جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الصلح كآلية لتسوية المنازعات العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

من إعداد الطالبتان :

- **كديدة نصيرة**
- **عربية أمل**

تخصص: قانون عقاري

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. محدة جلول	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	رئيسا
د.قني سعدية	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مشرفا ومقررا
د. بوساحة نجاة	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الصلح كآلية لتسوية المنازعات العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

من إعداد الطالبتان :

- **كديدة نصيرة**
- **عربية امل**

تخصص: قانون عقاري

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. محدة جلول	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	رئيسا
د.قني سعدية	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مشرفا ومقررا
د. بوساحة نجاة	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر و عرفان

اتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة بالحياة.

إلى الذين مهدو لنا طريق العلم والمعرفة،

الى جميع أساتذتنا الأفاضل« كن عالما فإن لم تستطع فكن متعلما فإن لم تستطع فأحب العلماء ،فان لم تستطع فلا تبغضهم» .

و اخص بالتقدير و الشكر :

الدكتورة :قني سعدية.

التي نقول لها بشراك قول رسول الله صلى الله عليه و سلم " ان الحوت بالبحر و الطير بالسماء ، ليصلون على معلم الناس الخير ".

الى من وقف الى جانبنا عندما ضللنا الطريق.

الدكتورة : بوساحة نجاة .

الى الدكتور: محدة جلول على الملاحظات القيمة التي زودنا بها.

و ايضا نشكر كل من ساعد على اتمام هذا البحث و قدم لنا يد المساعدة و زودنا بالمعلومات اللازمة لهذا البحث .

الإهداء

الى حكمتي و علمي ،الى ادبي و حلمي ،الى طريقي المستقيم ،الى طريق الهداية ،الى ينبوع الصبر و التفائل و الامل ، الى كل من بالوجود بعد الله تعالى و رسوله " امي الغالية" .

الى سندي و قوتي ، الى من اثرني على نفسه ، الى من علمني علم الحياة ، الى من اظهر لي ما هو احلى من الحياة ، الى من كان ملاذي و ملجئي" ابي الغالي ".

الى من يجمع بين سعادتي و حزني ، الى اول من انتظر هذه اللحظات ليفتخر بي ، الى من انار دربي ، الى من كان سندي و سر نجاحي ، الى رفيق عمري الغالي ، الى نور عيني و مصباح طريقي ، الى من رزقني الله به ، زوجي الغالي "معتز بالله عربية ".

الى من تذوقت معهم احلى اللحظات ، الى من ساندني في كل صغيرة و كبيرة ، جدي و جدتي و اختي الغالية سامية و ابنة خالي اسماء .

الطالبة :عربية امل.

الإهداء

الى روح امي الغالية رحمها الله ، الى روح ولي رحمه الله ، اللذين كانا سببا في تسجيلي لشهادة الماستر و لم يسعفهم القدر ليتقاسمو معي هذه الفرحة ، و الى عائلتي الكريمة كبيرا و صغيرا و خاصة كل من اختي نجاح التي ساندتني في مسيرتي الدراسية و كذا ابنة اختي " عنقاء".

الى الاستاذ قني سعدية على قبولها على اشرافها لهذه المذكرة .

الطالبة :كديدة نصيرة.

قائمة المختصرات

أ/ باللغة العربية:

- ص: صفحة.
- ص ص : من الصفحة إلى الصفحة.
- د.س.ن :دون سنة نشر.
- ج.ر: الجريدة الرسمية .
- ق.م : القانون المدني.
- ق . إ.م .إ. : قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- ط: طبعة.
- ج : جزء.
- د.ب.ن : دون بلد النشر .

ب/ باللغة الفرنسية :

P : page

مقدمة

مقدمة

يشكل العقار ثروة هامة تحقق منافع اجتماعية واقتصادية للمجتمع لذى كان الاهتمام به منذ القدم وحتى وقتنا الحاضر، فلا يمكن للدول أن تتقدم إلا إذا تحكمت في هذه الثروة لأنها تعتبر أساس الاستثمارات التي تقام على أراضيها وبالتالي ينعكس مردودها على الدولة ومواطنيها ونظرا للأهمية المتزايدة للعقار تدخلت التشريعات في تنظيمه بقواعد قانونية بغرض حمايته لتمكين الأفراد من التصرف في ممتلكاتهم وإرساء الثقة في معاملاتهم، وبما أن هناك معاملات قد تنشأ بين الافراد فقد يحدث أن يتعدى إنسان على حقوق غيره، وهذا يؤدي إلى العديد من المنازعات العقارية التي تثقل كاهل القضاء والعاملين بالقضاء وما ينجم عنه من طول أمد الفصل في النزاعات وتشعب وتعقيد الاجراءات القضائية وارتفاع تكاليف التقاضي وهوما استدعى البحث عن وسائل بديلة لحل هذه النزاعات ، ونظرا لأهمية هذه الوسائل البديلة في الاسهام الفعال لحل المنازعات فإن جل الدول في الوقت الحاضر ضمنت تشريعاتها النص على استحداث تلك البدائل ووضعت من الضوابط ما يكفي لقيام الهيئات أو اللجان البديلة بمهامها حتى تكون تلك الهيئات أداة فعالة لتحقيق العدالة السريعة وصيانة الحقوق بكفاءة من خلال ممن لهم إلمام بظروف المنازعة وأشخاصها وتعددت هذه الوسائل البديلة منها الصلح، التحكيم...الخ .

فالجزائر كغيرها من الدول ، سعت من أجل تطوير جهازها القضائي وجعلته يتماشى والتغيرات الحديثة التي تطرأ على الحياة الاجتماعية وكذا المعاملات المتنوعة التي تقع بين الأفراد الى استخدام هذه الوسائل أو الآليات في فض النزاعات العقارية وذلك عن طريق نظام الصلح ، الذي قد يكون إما تلقائيا من قبل الأطراف أو بتدخل من المحافظ العقاري أو القاضي ، فهو يعتبر وسيلة من الوسائل البديلة لتسوية النزاعات القائمة بين الأشخاص ، لكونه وسيلة ناجحة

يلجا اليها لإنهاء النزاعات وذلك بتنازل كل طرف عن جزء من مطالبه وظهور الطرفين بمظهر المتصالحين الذين اختصرا طريق تسوية النزاع بينهما باللجوء الى الصلح الذي يوفر مزايا ومكاسب لكافة الأطراف فالصلح له أهمية بالغة تؤثر على الفرد والمجتمع والدليل على ذلك قوله تعالى " والصلح خير " .

فالصلح يتميز عن التقاضي الذي يتسم بالبطء وهدر الطاقات والجهود البشرية والمصاريف بالإضافة الى ما يصاحبه عادة من طول أمد النزاعات ولما يلحقه باقتصاد البلد وبأطراف الدعوة من أضرار ، وما يترتب عليها من تدهور العلاقات الاجتماعية ويرجع سبب اختيارنا لهذا الموضوع نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها الصلح حيث نصادفه دائما في حياتنا اليومية وكذلك لإثراء الرصيد المعرفي بشأنه.

ولقد واجهتنا العديد من الصعوبات أثناء البحث بالرغم من أن موضوع الصلح قد اقرت به معظم التشريعات العربية ، ومن بينهم المشرع الجزائري إلا أنه يعد موضوعا في غاية الصعوبة سواء من حيث تقسيم أو ربط الأفكار أو من حيث قلة المراجع الوطنية المتخصصة في الموضوع .

ولقد اعتمدنا على المنهج التحليلي في سبيل إحاطة و مقاربة الموضوع من كل جوانبه من خلال تحليل مواد القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ومن هنا فالإشكال المطروح في هذا البحث هو :

ما مدى فاعلية الصلح كآلية لتسوية المنازعات العقارية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا الى تقسيم موضوع بحثنا الى فصلين تناولنا في الفصل الأول : الصلح الوقائي من المنازعة ، وفي الفصل الثاني : الصلح القضائي كآلية لفض المنازعة.

الفصل الأول :

الصلح الوقائي من المنازعة

الفصل الأول : الصلح الوقائي من المنازعة

إن تسوية المنازعات وديا أصبحت ضمن اهتمامات القائمين على الشؤون العدلية والقضائية وكذلك الباحثين فيها، لما ينتج عن ذلك من أمن واستقرار بين أفراد المجتمع ودرء للمشاحنة والضغينة بين المتخاصمين، فإقامة مؤسسات وهيئات غير قضائية قريبة من طرفي الخصومة، من شأنه أن يحقق المرونة والسرعة في فض بعض المنازعات التي لا تتطلب العرض على المحاكم وما يصاحب ذلك من إجراءات روتينية معقدة ومواعيد مرافعات، وحزمة من الإجراءات الشكلية، قد تذهب بالحق في نهاية المطاف، كما أن العدالة التصالحية من شأنها أن تقلل التكاليف، الى جانب هيئات الصلح التي لديها المرونة الكافية في عرض الحلول، و تقريب وجهات النظر بين المتخاصمين والطلب منهم التنازل المتبادل عن بعض مطالباتهم مما يسهل الصلح الودي، و هوما تفتقر اليه المحاكم، التي عادة ما تفرض حكما فوقيا غير معلوم مسبقا يكون حتما غير مرضي لأحد الطرفين إضافة إلى أن هيئات المصالحة عادة ما تحتكم الى قواعد العدالة والإنصاف دون التقيد الحرفي بالنص القانوني أو إجراءات التقاضي المعتادة، التي ينتج عنها أحيانا الحكم في الدعوى لسبب شكلي رغم وضوح الحق المطالب به وأحقية طالبه و بعيدا عن الصلح الذي قد يعرضه بعض القضاة على الخصوم أثناء النظر في الدعوى و متى رأى ذلك مناسبا، فإن الصلح هو اختيار الخصوم أنفسهم، كما ينبغي على الجهة التي تدير عملية الصلح سواء كان فردا أو هيئة أن تكون على حياد تام ولها الخبرة والكفاءة والتأثير الأدبي على المتخاصمين كذلك يجب أن يكون الخصمان متكافئين في تكافئ الأهلية وخلو إدارتهما من العيوب.

وأخيرا فإن التشريعات في جميع الدول لا تسمح أن يتم التصالح على ما يخالف النظام العام، أو أن يسئ إلى الآداب العامة حيث لا يكون هذا سبيلا للمساس بقوانين وقواعد آمرة ينبغي أن تكون دائما محل حماية من المشرع وهو ما حث عليه رسولنا الكريم عليه أفضل الصلاة والسلام بقوله " الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا حرم حلالا أو أحل حراما ".

المبحث الأول : الصلح كعقد.

إن حسم نزاع معين أو خصومة يتطلب الكثير من التعقيدات وذلك من حيث الإجراءات التي تتطلبها الدعوى، كما أنه يستغرق الوقت والتكاليف الباهظة وعليه يعد الصلح وسيلة بديلة عن القضاء لحل النزاع، فالصلح هو عقد من أهم العقود فهو يحتل مرتبة الصدارة، وذلك يعود إلى الغرض من هذا العقد والنتيجة وبالتالي فالصلح يخضع للقواعد العامة التي تخضع لها سائر العقود ولقد تعددت التعاريف بشأنه، والصلح ليس الوسيلة الوحيدة لفض النزاعات، فهناك طرق بديلة أخرى لحل النزاعات إلا أن هناك ما يباعد بينهم، فالصلح مثله مثل باقي العقود لديه بداية ونهاية وينقضي وفقا لأسباب وطرق بعضها يخضع للقواعد العامة والبعض الآخر فيه شيء من الخصوصية.

