنظيمية التي تتمثل في المخطط التوجيهي للأراضي، ومخطط شغل الأراضي، والأدوات الرقابية من خلال الرخص والشهادة المطلوبة للبناء . وقد استحدثت جهاز شرطة العمران بموجب المرسوم التشريعي رقم 94/07 الصادر في

1994/05/18. والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري

.ويهدف إلى ضبط المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية وتحرير محاضر بشأنها وفقا

للأشكال الواردة بالنماذج الملحقة بالمرسوم رقم 318/59 المؤرخ في

1995/10/14، والمرسوم رقم 36/97 المؤرخ في 1997/01/15 ، هذا بالنسبة للعقاري

الحضري ، أما بالنسبة للعقار الفلاحي فكان تدخل الإدارة من خلال وضع قيدين وهما

الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية والمحافظة على طابعها الفلاحي .