

الخاتمة

من خلال دراسة لهذا الموضوع أستكشف أن المشرع الجزائري عمل منذ الاستقلال حتى يومنا هذا جاهدا على إيجاد سياسة تحكم العقار بالجزائر تحقق الأهداف المرجوة منها و خصوصا بعد تبنيه نظام الاقتصاد الحر الذي يعتمد على الاستثمار وهذا الأخير مؤسس على الملكية العقارية الخاصة .الذي نظمها قانون التوجيه العقاري حاليا.لكن بسبب الأنظمة والقوانين المتوالية التي بأت بالفشل في تحقيق أهدافها بالإضافة إلى القوانين الظرفية ذات المدى القصير أدى ب بروز عدة مشاكل على العقار طرحت أمام القضاء وذلك من خلال التعدي عليه عن طريق الاستيلاء عليه بطرق غير شرعية أو التعدي عليها بالبناء غير القانوني ، للوجود ثغرات بين الأنظمة المتوالية بالرغم من أن المشرع اوجد نظام المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري لتبيين الحقوق العقارية من خلال تسجيلها و شهرها منذ سنة 1975 .لكن ليومنا هذا لم تستطيع الهيئات والمصالح المختصة من إنهاء عملية المسح على كافة التراب الوطني بالإضافة إلى أنها أوجدت عدة مشاكل لعدم وجود أعوان مؤهلون تقنيا لعملية المسح لأنها عملية تعتمد على التحقيق الميداني ،هذا من ناحية ومن ناحية أخرى أدرج احتكر الدولة للسوق العقاري من خلال الأمر 26/74 الذي أدى إلى وجود سوق عقارية غير شرعية للعقار بين الملاك أهم ما ظهر فيها وجود لسندات عرفية على الأملاك العقارية وليومنا هذا مازالت بالرغم من أن المشرع يعترف إلا بسند الرسمي المستوفي الشروط و إلا يعتد باطل أي تصرف على العقار .

من خلال ما تطرقت إليه في هذا الموضوع المتضمن أحكام البناء على ملك الغير الذي اعتبرته صورة من صور البناء الغير قانوني فبحثت على الأحكام الخاصة به ،والتي كيفها المشرع في أحكام الالتصاق الصناعي كونه بفعل تدخل الإنسان ،وبين شروط ونطاق تطبيقه .فهذه الأحكام تعتبر بمثابة آلية علاجية بعد وقوع هذه الظاهرة .ولتجنب هذه الظاهرة التي تتمثل في البناء على ملك الغير يجب إيجاد آلية أو آليات وقائية حيث أوجدها كذلك المشرع من خلال عدة وقوانين ومراسيم تنفيذية لتفادي الوقوع فيها،وذلك من خلال تسوية وضعية الملكية العقارية بتطهيرها هذا من جانب ومن جانب آخر عدل قوانين البناء لتتماشى

مع التطور القائم على العقار في جميع جوانبه التنظيمية والفنية من خلال قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01.

لكن بالرغم من صدور الكم الهائل من القوانين والمراسيم للتنظيم الملكية العقارية فهناك مازالت تعرض على القضاء كثيرا من المنازعات خاصة بالتعدي على الملكية العقارية بالبناء الغير قانوني المتمثل في البناء على ملك الغير ،حيث يرى بعض الباحثين في هذا الموضوع أن السبب راجع لقصور المشرع في عدم توافقه مع تطورات الحاصلة لكن من خلال البحث في هذا الموضوع والعودة لبعض المسؤولين المختصين في هذا المجال ،وأصحاب القانون يعود هذا إلى الأسباب التالية إلى:

-تماثل الإدارات في تسوية الوضعية العقارية لأصحاب الملكيات وذلك من خلال تمديد للآجال القانونية للتسوية في الواقع.

-وجود قوانين ظرفية كقانون المطابقة البناءات، قانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 (الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخ في 3 غشت 2008، ص19-29)تمتد آجاله إلى غاية 2013/07/20.حيث يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وهو يعد احد القوانين الجديدة المتعلقة بمجال العمران والهندسة وهذا بهدف تسوية وضعية البناءات غير المتحصلة على شهادة مطابقة والتي تم إنجازها قبل سنة 2008.

-عدم تطبيق القوانين بشكل صارم .

-افتقار الإدارة إلى وسائل وإجراءات قانونية لردع هذه الظاهرة .

وفي النهاية يبقى نجاح أي سياسة عقارية مرهون بمدى وعي المواطن بها .و إدراكه أن ما بنيا على باطل يعد باطلا .أي تصرف مناف لقانون والتنظيم المعمول به فهو باطل ويتحمل صاحب الخطاء مسؤوليته من خلال الآثار المترتبة على تطبيق الأحكام الخاصة به.