المطلب الأول : مفهوم الصلح

للصلح أهمية بالغة في القانون الجزائري و ذلك نظرا للقواعد، ولإجراءاته الخاصة وأهدافه المميزة والتي تهدف إلى حل النزاعات بطريقة ودية، فالصلح كطريق بديل عن القضاء هناك من يعتبره توفيقا والبعض الآخر يعتبره تسوية، وعليه من أجل الوصول الى تحديد مفهوم الصلح سنحاول تقديم تعريف له (الفرع الأول)، وتبيان خصائصه (الفرع الثاني) ، ثم نتطرق الى الشروط (الفرع الثالث) ثم أخيرا أركانه (الفرع الرابع).

الفرع الأول : تعريف الصلح.

إن عقد الصلح هو من أهم العقود فهو يحتل مكانة الصدارة بين سائر العقود ويعود ذلك إلى الغرض والنتيجة التي تترتب عنه، ولتحديد تعريف ومعنى واضح للصلح لابد من الوقوف على التعريف اللغوي والشرعي أولا والتعريف الفقهي والقانوني ثانيا.

أولا : تعريف الصلح لغة و شرعا .

1. التعريف اللغوي:

من الأمور المتعارف عليها في كل مصطلح أن يقدم له بأصله في اللغة لمعرفة معناه واشتقاقه ، فمصدر الصلح قد يعني معنيين :

- يقال صالح فلان فلانا على شيء، و يفيد معنى ذلك أن يأتي التصالح من إرادة أحد الطرفين في النزاع .
- يقال صالح فلان فلانا على شيء، ويقصد بذلك قيام الشخص خارج النزاع بمهمة المنازعة[1].

فالصلح في اللغة العربية يعني قطع الخصومة وديا بناء على إرادة الأطراف [2].

2. التعريف الشرعي:

يقتضي الصلح روح التضحية بمعنى تقاسم المخاطر مع الطرف الآخر بناءا على هذه الروح التي تميل إلى العدالة والتسامح ، يشكل الصلح في المجتمع الإسلامي عقيدة حقيقية مكرسة بموجب القرآن الكريم، هكذا فالصلح جائز في الشريعة الإسلامية لورود ذكره

[1] أمزيان ابتسام و خليفاتي ليلية، الصلح كوسيلة لتسوية نزاعات العمل في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2015، ص10.

[2] سوالم سفيان، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص34.

في الكتاب و السنة [1]، وقد أشار القرآن الكريم الى الصلح في سبع مواضع فأستعمل مصطلح " صلح – أو إصلاح " ومن ذلك قوله تعالى في الآية الأولى من سورة الأنفال :[فاتقوا الله وأصلحوا ذات بينكم].

أما بالنسبة للسنة فقد جاء في حديث الرسول صلى الله عليه وسلم مخاطبا صحابته: [أفلا أخبرتكم لأفضل من درجة الصلاة والصيام والصدقة " قالو بلى يا رسول الله قال " إصلاح ذات البين][2].

وبناءا على مشروعية الصلح في الكتاب والسنة، حاول العديد من فقهاء الشريعة الإسلامية إعطاء تعريفا له كالذي أورده الفقه الشافعي، فمن تعاريفه ما ورد في معنى المحتاج بأن :" الصلح لغة : قطع النزاع، وشرعا :عقد يحصل به ذلك "[3].

ثانيا : تعريف الصلح فقها و قانونا

1. التعريف الفقهي:

عرفه الدكتور محمود سلامة زناتي بأنه " اتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما عن ادعائه مقابل أداء شيء ما "[4].

---

[1] آيت وعراب كريمة وبلقايد جمال، الصلح في المسائل العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2018، ص 12.

[2] زيري زهية، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 12.

[3] شتوان بلقاسم، الصلح في الشريعة والقانون، أطروحة دكتوراه، كلية أصول الدين والشريعة الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة ، 2001، ص25.

[4] يحياوي نادية ،الصلح وسيلة لتسوية نزاعات العمل وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2014،ص17.

كما عرفه أحمد بوسقيعة بأنه :" الصلح عقد ينهي النزاع بطريقة ودية"[1].

2. التعريف القانوني :

أ/ تعريف المشرع الفرنسي : عرف الصلح بعدة تعاريف:

عرف التقنين المدني الفرنسي الصلح في مادته 2004 كما يلي بأنه :" عقد يحسم به المعتقدان نزاها قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا ".

كما عرفته حاليا في المادة 588 من القانون المدني الفرنسي : " الصلح عقد بواسطته ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يمنعان نزاعا محتملا وذلك بالنزول المتبادل " [2]

ب/تعريف المشرع المصري :

عرف التقنين المدني المصري الصلح في المادة 549: " عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه".

ج/ تعريف المشرع الجزائري :

عرف المشرع الجزائري الصلح في المادة 459 ق.م بأنه :"عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك على وجه التبادل عن حقه[3]."

الفرع الثاني : خصائص الصلح

يعتبر الصلح طريقا بديلا لحل نزاع ، وعلى هذا الاساس فهو يتميز بجملة من الخصائص من بينها أنه عقد رضائي أي يتم بإرادة الأطراف وعقد ملزم لجانبين أي التزام كل طرف بالتنازل عن جزء من حقه للطرف الآخر وكذلك عقد الصلح من عقود المعاوضة أي يكون بمقابل عوض .

---

[1] بوسقيعة أحسن، الصلح في المنازعات الإدارية في القوانين الأخرى، منشورات بغدادي، الجزائر، د.س.ن، ص229.

[2] Olivier mesmin, transaction in la semaine juridique,j'aurais classeur,Paris,n :2007,p 27.

[3] زيري زهية، مرجع سابق، ص 15.

أولا : الصلح من العقود الرضائية

ويظهر ذلك من عدم اشتراط نص المادة 459 من ق .م لإبرامه شكلا خاصا، فحرية الإطلاق هي التي تحكم الشكل في هذه الحالة و رغم أن ق.إ.م.إ. يقتضي بأنه في حالة التوصل إلى الصلح يثبت ذلك في محضر، إلا أن الفقهاء يجمعون على أن الكتابة من أجل الإثبات فقط و ليس من أجل الانعقاد .[1]

ثانيا : الصلح من العقود الملزمة لجانبين

يلتزم كل من المتصالحين بالتنازل عن حقه نظير تنازل الآخر عن حقه كمقابل، وبهذه الطريقة ينتهي النزاع في حدود الحق المتنازل عنه، و يبقى الجزء الذي لم يتنازل عنه ملزما للطرف الآخر .[2]

ثالثا: الصلح من عقود المعاوضة و ليس تبرعا

حيث يتنازل كل طرف عن حقه للآخر، ويتلقى عوض ذلك "حقا" يتنازل عنه هذا الأخير، وعليه يكون التنازل عن الحق على وجه التبادل[3].

الفرع الثالث : شروط عقد الصلح

لما كان الصلح وسيلة من الوسائل المنهية للنزاع ومن ثم فهو يخضع لمقومات منها وجود نزاع قائم أو محتمل ، نية حسم النزاع ، تنازل كل طرف عن حقه بمعنى أن الصلح هو قطع للخصومة وإنهائها وديا بناءا على إرادة الطرفين ، وانطلاقا من هذا سنحاول تحديد شروط عقد الصلح .

---

[1] آيت وعراب كريمة و بلقايد جمال، مرجع سابق، ص15.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج65، دار أحياء التراث العربي، لبنان، د.س.ن، ص517.

[3] زيري زهية، مرجع سابق، ص 16.

أولا : وجود نزاع قائم أو محتمل

باستقراء نص المادة 459 ق.م نجد أنها اشترطت وجود نزاع بين المتصالحين وهذا النزاع إما أن يكون قائما أو يحتمل قيامه أي يخشى حدوثه في المستقبل بمعنى أن يكون النزاع جدي و ليس هزلي .[1]

1. النزاع القائم:

هو اختلاف فريقين على الحق موضوع النزاع وإلى عرضه أمام القضاء للفصل فيه وإلى وجود نزاع مطروح على القضاء ، وأراد طرفيه حسمه عن طريق الصلح، واشترط فيه ألا يكون قد صدر بشأنه حكما نهائيا وإلا انحسم النزاع بالحكم لا بالصلح. [2].

2. النزاع المحتمل:

لا يشترط في النزاع أن يكون موجودا في الحال، بل يكفي أن يكون محتمل في المستقبل و في هذه الحالة لا يكون النزاع مطروحا أمام القضاء، وإن تم الصلح بشأنه فيكون صلحا غير قضائي ابرم بغرض توقي النزاع [3].

ثانيا : نية حسم النزاع

يجب أن تتجه نية المتخاصمين إلى حسم النزاع، ذلك إما بإنهائه إذا كان قائما أو بدفعه إذا كان محتملا، أما إذا لم يكن للطرفين نية لحسم النزاع فلا يعتبر العقد صلحا مثال ذلك ، إذا اتفق الطرفان على طريقة معينة لاستغلال العين المتنازع على ملكيتها لحين حسم النزاع بشأنها للبت فيها من طرف المحكمة و كما يجوز للطرفين أن يتصالحا لإنهاء النزاع و الاتفاق على أنه سيصدر حكما من المحكمة فيكون هذا الصلح بالرغم من صدور الحكم من قبل المحكمة، فإن هذا الاتفاق لا يعتبر صلحا ولا يؤدي إلى حسم النزاع حول

---

[1] انظر المادة 459 من الأمر 75-58، مرجع سابق .

[2] زيري زهية، مرجع سابق، ص 22.

[3] آيت وعراب كريمة، مرجع سابق، ص 26.

الملكية، و لكن ليس من اللازم أن يحسم الصلح جميع المسائل المتنازع فيها، فيحسم جزء منها و يترك الباقي [1].

ثالثا : تنازل كل طرف عن جزء من حقه .

اشترط المشرع الجزائري نزول إرادة كل من المتصالحين على وجه التبادل عن الحق في مواجهة الآخر فإن نزل أحدهما عن كل ما يدعيه على الحق، ولم يتنازل الآخر عن شيء مما يدعيه لم يكن هذا صلحا وإنما تسليم بحق الخصم كما لا يشترط أن يكون التنازل متعادلا بين الجانبين فقد ينزل أحدهما عن جزء كبير من ادعائه ويتنازل الآخر عن بعض ادعاءاته فإن ذلك يكون صلحا، فإذا أقر المدعي عليه بمبلغ الدين كله لكنه اتفق مع المدعي حين التسديد أن يدفع له جزءا بعد أجل ما، فإهمال المدعي له يعتبر تركا منه لجزء من حقه ويكون ذلك صلحا، استلزم أن تصادق عليه المحكمة وذلك لتوافق الارادتين على إنهاء النزاع تماما، وهذا ما يميز الصلح عن ترك الادعاء.

غير أن ذلك لا يشترط بالضرورة تعادل التنازل عن الحقوق فقد يتنازل أحدهما عن اليسير و الآخر عن الكثير المهم هو حسم النزاع نهائيا، وعلى هذا الأساس فإن تنازل كل من المتخاصمين إراديا أمام المحكمة فإن ذلك يعتبر عملا قضائيا تصالحيا يؤدي إلى إنهاء النزاع بين الطرفين ولا يمكن المطالبة بإبطاله الا برفع دعوى بطلان أصلية، أما إذا اتخذ التنازل من إرادة منفردة فإن ذلك يأخذ حكم التارك لادعائه أو المتنازع عنها لا يعتبر صلحا [2].

[1] بن ذهبية علي، الصلح القضائي في التشريع التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 08.

[2] عروي عبد الحكيم، مرجع سابق، ص17.

الفرع الرابع : أركان عقد الصلح

بما أن عقد الصلح هو عبارة عن عقد فإنه كغيره من العقود يقوم على ثلاثة أركان هي التراضي والمحل والسبب.

أولا: ركن التراضي في عقد الصلح

يعتبر الصلح عقد رضائي بين أطراف الخصومة و لذلك فهو يخضع للقواعد العامة التي تحكم العقود، فيكون الرضا بتوافق وانطباق إرادة الخصمين أو الطرفين للقول بحصول الرضا ويسري عليه ما يسري على العقود بصفة عامة وإن كان الصلح عقد رضائي فإنه لا يثبت إلا وفق شكلية معينة عبر عنها المشرع بنص المادة 992 ق.إ.م.إ وهي الكتابة أو محضر الصلح ونص المادة 465 منه التي ميزت بين الغلط في القانون و الغلط كسبب للطعن في صحة قيام الصلح فهو عكس المنصوص عليه في المادة 83 من ق.م بخصوص الغلط و لذلك فيمكن أن يلحق الرضا عقد الصلح الغلط و التدليس والإكراه وغيره من عيوب الإرادة.

ثانيا: ركن المحل في عقد الصلح .

إن المحل في عقد الصلح هو الحق المتنازع عليه أمام القضاء، فيتعين أن يكون موجودا معينا غير مخالف للنظام العام، ويكون الصلح ممكن في جميع القضايا إلا ما أخرجه المشرع عن مجال الصلح، مثل ما نص عليه المشرع في المادة 461 من ق.م والتي لا تجيز الصلح في المسائل التي تتعلق بالنظام أو المتعلقة بحالة الأشخاص، ومن أمثلة المسائل المتعلقة بالنظام العام: مسألة المال العام والتنازل عنه، ومسائل الأحوال الشخصية كالزواج والطلاق وغيرهما من المسائل التي لا يمكن الاتفاق على مخالفتها[1].

[1] بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط1،ج 2، إصدار كلية النشر الجزائر، 2012 ص356.

ثالثا: ركن السبب في عقد الصلح

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى ركن السبب في عقد الصلح بشكل خاص مما يستوجب الرجوع الى القواعد العامة التي تشترط في السبب كركن للعقد أن يكون موجودا، صحيحا ومشروعا .

– شرط وجوب السبب: يجب أن يكون الالتزام سببا وإلا كان العقد باطلا والقانون يفرض على المتعاقدين السبب في صلب العقد و إن لم يذكر فإن المادة 98 من ق.م تفترض وجوده بنصها : " كل التزام مفترض أن له سببا مشروعا ...".

– شرط صحة السبب: يكون السبب غير صحيح إن كان صوريا و السبب الصوري هو السبب غير الحقيقي، حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 98 من ق.م على ما يلي :" ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك ..." .

– شرط مشروعية السبب: نصت المادة 97 من ق.م على شرط مشروعية السبب كركن من أركان العقد كما يلي: إذا التزم المتعاقد سبب غير المشروع لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلا " كما تنص المادة 98 من نفس القانون على مشروعية السبب في كل العقود حتى يقوم الدليل على غير ذلك [1].

[1] سوالم سفيان، مرجع سابق، ص 42.

المطلب الثاني : تمييز الصلح عن الأنظمة المشابهة له.

تعتبر الطرق البديلة لحل النزاعات من بين أهم متطلبات العصر نظرا لحاجة المجتمع إليها بسبب ما يمكن أن تحققه من مزايا في حال تطبيقها وهذا ما جعل تبنيها تدخل في إطار إصلاح العدالة التي تسعى الدولة إليها ولقد تبنى المشرع الجزائري هذه الطرق البديلة لحل النزاعات، حيث لم يكتفي بطريقة الصلح بل عمل على استحداث طرق أخرى، حيث تختلف كل وسيلة عن الأخرى حسب طبيعة النزاع المطبق عليها، لذا لا بد من التطرق إلى تمييز الصلح عن الوساطة من جهة وتمييزه عن التحكيم من جهة أخرى .

الفرع الاول : تمييز الصلح عن الوساطة.

رغم أن الصلح إجراء يقره المشرع الجزائري قبل صدور ق.إ.م.إ ، إلا أن تطرقه للصلح في القانون الجديد ق.إ.م.إ يأخذ طابعا إجرائيا، ولقد استدرك الفراغ الذي كان موجودا سابقا، فالصلح شأنه شأن الوساطة يعتبران إجراءان جديدان وعليه سنحاول إعطاء مقارنة بينهما.

أولا : تعريف الوساطة

عبارة عن عملية مفاوضات غير ملزمة يقوم بها طرف ثالث محايد يهدف إلى مساعدة أطراف النزاع للتوصل إلى حل النزاع القائم بينهم [1]

[1] بوضياف عادل، مرجع سابق، ص362

ثانيا: الموازنة بين الصلح و الوساطة .

أ – أوجه التشابه

– كل من الصلح والوساطة لهما تأثير منهي للخصومة إذا ما تم نجاحها .

– يخضع كل من الصلح والوساطة إلى نفس الأحكام العامة للعقد أي التراضي والمحل والسبب.

– كل من الصلح والوساطة يثار في شكل دفع بعدم قبول الدعوى بانقضاء الخصومة بإمكان أطراف عقد الصلح التصالح بشأن انتقال الحق كله أو جزء منه ونفس الأمر بالنسبة للوساطة التي يمكن أن يمتد النزاع كله أو تقتصر على جزء منه [1].

ب– أوجه الاختلاف .

– الوساطة إجراء وجوبي، أما الصلح إجراء جوازي.

– الصلح غير مقيد بمدة معينة، على خلاف الوساطة فمدتها 3 أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة .

– الوساطة تتناول الموضوع كليا أو جزء منه، بينما الصلح يتناول الموضوع ككل.[2]

[1] بن صالح أمال وعلوش نادية، مبدأ سلطان الإرادة في عقد الصلح، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019، ص 11.

[2] غبروي نوال و حمادة نسيمة، عقد الصلح في القانون المدني الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2018، ص 21.

الفرع الثاني : تمييز الصلح عن التحكيم.

إن الصلح مفهوم جديد يدل على تشريعنا الوطني على خلاف التشريعات الأخرى التي عرفته وأثبتت ناجعته كحل بديل للتقاضي، أما التحكيم هو وسيلة قديمة ومعروفة في مختلف التشريعات، لهذا سنوضح هاتين الوسيلتين من خلال المقارنة بينهما.

أولا: تعريف التحكيم

هو نظام لتسوية المنازعات عن طريق أفراد عاديين يختارهم الخصوم مباشرة أو عن طريق وسيلة أخرى .

ثانيا: الموازنة بين الصلح و التحكيم

أ- أوجه التشابه :

- بالنسبة للخصومة : يهدف الصلح إلى إنهاء المنازعة بطريقة ودية رضائية كما يهدف التحكيم إلى إنهاء النزاع والتسوية عن طريق تعيين محكمين بطريقة ودية لفض النزاع، يتفق على تعيينه أمام أطراف الخصومة.
- بالنسبة للأطراف : لا يجوز الصلح و التحكيم فيمن كان فاقد الأهلية أو المجنون أو المعتوه لانعدام أهلية الأداء لديهم، كما لا يجوز المنازعة حول حالة الأشخاص والاسم واللقب والأهلية، أو في المسائل التي تمس بالنظام العام وهذا استنادا إلى نص المادة 461 من ق.م .
- بالنسبة لموضوع النزاع : يمكن أن يكون الصلح في جميع المنازعات حسب ما نصت عليه المادة 461 من ق.م وهو جوازي وليس إجباريا عن القاضي بينما التحكيم يقتصر على منازعات معينة محددة حسب القانون المنظم لذلك[1].

[1] سعيدي صالح، عقد الصلح، مذكرة نيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 43.

ب – أوجه الاختلاف :

- في التحكيم يتفق أطراف الخصومة على محكمين يقومون بالبت في نزاعاتهم أما في الصلح فإن أطراف الخصومة هم الذين يقومون بحل النزاع .
- الصلح يتنازل الطرفان عن كل أو جزء من الحق على خلاف التحكيم الذي لا يقتضي بالضرورة ذلك .
- الحكم التحكيمي قابل للطعن، أما عقد الصلح فلا يقبل الطعن فيه .
- التحكيم أشد خطورة من الصلح ، إذ أن حكم المحكمة يحوز حجية الشيء المقضي فيه و يجب تنفيذه قصرا متى أصبح نهائيا، بينما الصلح فهو خطر لمعرفة الخصوم المسبقة ما سوف يتنازلون عنه للطرف الآخر [1].

المطلب الثالث : انقضاء عقد الصلح

يخضع عقد الصلح بشأن انقضائه الى القواعد العامة فعقد الصلح مثله مثل باقي العقود و لديه بداية ونهاية، وينقضي وفقا لأسباب وطرق بعضها يخضع للقواعد العامة والبعض الآخر فيه شيء من الخصوصية، وهو من العقود المسماة، التي نص عليها المشرع في أغلب القوانين المدنية ووضع له أحكام خاصة تحكمه، بمعنى أن هناك تنظيم تشريعي خاص يتمثل في تنظيم المشرع الجزائري الذي لم ينص على أي نص خاص يفسخ عقد الصلح، وبالتالي ذلك ما يحيلنا للقواعد في فسخ العقود لتطبيقها بإسقاطها على عقد الصلح.

الفرع الأول : انقضاء الصلح بالفسخ

الصلح عقد ينشئ التزاماته ويرتبها على كلا المتصالحين، فإذا أخل أحد المتصالحين بهذا الالتزام، جاز للمتصالح الآخر أن يطلب فسخ الصلح إذا طلب النزول عن الجزء من ادعائه الذي نزل عنه بالصلح، ولذلك يجوز للمدين مثلا إذا طلب فسخ الصلح الرجوع الى

[1] بن صالح أمال وعلوش نادية، مرجع سابق، ص 15.

النزاع القديم عن كل الدين، أي الحالة التي كان عليها قبل التعاقد ومن ثم يعتبر الصلح كأنه لم ينعقد و يزول كل أثر له [1].

وكل ذلك تطبيقا للقواعد العامة التي تقوم عليها نظرية الفسخ، وللقاضي حق تقدير طلب الفسخ، فله أن يرفضه ويمنح مهلة للطرف المخل حتى يقوم بتنفيذ التزامه وله أن يستجيب المادتين 559،599 ق.م، وله أن يسترد ما قضي به، فإذا كان عين يستردها وثمارها وإذا كان مبلغا يسترده و فوائده، واسترداد كل متعاقد لما أعطاه إنما يكون على أساس ما دفع دون حق [2].

الفرع الثاني: انقضاء الصلح بالبطلان

- يختلف الأمر في صاحب الصفة في التمسك بالبطلان، فيما إذا كان البطلان نسبيا أم مطلقا، فالنسبة للبطلان المطلق يجوز لكافة أطراف الصلح التمسك به، كأن يكون السبب غير مشروع، يجوز لأي متصالح التمسك به إذا كان البطلان النسبي فإن الصفة بالتمسك بإبطال الصلح لا تثبت إلا للمتصالح صاحب المصلحة في التمسك بالبطلان، فإذا شاب عيب إرادة أحدهما فله وحده التمسك بالإبطال .
- ونصت المادة 400 من ق.م على أنه : " الصلح لا يتجزأ فبطلان جزء منه يقتضي بطلان العقد كله على أن هذا الحكم يسري إذا تبين من عبارات العقد أو من قرائن الأحوال أن المتعاقدين قد اتفقا على أجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض " [3]
- طبقا لهذه المادة فإن بطلان شق من عقد الصلح يؤدي إلى بطلان العقد كله خلافا للقاعدة العامة التي تجيز البطلان فقط في الجزء القابل للإبطال وفي هذا يختلف

---

[1] بن موهب سيلية، انقضاء عقد الصلح، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019، ص03.

[2] بن موهب سيلية، مرجع نفسه، ص 04.

[3] إبراهيم سيد أحمد، عقد الصلح فقهاو قضاء، سلسلة العقود القانونية المسماة، ج 3، المكتب الجامعي الحديث، مصر 2003، ص 38.

الصلح عن الحكم، حيث بطلان الحكم في شق منه أو بالنسبة إلى بعض أطرافه لا يؤدي إلى بطلانه بالنسبة لباقي الأطراف .

- بالنظر إلى هذه المادة نجدها تقر ببعض المبادئ العامة والمتمثلة في :
- إن الصلح لا يتجزأ لبطلان جزء منه يقتضي بطلان العقد كله[1].
- لا يسري هذا الحكم إذ تبين من عبارات العقد أن أجزاء العقد مستقلة عن بعضها البعض.
- فيكون الصلح وحده لا تتجزأ وهذه الوحدة تكون في كل بنوده و شروطه و بالنسبة لجميع أطرافه، فبطلان جزء منه أو لطرف منه يقضي عليه بأكمله، وفي كل أجزائه وبالنسبة لجميع أطرافه، فإذا جمع الصلح عدة متصالحين وكان منهم قاصر إلى جانبه، فيكون بطلانه بالنسبة للقاصر ولغير القاصر، وفي الحالة الشخصية إلى جانب ما ينجز عنها من حقوق مالية، كما هو الشأن بالنسبة لصفة الوارث والحقوق التي انتقلت إليه عن طريق الإرث، فإن الصلح في هذه الحالة يقع باطلا برمته وتستند هذه القاعدة إلى إرادة المتصالحين الضمنية ، فالصلح عبارة عن تنازل كل طرف عن جزء مما يدعيه من حقوق في مقابل نزول الطرف الآخر عن بعض ما يدعيه .
- وبالتالي يفترض أن يكون قصدهما اتجه إلى جعل صلحهما وحده لا تتجزأ فإذا إنهار جزء منها، إنهار العمل القانوني بأكمله، لكن هذه القاعدة ليست من النظام العام فيجوز أن تتجه فيه نية المتعاقدين صراحة أو ضمنيا إلى اعتبار أجزاء الصلح مستقلة عن بعضها البعض[2] .

[1] محمد سعيد البدراني شيماء، أحكام عقد الصلح، دراسة مقارنة بين القانون و الشريعة الإسلامية، المكتبة القانونية الجزائر، 2003، ص112.

[2] بن موهب سيلية، مرجع سابق، ص6.

المبحث الثاني :الصلـح المتعلـق بالاعتراضات

بعد إتمام الأعمال الميدانية لفرق المسح تودع الوثائق بمقر البلدية لمدة شهر كامل على الأقل ليطلع عليها الجمهور فيحق لكل شخص تقديم أي اعتراض بشأنها بحيث تسجل هذه الاعتراضات في سجل خاص يفتح لذلك، ثم تنظر لجنة المسح التي يرأسها قاضي في كل الاعتراضات المسجلة وتحاول إيجاد حلول لها وإن عجزت فيوجه الشخص الى القضاء ثم تودع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا وهذا تطبيقا لنص المادة (10) من الأمر 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى قصد إشهارها وهذا ما نصت عليه المادة 11 من نفس الأمر، كما يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل إما ترقيما نهائيا أو مؤقتا حسب الحالة ، إلا أن هذا الترقيم قد يسبب ضررا للغير ولذلك فتح المشرع الجزائري المجال لهذه الفئة المتضررة المطالبة بحقوقها وذلك برفع تلك النزاعات والاعتراضات أمام الجهة المختصة بحيث تقوم الجهات المسؤولة من حين إلى آخر بدفع الأطراف المعنية إلى التصالح فيما بينها بشكل ودي قبل إخضاعها للقواعد القانونية الآمرة التي يتم فيها رفع القضايا إلى المحاكم، ولقد أوكل المشرع الجزائري الصلح في المسائل العقارية إلى مديرية الحفظ العقاري في عمليتين أساسيتين تتعلقان بتسوية وضعية العقارات عندما يصاحب ذلك احتجاجات أو منازعات، فالعملية الأولى هي عملية المسح العام للأراضي وإتمام إجراءات الترقيم العقاري، والثانية عملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، حيث يبذل كل حسب طبيعة تخصصه محاولات الصلح بين أطراف الخصومة قبل لجوء هاته الأطراف إلى القضاء.

وهذا ما تقتصر عليه دراستنا في هذا المبحث من خلال التطرق إلى الصلح أمام لجنة المسح في (المطلب الأول) والصلح أثناء التحقيق العقاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الصلح أمام لجنة المسح

بعد تحرير المحضر المؤقت يكون هذا الأخير محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار لكي يطلع عليها الجمهور، وحتى يتمكن المعنيون بعملية المسح العام للأراضي الاطلاع على وثائق المسح والتأكد من أن عقاراتهم قد تم مسحها أم لا، أم أنها محل مطالبة من الغير، أو هناك تداخل في الحدود أو غيرها من الإشكالات التي تثور بهذا الصدد[1].

وفي حالة وجود أي إشكال فإنه يحق لكل معني أن يقوم بتسجيل اعتراضه أو احتجاجه عن عملية التسجيل بشرط أن تكون في المدة القانونية الممنوحة لاستقبال هذه الاعتراضات والمحددة بشهر من تاريخ الإعلان عن الإيداع ويمكن أن يمدد هذا الأجل إلى أكثر من ذلك ، لأن النص القانوني جاء بعبارة "على الاقل "مما يعني إمكانية تمديدها متى اقتضت الحاجة لذلك، كما يمكن للمعترضين أو المحتجين تقديم شكاويهم كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا، ويكون ذلك أمام رئيس فرقة المسح وهذا تطبيقا لنص المادة11 من المرسوم(62/76) السالف الذكر التي نصت على ما يلي ".. ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الآجال المذكورة ، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور".[2]

ويفهم من نص المادة بأنه يتم مسبقا إعلام الجمهور بالساعات المحددة لاستقبالهم وتلقي شكاويهم .

[1] حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص82.

[2] أنظر المادة (11) الفقرة الثامنة من المرسوم (62/76)المؤرخ في 1976/03/25، ص 497.

الفرع الأول : دراسة الاعتراضات من طرف لجنة المسح.

عند نهاية فترة الإيداع المعلن عنها مسبقا يحرر محضر نهائي بغلق عملية المسح العام للأراضي يذكر فيه عدد الاحتجاجات المسجلة في السجل ، مع ضرورة حصر كل الشكاوي المقدمة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو المقدمة أمام اللجنة، يتم غلق السجل من طرف رئيس فرقة المسح عن طريق الإمضاء في آخر ورقة بعد آخر اعتراض، ومن ثم يبدأ التحضير لعرض نتائج الأشغال على لجنة المسح مستقبلا، وتجدر الإشارة الى أن الشكاوي المحررة بطريقة غير مفهومة أو غامضة فإنه يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي استدعاء أصحابها لإضافة البيانات الضرورية والهامة لاحتجاجاتهم مع تمكينهم من تقديم كل الوثائق التي تمكنهم من إثبات حقوقهم على هذه العقارات التي كانت محل لعملية المسح العام للأراضي[1].

بعد انتهاء فترة الإيداع على مستوى البلدية يتم ضبط وحصر الاعتراضات وترتيبها حسب ورودها في السجل المخصص لذلك ، ومن ثم يتم استدعاء أعضاء لجنة المسح الذين حددتهم المادة 07 من المرسوم (62/76) السالف الذكر من طرف الرئيس وباقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي [2].

وعلى هذا الأساس فإنه تتم مراسلة المعنيين بالأمر أي الذين قدموا اعتراضات والذين قدمت اعتراضات ضدهم ، وهذا قبل 15 يوما على الاقل من اليوم المزعم انعقاد اللجنة فيه لدراسة الطعون والشكاوي ، كما ترسل الاستدعاءات لأعضاء لجنة المسح حتى يتسنى لهم الاطلاع على وثائق المسح والاعتراضات المسجلة ليكون جميع الأعضاء في الصورة يوم الاجتماع وهذا هو الاصل .

ولكن من الناحية العملية فإن أغلب أعضاء اللجنة لا يتعرفون على نقاط الاجتماع إلا في جلسة انعقاده ، باستثناء المحققين العقاريين الممثلين عن إدارة أملاك الدولة والحفظ

[1] حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص83.

[2] أنظر المادة 07 من المرسوم (76-62) مرجع سابق، ص496.

العقاري الذين لهم الدور البارز في عملية التحقيق العقاري والأعمال الميدانية لأشغال المسح العام للأراضي ، تقوم اللجنة بالمهام المنوطة بها من خلال دراسة كل الشكاوي والاعتراضات المسجلة خلال تلك الآجال القانونية للإيداع على مستوى البلدية المعنية .

الفرع الثاني : إجراءات الصلح أمام لجنة المسح

بعد دراسة كل الاعتراضات والاحتجاجات من طرف لجنة المسح وبعد استدعاء جميع الأطراف لحضور جلسة الصلح بهدف إيجاد حلول توفيقية بين المتنازعين من أجل رسم الحدود الفاصلة بينهما للتوصل إلى الصيغة النهائية لوضع الحدود [1]، أو بدفعهم إلى اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة نكون أمام احتمالين، إما نجاح محاولة الصلح أو فشل محاولة الصلح .

أولا: نجاح محاولة الصلح

إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق يحرر المحقق العقاري محضر الصلح[2] ويواصل الإجراءات مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق [3] وتدرج فيه مختلف النتائج التي توصل اليها المحقق أثناء محاولة الصلح ، ويمضي عليه كل من المحقق العقاري وكذلك أطراف النزاع كما قد يتوصل الأطراف الى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار المعني وعليه يقوم المحقق العقاري في الأخير بتحرير محضر نهائي لمدير الحفظ العقاري الولائي مرفقا بالملف والتقرير المفصل له ، وتحدد الحدود في وثائق المسح حسب هذا الاتفاق .

[1] أنظر المادة (09) من المرسوم (76-62) السالف الذكر، ص497 .

[2] انظر الملحق رقم (01).

[3] انظر التعليمة رقم (03) المؤرخة في 2008/09/27، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ص 6.

ثانيا: فشل محاولة الصلح

اذا لم توفق لجنة المسح في محاولة الصلح بين الطرفين فيما يتعلق بالحدود فإنه يتم تحرير محضر عدم الصلح[1] ، وبذلك يتم الاعتماد على الحدود الواردة في وثائق المسح على أساس أنها جاءت مطابقة للواقع ومظاهر السيطرة المادية للعقار، وفي هذه الحالة فإن لجنة المسح تعلم الطرفين بأنها سوف تعتمد الحدود التي جاءت في وثائق المسح وأن للمعترض حق اللجوء الى القضاء .

– ولقد أكدت المادة 12من المرسوم (62/76) السالف الذكر، كيفية تعامل اللجنة مع الشكاوي والاعتراضات وركزت بأنه في حالة عدم التوصل إلى حل ودي فإن الحدود المؤقتة للعقارات تؤخذ كما هي موجودة في المخطط ، مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار للحيازة باعتبارها واقعة مادية تستند الى مظاهر مادية وظاهرة للعيان، لأن هذه الحدود سوف تصبح نهائية فيما بعد وهذا بعد انقضاء مهلة03 أشهر المحددة في المادة 14 من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام على أنه " يعطى أجل قدره ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا " وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به ، وماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين ، والذي لم يظهر أثناء عملية المسح ولا يكون مقيد بمدة 03 أشهر ويمكنه الكشف عن حقوقه لتدارك الوضع [2] ولقد نصت المادة (13) من نفس المرسوم على أنه " تعتبر الوثائق المساحية إذن مطابقة للوظيفة الحالية للملكيات ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها " ، وبعد التعديلات الخاصة التي تطرأ على وثائق المسح والمتعلقة بالأطراف المتنازعة يتم إعداد 03 نسخ منها، وترسل لكل من البلدية المعنية ليعلم بها الجمهور وكذلك مصلحة المسح ، للاحتفاظ بها لتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية والخواص وتودع النسخة الثالثة

[1] أنظر الملحق رقم (02).

[2] ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص228.

بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري، وبما أن المرسوم لم يحدد من أين يبدأ حساب مدة 03 أشهر فإن هذا الأمر يعتبر فراغا قانونيا، كان الأولى والأجدر بالمشرع تداركه وسنوضح هذه المسألة كالاتي :

- إذا اعتبرنا أن مدة 03 أشهر يبدأ حسابها من يوم انعقاد لجنة المسح فإننا بالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم(62/76) المتضمن إعداد المسح العام، والتي أكدت على أن تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي، لا تكون إلا بموجب مقرر من الوالي المختص، وبالتالي لا يمكن حساب الأجل من يوم تاريخ الانعقاد، لأن قرارات لجنة المسح المشكلة تشكيلا قانونيا لا تكون نافذة إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا بشأنها مقرر يقضي بتنفيذها، وهذا برغم من أن مهام هذه اللجنة تعد شبه قضائية على أساس أن رئيس هذه اللجنة قاضي معين لهذا الغرض

- أما إذا اعتبرنا أن المدة يبدأ حسابها من يوم صدور مقرر الوالي، فهنا يقع الشخص المتضرر في إشكالية أخرى ، إذا ما أراد رفع دعوى من أجل وضع الحدود لأنه عليه أن يقوم بشهر العريضة الافتتاحية للدعوى، لأنها تهدف إلى تعديل ما هو موجود في البطاقة العقارية وهذه الدعوى يجب شهرها [1] وفقا لنص المادة 85 من المرسوم(62/76)المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

- إذن في هذه الحالة عليه الانتظار إلى حين الإيداع لدى المحافظ العقاري وإنشاء البطاقة العقارية، وبهذا نكون قد فوتنا عليه الآجال المنصوص عليها في نص المادة 14 المذكورة أعلاه ،لأنه من الناحية العملية قد يتأخر الإيداع بعد جلسة الفصل في الاعتراضات لمدة معتبرة لاستكمال مختلف المسائل الفنية المتعلقة بالأقسام المساحية محل الإيداع .

[1] أنظر المادة (17) من القانون (08-09)، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ص3 .

- ويبقى الحل الوحيد في نظرنا هو اعتبار أن مدة 03 أشهر تحسب من يوم الإيداع لكي يتمكن الأطراف من رفع الدعاوى المتعلقة بتحديد الحدود وضبطها بينهم، ولكي لا ترفض هذه الدعاوي شكلا لعدم استيفاء إجراءات الإشهار لأنه يعتبر من الدفوع الشكلية التي تؤدي إلى رفض الدعوى شكلا.

المطلب الثاني: الصلح أثناء التحقيق العقاري

بعد إتمام لجنة المسح للأراضي للمهام المنوطة بها يتم إيداع نسخة من وثائق المسح لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري [1]، ليقوم على إثرها المحافظ العقاري بترقيم العقارات على أساس هذه الوثائق المودعة ، ويفتح سجل خاص بتلقي الاحتجاجات والاعتراضات على الترقيم المؤقت، ويكون هذا السجل مؤشرا وموقعا عليه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري ، كما تدون فيه جميع الاعتراضات بحسب تاريخ ورودها ويتعين ذكر اسم ولقب وصفة المعترض مع تعيين العقار موضوع الاعتراض، كما يجب أن تبلغ هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم كذلك وهذا ما نصت عليه المادة 15 في فقرتها الثانية من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25السالف الذكر، وتكون للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين الطرف المستفيد من الترقيم المؤقت و الطرف المعترض أو المحتج على هذا الترقيم، وأيضا ما جاء في أحكام القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27[2] المتعلق بتسليم سندات الملكية لطالب التحقيق وهو الحق في الاعتراض والاحتجاج على نتائج التحقيق العقاري وعمليات المعاينة الميدانية التي قام بها المحقق، وكذا قيام المحقق العقاري المسؤول عن إجراء المعاينة بعملية الصلح واستدعاء الأطراف من معترض ومعترض ضده ، لمحاولة التوفيق بينهم والوصول إلى حل دون اللجوء إلى الطريق القضائي، وكذا عدم فتح المجال أمام المحقق العقاري في التعسف في استعمال سلطته باللجوء إلى محضر عدم الصلح

[1] أنظر المادة (10) من الامر (75-74) المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، ص1207 .

[2] القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد15، لسنة 2007.

مباشرة عند غياب أحد أطراف الجلسة ولقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 7285 [1] التي توجب على المحقق ضرورة وضع تاريخ ثاني لعقد جلسة صلح ثانية وحددت الآجال القانونية لذلك ، كما تطرقت لكافة الاحتمالات التي قد تنتج عن جلسة الصلح الثانية، سواء تعلق الأمر بغياب المعترض نفسه أو طالب التحقيق العقاري، وإذا لم يتمكن من التوصل إلى توفيق بينهما في هذه الحالة لا يبقى أمام المحتج إلا سلوك الطريق القضائي برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة خلال الآجال القانونية المحددة بموجب أحكام القانون02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

الفرع الأول : دراسة الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري

منح المشرع سلطة استقبال الاعتراضات وكيفية التعامل معها الى المحافظ العقاري ونستكشف ذلك من خلال نص المادة 15 من المرسوم(63/76) السالف الذكر، التي نصت صراحة على ما يلي : " يبلغ كل احتجاج متعلق بترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13 و14) بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية ، وعلى المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة للآجال قبل قبول الاعتراضات، لأنه في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية {أين يصبح الترقيم نهائي} لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة أما إذا أثيرت الاعتراضات في الآجال القانونية ، فللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة من أجل إجراء المصالحة بينهم والتي قد تكون ناجحة أو فاشلة[2] ، وتكون اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص .

---

[1] المذكرة رقم (7285)، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخة في 20014/07/15، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.

[2] بوشنافة جمال ، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه ، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، عدد(03)، تاريخ ، ديسمبر، 2009، ص ص 12،13.

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري من الناحية العملية عند حضور الأطراف المتنازعة وأثناء جلسة الصلح المنعقدة يلتزم بالتعليمات التاليةّ :

- لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه.
- يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر بين الأطراف .
- كما يجب على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عليه .
- يجب عليه أن ينبه الأطراف بالآثار المترتبة على محضر الصلح .[1]

الفرع الثاني : إجراءات الصلح أمام المحافظ العقاري

يعمل المحافظ العقاري جاهدا على محاولة إيجاد حل بين الأطراف المتنازعة فإذا توصل إلى إنهاء الخلاف بينهم يحرر محضر الصلح، ويذكر فيه الاتفاق المتوصل إليه وسنحاول أن نوضح حالة الصلح أو فشل محاولة الصلح بشيء من التفصيل من خلال ما يلي :

أولا : محاولة صلح مثمرة

إن توصل المحافظ العقاري إلى تقريب وجهات النظر ونتج عنها اتفاق بين الأطراف فهنا ما عليه إلا أن يحرر محضر بذلك ، يدون فيه الاتفاق الذي توصل إليه الأطراف ويتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع ، [2] وتكون له قوة إلزامية لا يمكن التراجع عليها وتشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري [3] ومحضر الصلح لا يؤثر في الطابع المؤقت لهذا الترقيم إلا إذا قدما أحد الأطراف أثناء الجلسة وثائق وسندات قانونية يمكن الاعتماد عليها لأن تكون أساسا لإعطاء الترقيم النهائي لهذا العقار ، وعليه يبقى الترقيم محافظ على طابعه المؤقت إلى حين انتهاء الآجال

[1] بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهداية، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 108.

[2] خلفوني نجيب، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 03، دار هومة، الجزائر، 2011.

[3] لبيض ليلى، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012 ، ص133 .

المنصوص عليها في المادتين 13و14 من المرسوم(76-63) المؤرخ في1976/03/25. فإذا أدت نتائج الصلح إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح وجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مديرية مسح الأراضي وهذا ما أشارت إليه التعليمة رقم 16 المؤرخ في(1998/05/24) المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وهذا من أجل تحيين المعلومات الموجودة على مستواها لتكون مطابقة لما هو موجود في السجل العقاري الممسوك لدى المحافظة العقارية، حيث سواء أكان هذا دون تغير في الحدود أم أدى الى تغيير في الحدود .

* **ففي الحالة الأولى :** وهي التحول دون التغير في الحدود، هنا يقوم محرر العقد لإنجاز مخطط لهم على المطبوعة (PR4BIS) [1] ليسلم مع الوثيقة المقدمة للإشهار أو بعد إتمام عملية الإشهار، تحول هذه الوثيقة الى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح لديها، ويتم إرسال هذه الوثائق من اليوم الأول إلى اليوم العاشر من كل شهر في شكل جدول نموذجي (PR11) .

***أما في الحالة الثانية:** وهو التحول الذي يؤدي إلى تغيير الحدود مثل حالة القسمة فهنا على الأطراف إعداد وثيقة القياس وهي تعد على أساس مستخرج من مخطط المسح ثم ترسل لمديرية المسح للتأشير عليها ولإعطاء الأرقام الجديدة للوحدات العقارية الناتجة عن التقسيم ففي هذه الحالة تسلم للمحافظ العقاري نموذج (PR4BIS) بالإضافة إلى وثيقة القياس وبالتالي يتم إلغاء البطاقة العقارية الأصلية ويتم إنشاء بطاقات جديدة لمجموعات الملكية المستحدث بعد التقسيم وتثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى محاضر إثبات التغيرات في أرقام مجموعة الملكية (PR14)[2] أما إذا كان الأمر يخص الهدم وبنايات جديدة فإن الوثيقة المثبتة للتغيير تسمى محاضر الهدم والبنيات الجديدة (PR15)[3] ويتم تحويل هذه

[1] أنظر الملحق رقم (03).

[2] أنظر الملحق رقم (04).

[3] أنظر الملحق رقم (05).

المحاضر في اليوم الخامس والعشرين إلى الثلاثين من كل شهر بواسطة جدول على شكل مطبوع نموذج (PR13)[1]، والهدف من هذه العمليات هو أن تكون المعلومات الموجودة في السجل العقاري مطابقا تماما لما هو موجود في محفوظات مديرية مسح الأراضي الولائية .

ثانيا :فشل محاولة الصلح .

إذ لم يتوصل المحافظ العقاري إلى اتفاق أو حل بين الأطراف يكون بذلك قد فشل في مساعيه إلى محاولة الصلح ، وفي هذه الحالة عليه أن يحرر محضرا بذلك أي بعدم المصالحة ، كما عليه أن يبلغ هذا المحضر بالمعنيين بالأمر ويمنح المعترض أو المحتج مهلة (06) أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح ، وهذا من أجل رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع مع وجوب شهر الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 مع إلزامية تبلغيها للمحافظ العقاري، وبذلك يبقى الترقيم مؤقتا الى حين صدور حكم قضائي بشأنه [2]، إذن فإن أجل (06) أشهر الممنوحة للشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت هو عبارة عن أجل مسقط ، إذا لم يباشر المعترض الدعوى خلال هذا الاجل ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المعني دون تأخير، على أساس أن الطرف المعترض لم يرفع دعوى خلال مدة (06) أشهر من تبليغه بمحضر عدم الصلح أما إذا قام المعترض بشهر الدعوى خلال الآجال القانونية ، فهنا يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية ويدرجها ضمن ملفات المنازعات الى حين صدور حكم نهائي بشأنها [3] .

قد يقوم المحافظ العقاري بعد تسجيل الاعتراض بتحديد جلسة لمحاولة الصلح يبلغ الأطراف بها ، ورغم ذلك قد يتغيب الطرفين أو أحد الأطراف يؤدي هذا الأمر بالمحافظ

---

[1] زروقي ليلى و حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الاحكام، ط 2013 ، دار هومة الجزائر، ص456 . أنظر الملحق رقم(06).

[2] بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستيرفي الحقوق ، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة 2010، ص128.

[3] بريك الطاهر، مرجع سابق ، ص 110.

العقاري في معظم الأحيان إلى تحرير محضر عدم الصلح مباشرة ، وهذا بعد تمديد في تحديد جلسة الصلح الذي يفوق السنة ، وأمام هذه الصعوبة التي يوجهها المحافظ العقاري في كيفية التعامل مع هذه الوضعيات أدى إلى تدخل المديرية العامة لأملاك الدولة بموجب المذكرة رقم (7285) [1] المؤرخة في 2014/07/15 التي وجهت إلى مديرية الحفظ العقاري لكل الولايات وكذلك إلى المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري إلى كيفية التعامل مع هذه الوضعيات ولقد فرقت هذه المذكرة بين حالتين :

1. في حالة غياب المعترض:

يكون بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح الذي حدد الأجل بـ (08) أيام بعد تقديم الاعتراض، فإن غاب المعترض يقوم المحافظ العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاء الى كلا الطرفين، فإن غاب المعترض في هذه الجلسة كذلك، يكون قد غاب للمرة الثانية رغم تبليغه واستدعائه بذلك قانونا في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، وبالتالي يعتبر الاعتراض دون أثر ويجب إخطار المعترض بذلك ومن ثمة يشطب من البطاقة العقارية للأسباب المذكورة أعلاه، لأنه لو كان بالفعل صاحب الحق لبقي يدافع عن حقه، وأبسط قرينة على ذلك هو حضور جلسة الصلح ليقدم ما لديه من سندات وأدلة، وبالتالي فإن غيابه الغير مبرر يفسر على أن هذا الاعتراض غير جدي، ومن ثم لا تكون هناك فائدة من إطالة النزاع والذهاب للقضاء لإثقال كاهله بمسائل يمكن حلها إداريا .

[1] المذكرة رقم 7285 المؤرخ في 2014/07/15 ، الصادرة عن المدرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بكيفية معالجة حالات الاعتراض، المنشورة بمجمع النصوص القانونية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 2014 ص ص 157،159.

2. في حالة غياب المعترض ضده:

في حالة غياب الشخص الذي أستفاد من الترقيم المؤقت، ففي هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يقوم بتخصيص جلسة ثانية للصلح إذا غاب المعترض ضده عن الجلسة الأولى على أن لا تتعدى مدة شهر، وهذا بعد استدعاء كلا الطرفين فإن تغيب المعترض ضده في الجلسة الثانية ، فإنه يتعين على المحافظ العقاري إعداد محضر عدم الصلح وليس محضر عدم جدوى جلسة الصلح كما في الحالة الأولى من المادة (15) المرسوم (63/76) السالف الذكر ثم يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ جميع الأطراف بنتائج هذه العملية ، وبالتالي متى طبق المحافظون العقاريون محتوى هذه المذكرة فإنه سوف يتم معالجة هذه الملفات في أقرب الآجال، وبالرجوع إلى الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/18 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين (62/76) و(63/76) المؤرخين في 1976/03/25 نجد أنهم لم يحددوا الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه المنازعات إلى غاية صدور قانون (09/08) المؤرخ في 2008/08/25، المتضمن ق.إ.م.إ والذي أسند النظر في دعاوي الترقيم المؤقت إلى القضاء العادي وليس الإداري وهذا على أساس أطراف الدعوى الذين يحكمهم القانون الخاص، وهذا ما جاءت به المادة (516) من القانون (09/08) " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص " وترفع الدعوى من طرف المعترض على الترقيم المؤقت ضد الشخص المستفيد من هذا الترقيم والجهة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع الأمر الثابت من خلال المادة (518) ق.إ.م.إ على أنه "... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها مالم ينص القانون على خلاف ذلك ..." وبالتالي فإن الجهة القضائية المختصة نوعيا بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت هي القضاء العادي، أما المحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، أما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول للقضاء العادي[1]

[1] انظر المادة800 وما بعدها، من قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن ق.إ.م.إ ، المنشور، ج.ر، العدد21 بتاريخ 2008/04/23.

الفصل الثاني:

الصلح القضائي كآلية لفض المنازعة

الفصل الثاني: الصلح القضائي كآلية لفض المنازعة

يقع الصلح القضائي أمام القضاء ، وتصادق عليه المحكمة فالصلح القضائي أو الحكم الصادر بالتصديق على محضر الصلح ، بمثابة ورقة رسمية أي بمثابة سند واجب التنفيذ لتصديق القاضي عليه، و لكنه لا يعتبر حكما فهو لا يخرج عن كونه عقدا تم بين الخصمين، و يجوز لكل منهما الطعن فيه ، ولكن ذلك لا يكون بالطرق المقررة للطعن في الاحكام لأنه لا يعتبر حكما، بل هو عقد وثقه القاضي في حدود سلطته الولائية وإنما يكون طريق الطعن فيه بدعوى أصلية و يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم يثبت صلحا أو اتفاقا تم بين الخصوم ولكن لا يجوز الحصول على حق اختصاص بناءا على حكم صادر بصحة التوقيع ، فللخصوم أن يطالبوا الى المحكمة في أي حال تكون عليها الدعوى إثبات ما، اتفق عليه في محاضر الجلسة، ويوقع عليه منهم ومن وكلائهم، فإذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه، الحقا المكتوب بمحضر الجلسة وأثبت محتواه فيه، ويكون لمحضر الجلسة في الحالين قوة السند التنفيذي وتعطي صورته وفقا للقواعد المقررة لإعطاء صور الأحكام، ولا يجوز للمحكمة التصديق على الصلح إلا بحضور الطرفين، فإذا غاب أحد الطرفين امتنع على القاضي التصديق على الصلح حتى لو كان الطرف الغائب قد قبل التصديق على الصلح في غيبته، ولكن ذلك لا يمنع من اعتبار محضر الصلح الموقع عليه من الطرف الغائب سندا يصح الحكم بمقتضاه فإن حضرا الطرفان وعدل أحدهما عن الصلح، لم يجز للقاضي التصديق عليه، ويعتبر القاضي الصلح الذي عدل عنه أحد الطرفين ورقة من أوراق الدعوى، يقدر قيمتها حسب الظروف ويجب التمييز بين الحكم الاتفاقي عن الحكم الصادر بالتصديق على محضر الصلح فصورة الحكم الاتفاقي هي أن يعتمد الخصمان أثناء النظر إلى دعوى إلى الاتفاق على حسم النزاع، فلا يسع القاضي في هذه المرحلة إلا أن يقضي بهذه الطلبات والحكم الصادر في ذلك إنما هو في الواقع نتيجة صلح بين الخصمين واتفاق، و لذلك سمي بالحكم الاتفاقي، أما الحكم الصادر بتصديق محضر الصلح هو عقد وثقه القاضي في حدود سلطته الولائية، بينما الحكم الاتفاقي هو حكم حقيقي صدر من القاضي في حدود سلطته القضائية.

المبحث الأول: ممارسة الصلح

بمناسبة دعوى قضائية مطروحة أمام القضاء يستخدم القاضي أي وسيلة من وسائله وتصادق عليه المحكمة، فيعتبر طريق إجرائي مستحدث نظمه المشرع الجزائري في الباب الأول من ق.إ.م.إ بعنوان الطرق البديلة المستحدثة .

في هذه الحالة يجوز لطرفا الخصومة أن يتصالحا تلقائيا أو بسعي من القاضي وفي كلتا الحالتين يجب أن يفرغ الصلح في محضر، طبقا لمقتضيات المادة 992 من ق .إ.م.إ فيلزم حضور الطرفان في محضر الجلسة ، ثم يقوم بتوقيعه القاضي والطرفان وأمين الضبط وهذا بعد أن يتأكد بأنه لا يتعارض مع القانون وحسن الأداء، ويكتسب محضر الجلسة في هذه الحالة صفة الصلح القضائي.

المطلب الأول: إجراءات الصلح

من أجل تفعيل الصلح كطريق بديل لحل المنازعات ، فقد أضفى القانون الجديد مرونة كبيرة على ظروف إجراء الصلح إذ يتضمن هذا الأخير جملة من الإجراءات المعينة والمحددة قانونا وزيادة على ذلك أنها تدخل ضمن ما تتطلبه العملية القضائية، وتسري بتدابير إجرائية وفقا لشكليات وهذه الشكليات محددة في فضاءات ثلاث: منها المادي المتعلق بالمكان الذي تنعقد فيه الجلسة، ومنها الزمني الذي يحتوي المدة التي يجب خلالها إتمام هذه العملية، أما الثالث المتعلق بالأطراف التي تنشط عملية الصلح ومدي تأثير كل طرف في الصلح[1]

[1] آيت وعراب كريمة وبلقايد جمال ، مرجع سابق،ص70

واعتماد على المواد 990-993 من ق.إ.م.إ يمكننا استخلاص إجراءات أو المراحل التي يجري فيها الصلح.

الفرع الأول: إجراء حضور الطرفين أمام المحكمة مع إقرارهما بالصلح :

أثناء تقرير الصلح يمثل أطراف الخصومة بأنفسهم أو عن طريق موكليهم أمام القاضي المعني لإجراء الصلح بينهم بعد أن يتأكد من إقرارهم به وموافقتهم عليه ونفس الإجراء يحدث فيما لو قام الأطراف بالصلح أثناء سير الدعوى خارج موقف العدالة لا شيء إلا لتتأكد المحكمة بنفسها من إرادتهما اتجاه الصلح قبولا وإقبالا أو إنكارا و ردا.[1] أكثر من ذلك فإن حضور الأطراف ضروري لتوقعيهم على المحضر عملا بنص المادة 992 من ق.إ.م.إ إلى جانب توقيعه معهم، يعدها من طرف كل من القاضي وأمين الضبط ليودع بعدها على مستوى كتابة ضبط الجهة القضائية المعينة ، قد يحدث أن يتدخل الغير في الدعوى أثناء الصلح فما العمل؟.

لا يجوز للمحكمة في هذه الحالة التصديق على محضر الصلح، ويرجع ذلك إلى ما بعد الفصل في مدى صحة التدخل، أكثر من ذلك فإنه إذا نازع شخص آخر المتصالحين في صحة الصلح الواقع بين الأطراف، الرأي هنا أنه يتعين على القاضي أن يبحث في مدى صحة التدخل من عدمه، لكن في جميع الأحوال إذا انتهت الدعوى وانقضت عن طريق الصلح بصورة نهائية أي التصديق على الصلح فإنه لا يمكن لشخص خارج عنها أن يتدخل فيها، وليتمكن من استرداد حقوقه أو يحمي مركزه القانوني عليه أن يهم إلى رفع دعوى مستقلة يكون أطرافها شخص كمدعي وأطراف دعوى الصلح المنجر كمدعى عليه[2].

[1] جبار حليمة، دور القاضي في الصلح والتوفيق بين الأطراف على ضوء ق.إ.م.إ، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2009.

[2] بن ثابت بلال، الصلح كطريق بديل لحل النزاعات الإدارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، 2018، ص 107.

الفرع الثاني: إجراء التوفيق بين الأطراف أثناء سير الخصومة

متى يجري التوفيق وفي أي مرحلة من مراحل سير الدعوى يتم وأين ؟.

لمحاولة الإصلاح والتوفيق بين الأطراف أجاب على هذا التساؤل نص المادة 991 من ق.إ.م.إ التي جاء فيها " تتم محاولة الصلح في المكان والوقت الذي يراهما القاضي مناسبين ما لم توجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك" فالقاضي يحكم ملابسات مجريات الدعوى ووقائعها وظروفها ويكون الداري من غيره بالوقت المناسب لإجراء الصلح فالمشرع من خلال محتوى نص المادة القانونية المذكورة ترك للقاضي كامل حريته في التصرف أما عن ميعاد الصلح قد يكون في بداية سير الدعوى أو أثناء المرافعات، فلو تم قفلت هذه الأخيرة أمكنت المطالبة بإرجاع القضية للجدولة لتكون فرصة للمبادرة بفكرة الصلح بل قد يكون حتى قبل أو أثناء إجراء التحقيق إذا كانت وقائع القضية توجبه، بل حتى قبل النطق بالحكم أثناء جلسة النطق به إذا كان الأطراف حاضرون لأنهم ربما في الفترة ما بين تاريخ إنهاء المرافعات وتاريخ جلسة النطق بالحكم قد تكون الأنفس هدأت فقد يلقى الصلح وقعه قبل النطق بالحكم ليتم إجراءه بينهم وفي كل ذلك إنهاء للخصومة وتجميد لإجراءاتها وربح للأوقات والجهود والمال الذين كان يمكن إهدارها وهم في غنى عنها[1].

وأما عن مكانه فعادة ما يجري بمكتب قاضي الجلسة شريطة حضورهم الشخصي أو حضور وكلائهم عنهم بوكالة خاصة تسمح بإجراء الصلح.

يلاحظ أن نص المادة 991 من ق.إ.م.إ اختتمت بعبارة " ... ما لم توجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك" هو استثناء وخروج عن النص الذي سبقه ولقد أصدرت المحكمة العليا في المجال قرار رقم 386004 وذلك في شأن قسمة عقارية أين قضت أن الصلح إذا تم أمام خبير من دون اعتماده على القضاء ليس له أي أثر قانوني إذا أنكره أحد الأطراف[2]

[1] جبار حليمة، مرجع سابق، ص 623.

[2] القرار رقم 386004، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2010/06/10، الاجتهاد في القضاء العقاري،ج1 ، ط2 2013.

الفرع الثالث: إجراء تصديق القاضي على الصلح

إذا قدم الأطراف للقاضي عقد الصلح بحسم النزاع القائم بينهم فعلى القاضي التصديق عليه وتصديق القاضي على الصلح يكون بإثباته لهذا الاتفاق في محضر يوقع عليه طبقا لنص المادة 992 من ق.إ.م.إ ويرجع الاختصاص بالتصديق على الصلح للقاضي المختص بالنظر في الدعوة الأصلية التي ابرم الصلح بشأنها فإن كان غير مختص بنظر الدعوى فلا يجوز له أن يثبت الصلح الذي ابرمه الأطراف، أما بالنسبة لشكل التصديق فإنه سواء كان الأطراف قد توصلوا إلى إبرام صلح فيما بينهم بمجهوداتهم الخاصة ودون تدخل المحكمة، أو كان هذا الصلح قد أبرم نتيجة مساعدة المحكمة لهم، وحثهم على الوصول إلى صلح بحسم النزاع يجب أن يفرغ الصلح القضائي في محضر وفقا لمقتضيات المادة 992 من ق.إ.م.إ ففي الحالة التي يحضر فيها الطرفان أمام المحكمة ويقرران أنهما اتفقا على الصلح يقوم القاضي بإثبات ما اتفق عليه الطرفان في محضر الجلسة في حضورهما ثم يقوم بتوقيعه كما يوقع الطرفان على محضر الجلسة صفة الصلح القضائي ويعتبر سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط طبقا لنص المادة 993 من ق.إ.م.إ[1].

ويثار التساؤل هنا حول مدى حيازة الصلح القضائي لحجية الشيء المقضي فيه وهنا يذهب الرأي الغالب في الفقه والقضاء إلى أن الصلح الموثق من طرف القاضي لا يحوز حجية الشيء المقضي فيه، وذلك لأن القاضي وهو يثبت الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل في الخصومة، ومهمته تكون مقتصرة على أثبات ما حصل أمامه من اتفاق ومن ثمة لا يعدو أن يكون عقدا ليس له حجية الشيء المحكوم فيه وأن كان يعطي شكل الأحكام عند إثباته، وعلى هذا الأساس لا يجوز الطعن فيه بطرق الطعن المقررة في الأحكام كما يثار التساؤل أيضا حول اللحظة التي يعتبر فيها عقد الصلح قائما وموجودا فهل يعتبر موجودا منذ اللحظة التي اتفق فيها الأطراف شفاهة على إنهاء النزاع بينهما صلحا ؟ أم أنه لا يوجد إلا منذ تحريره في محضر الجلسة ؟.

ذهب الفقه إلى أن عقد الصلح يعتبر موجودا منذ اتفاق الأطراف شفاهة عليه وليس منذ إثباته في محضر الجلسة لان عقد الصلح عقد رضائي ولا يحتاج إلى أي شكل خاص

[1] آيت وعراب كريمة وبلقايد جمال، مرجع سابق، ص73.

لوجوده، أما قيام القاضي بإثبات ما اتفق عليه الأطراف في محضر الجلسة فهو أمر غير لازم لوجود الصلح وإنما أمر ليكتسب الصلح الصفة القضائية وليكون سندا تنفيذيا.[1]

الفرع الرابع : شكل محضر الصلح.

سواء كان الأطراف قد توصلوا إلى إبرام الصلح فيما بينهم بمجهوداتهم الخاصة دون تدخل المحكمة أو إبرم نتيجة مساعدة المحكمة ، فإنه يجب أن يفرغ في محضر، فبمجرد حضور الطرفين وإقرارهما بالصلح والتوقيع عليه مع أمين الضبط يكتسب صفة الصلح القضائي ويعتبر سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط .

أولا: تحرير المحضر في شكل حكم

إن محضر الصلح لا يعتبر حكما و لذلك اشترط القانون توقيع اطراف الصلح على المحضر أولا قبل توقيع القاضي ثم أمين الضبط ، و يقصد بالقاضي هنا تشكيلة المحكمة فإذا كانت تشكيلة جماعية استوجب ذلك توقيع جميع أعضائها وإلا وقع باطلا ، و لقد أجاز المشرع الفرنسي لقاض واحد التوقيع على محضر الصلح في بعض الحالات.

وإن كان محضر الصلح ليس عملا قضائيا وإنما هو عمل ولائي فإن القانون لم يحدد شكلا معينا لمحضر الصلح ولا يوجد ما يمنع تحريره في شكل حكم ، غير أن مضمون هذا الحكم يقتصر على إثبات ما تم التصالح عليه من طرف الخصوم ولا يشمل رأي القاضي ولا يعلل، لأنه لا يخضع لرقابة قضائية أعلى[2] .

وقد يتم توقيع محضر الصلح من طرف ويمتنع الطرف الآخر عن توقيعه أو يعلن صراحة عن عدوله عن هذا الصلح ، ففي هذه الحالة فإن القاضي لا يوقع على المحضر ولا ينهي النزاع عن طريق الصلح وإنما يكون له أن يعتبر هذا المحضر غير الموقع عليه

[1] جبار حليمة، مرجع سابق، ص 616.

[2] الأنصاري حسن النيداني، الصلح القضائي، دراسة تفصيلية لدور القاضي في الصلح والتوفيق، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية،2001، ص101.

من طرف أحد الخصوم بمثابة سند في الدعوة ، يجوز الاستناد عليه في الحكم الذي سيصدر [1].

ثانيا : صياغة الاتفاق في شكل محضر

إن الاتفاق بين الخصوم على الصلح ليس هو ذاته محضر الصلح ، فقد يتفق الخصمان على الصلح بعيدا عن القاضي ثم يتقدمان باتفاقهما هذا إلى القاضي للمصادقة عليه، وهي حالة لم يفرد لها المشرع الجزائري نصا خاصا مثلما فعل المشرع الفرنسي في نص المادة 129 التي تنص على أن الخصوم يمكنهم دائما أن يطلبوا من القاضي معاينة صلحهم ، وهذا المعنى يكون قد ورد في نص المادة 990 من ق.إ.م.إ من عبارة التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي ، وأحضر الطرفان اتفاقهما على الصلح، فإن القاضي يعيد تحرير محضر بهذا الصلح بالشكل الذي يراه مناسبا ، فالقانون ينص على التوقيع على محضر الصلح و ليس المصادقة على اتفاق الصلح ، ولأن كان الحكم الذي يقضي بالحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة و إثبات محتواه فيه، فإنه لا يحوز أية حجية بمعزل عن المحضر، والقاضي وهو يصادق على محضر الصلح لا يكون قائما بوظيفة قضائية ، بل إن مهمته إثبات ما حصل أمامه من اتفاق وتوقيعه بمقتضى سلطته الولائية و ليس بمقتضى سلطته القضائية.

بقي أن نقول أن جانبا من الفقه الفرنسي يرى أن محضر الصلح هو عمل قضائي بتمييزه عن الحكم القضائي ، فالقاضي في الصلح لا يعطي للخصوم أكثر مما يعطونه لأنفسهم، ولكن في ذات الوقت مرتبط بخصومة يجب أن تكون مستوفية للشروط القانونية المتعلقة بالأشكال والقبول وهذا هو السبب الذي جعل الفقه الفرنسي يتقدم القضاء باعتبار

[1] معوض عبد التواب ، المرجع في التعليق على قانون المرافعات ، مكتبة عالم الفكر و القانون ، ج02 ، ط2، د.ب.ن 2004، ص165.

محضر الصلح عملا ولائيا مسألة تجاوزها الزمن، في حين أن محكمة النقض الفرنسية ما تزال تعتبر هذه الاعمال من أعمال الإدارة القضائية [1].

المطلب الثاني: دور القاضي في إجراء الصلح

من المعمول به ان القاضي له دور في الصلح بحيث يقوم بعرض هذه الفكرة على الخصوم وذلك في المكان والزمان الذي يراهما مناسبين، ولكن من مهام القاضي كذلك التدخل في الصلح التلقائي الذي يتم بمبادرة من الأفراد وأمام هذا الدور المزدوج للقاضي في الصلح ارتأينا أن نقسم فيه المطلب إلى ثلاث فروع (الفرع الأول) يتمثل في الصلح التلقائي بين الخصوم أما في(الفرع الثاني) تناولنا فيه الصلح القضائي وأخيرا تطرقنا إلى إثبات عقد الصلح على عقار لا يكون إلا بشهر الاتفاق والمتمثل في الفرع الثالث .

الفرع الأول: الصلح التلقائي بين الخصوم

وفي هذا الصدد صدر قرار المحكمة العليا وفيما يخص الاجتهاد القضائي العقاري أين المدعي(ث.ع) طعن بالنقض بتاريخ 10-04-2000 في القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف بتاريخ 04-12-2000 على أساس أن ليس للمدعي عليه عقد رسمي يثبت ملكيته إلا أن قرار المحكمة العليا أنصف المدعي أين تضمن القرار ما يلي : إن قسمة الأرض بموجب عقد عرفي (الصلح التلقائي) يكون قد أنهى النزاع ولو لم يكن له سند ملكية وقبل الدخول في صلاحيات القاضي في الصلح التلقائي نقوم بعرض مقدمة تكون بمثابة تمهيد.

يتشكل قانون الإجراءات المدنية بمجموعة من القواعد الأساسية تنظم العمل القضائي لجعل القضاء في متناول الأشخاص وعلى قدم المساواة لحماية حقوقهم المالية ملكيتهم، أسمائهم شرفهم، وسمعتهم ، وتعقيد الإجراءات و وجوبية احترام الأشكال والميعاد يعرقل أكثر مما يقيد حل علاقات بسيطة عاجلة تكاثرت نتيجة تطور المجتمع والذي لا يتطلب فصلها دراسة وبحثا عميقا بغرض التقليل من حجم الدعاوى المعروضة على

[1] معوض عبد التواب، مرجع سابق، ص167.

المحاكم والمجالس وقصد تشجيع الحوار بين الخصوم أدخل المشرع الجزائري في ق.إ.م.إ وسائل بديلة لحل الخلافات كالصلح[1]، وإن كان بإمكان القاضي إصلاح الخصوم قبل النظر في الدعوى فيجوز كذلك للمتنازعين أن يتصالحوا في كل مراحل الخصومة والتساؤل الذي يطرح ما هي السلطة التي يمارسها القاضي على المتصالحين تلقائيا ؟.

والإجابة هي أنه يمارس سلطة الرقابة القضائية على الخصوم وهي كالتالي :

أولا : الرقابة القضائية

إن إبرام صلح تلقائي لا يعفي الخصوم من احترام القواعد الإجرائية الجوهرية المتعلقة برفع الدعاوى والاستدعاء والاختصاص النوعي.

القاضي ملزم على التأكيد من سلامة الإجراءات ولضمان الخصوم للحقوق الأساسية كحق الدفاع واحترام مبدأ المواجهة، وكذلك بما أن الصلح هو عقد من العقود المسماة ينظمه القانون المدني فرقابة القاضي تنصب على مدى توفر الصلح للعناصر المكونة له وشروط صحته[2].

- **الرقابة على سلامة الإجراءات:**

إن إبرام صلح تلقائي بين الخصوم لا يعفيهم من احترام قواعد الإجراءات الجوهرية المتعلقة برفع الدعاوي والاستدعاءات والاختصاص النوعي للمحاكم فالقاضي ملزم بمراقبة والتأكد من مدى سلامة الإجراءات المتخذة من طرف الخصوم وكذا ضمان الحقوق الأساسية للخصوم كحق الدفاع واحترام مبدأ المواجهة .

[1] كراطار بن حواء مختارية، صلاحيات القاضي في الصلح التلقائي للخصوم، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2009 ص 623.

[2] آيت وعراب كريمة وبلقايد جمال، مرجع سابق، ص45

- **الرقابة على شرعية الصلح:**

كما أن للقاضي مهمة رقابة مدى احترام الخصوم للإجراءات القانونية الجوهرية فإن عليه كذلك مراقبة مدى توفر الصلح المبرم بين الخصوم للعناصر المكونة له وشروط صحتها باعتباره عقد من العقود المسماة .

- **سلطة تقدير الوقائع والتكييف القانوني الصحيح:**

للقاضي سلطة تقدير الوقائع وإعطائها التكييف القانوني الصحيح والملائم فهو ملزم بالتأكد من تطابق التكييف الذي منحه الخصوم لاتفاقهم مع مقتضيات القانون كما أن على القاضي التأكد أن الاتفاق المبرم بين الخصوم يمثل صلحا حقيقيا وليس تسترا لعقد آخر، كما على القاضي إذا رأى أن الصلح التلقائي المبرم من طرف الخصوم مخالف للإجراءات الجوهرية أن يستبعد هذا الصلح ويفصل في النزاع[1].

ثانيا: نتائج الصلح بسعي من الخصوم :

يطبق ما تم الصلح عليه خارج الخصومة بطرقتين :

- تتجسد الطريقة الأولى في تطبيق الاتفاق من طرف الخصوم بإرادتهم ، وفي حالة أية نزاع يخص تطبيقه يجوز للقاضي أن ينظر في ذلك.
- وتتجسد الطريقة الثانية في إرادة التوجه بعد الاتفاق للقضاء والطلب منه المصادقة على الاتفاق كضمان قضائي[2].

الفرع الثاني: الصلح بمبادرة من القاضي

إن الصلح القضائي ذلك الصلح الذي يجريه القاضي بين الأطراف المتخاصمة لمحاولة تقريب وجهات النظر وفض النزاع بطريقة سلمية دون الحاجة إلى حكم في الموضوع وهذا في المسائل التي يغطيها الصلح لاسيما المسائل العقارية ويعتبر هذا الصلح

[1] أوحموش فيروز وأويوقوت نورة ، الطبيعة القانونية لمحضر الصلح المدني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ميرة عبد الرحمان، بجاية ،2013، ص214.

[2] خلوفي رشيد، مرجع سابق، ص218.

إجراء قانوني ملزما للقاضي في بعض المنازعات وجوازيا في بعض الآخر، وسنتطرق في هذا الصدد إلى ما يلي:

- الصلح في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- الصلح في ظل المادة المدنية.

أولا الصلح في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

تنص المادة 970 على ما يلي : " يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل "ولقد جاءت هذه المادة في الكتاب الرابع في الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية.[1]

ومن خلال دارسة المواد من 970 إلى 974 من قانون الإجراءات المدنية المتعلقة بالصلح أمام القضاء الإداري يمكننا استخلاص ما يلي:

1/ أن إجراءات الصلح أمام القضاء مأخوذة من التشريع الفرنسي .

2/ أن الأحكام المقررة للصلح أمام القضاء الإداري تشبه إلى حد بعيد تلك المقررة أمام القضاء العادي.[2]

ثانيا :الصلح في ظل المادة المدنية :

لقد تناول القانون المدني الصلح في المواد من 459 إلي 466 فإذا كان القانون المدني هو الشريعة العامة فإن القانون الإجرائي هو الأساس الذي يرتكز عليه القضاء عامة والخصومة خاصة .

ومع تطور المجتمع الجزائري ثقافيا واجتماعيا واقتصاديا وتفتحه على العالم الخارج وتأثره بالعولمة أخذ حجم القضاء يتسع، الشيء الذي نجم عليه تزايدا مضطربا في حجم القضايا فظهرت الحاجة الملحة لإيجاد طرق بديلة للنزاعات وهي النتيجة الحتمية التي رتبها

[1] انظر المادة 970 من القانون 08-09، مرجع سابق.

[2] عطوط رفيق، دور الصلح القضائي في تسوية المنازعات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء المدرسة العليا، 2010 ،ص 46.

القانون الجديد المتضمن في الإجراءات المدنية والإدارية والذي عنون الكتاب الخامس منه بالطرق البديلة لحل النزاعات.[1]

ثالثا : نتائج الصلح بمبادرة من القاضي:

تنص المادة 973 من ق.إ.م.إ على ما يلي: " إذا حصل الصلح يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف"[2]، ويتمثل الأثر الأول للصلح في حالة مبادرة من القاضي وقبوله من طرف الخصوم وفي إصدار أمر من طرف القاضي، ويتمثل الأثر الثاني في غلق الملف وهي عبارة يفهم منها نهاية النزاع وعدم إثارته مرة أخرى من طرف نفس الخصوم وبخصوص نفس الخلاف أمام القضاء ويكتسب هذا الأمر قوة الشيء المقضي فيه[3].

الفرع الثالث: إثبات عقد الصلح على صحة التعاقد على عقار لا يكون إلا بشهر الاتفاق.

إذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية، فلا يحكم بحقائق ما اتفقوا عليه كتابة أو شفاهة بمحضر الجلسة الذي أثبت فيه الاتفاق ، فإذا لم يقم الخصوم بإشهار الاتفاق من محضر الجلسة أثبت الاتفاق فلا يجوز للمحكمة التصديق على الصلح بل يجب عليها الاستمرار في النظر في الدعوى وإصدار حكم فيها، إذن فلا يترتب على عدم الإشهار عدم قبول الدعوى أو عدم صحة اتصال المحكمة بالدعوى أو بطلان الحكم الذي يصدر فيه[4].

---

[1] عطوط رفيق، مرجع سابق، ص 49.

[2] انظر المادة 973، من قانون رقم 08-09 ، مرجع سابق.

[3] خلوني رشيد، مرجع سابق، ص 217.

[4] الأنصاري حسن النيداني ، مرجع سابق ،ص101.

المبحث الثاني : آثـــار الصلح

إن الصلح القضائي يعد مظهرا من مظاهر حق الخصوم في إنهاء الخصومة بصدور حكم فاصل في موضوعها وفقا لإرادتهما المطلقة و على النحو الذي يتم الاتفاق عليه كون المحكمة تقوم بالتصديق على هذا الصلح، فمتى اتفق الخصوم على حسم النزاع صلحا انطوى هذا الاتفاق في حقيقته الواقعية على التنازل في الحق في الدعوى ،الأمر الذي يؤدي إلى انتهاء الدعوى ، و زوال الخصومة المنظورة أمام القضاء جزاء ذلك بصدور حكم في موضوعها و بمصادقة المحكمة للخصوم على هذا الاتفاق، فالمحضر الذي يتم التصديق عليه من طرف القاضي يعتبر بمثابة سند تنفيذي، و هذا طبقا لنص المادة 600 من ق.إ.م.إ.

المطلب الأول : استنفاذ المحكمة لولايتها

الصلح سواء تم بتدخل من القاضي أو بمساع منه يؤدي إلى استنفاذ المحكمة التي رفعت الدعوى أمامها لولايتها، و ذلك لأنه يؤدي إلى حسم النزاع على الحق المتنازع عليه فلم يعد هناك نزاع حتى تفصل فيه المحكمة.

إن المقصود بحسم النزاع أنه إذا كانت خصومة قائمة بطلت و امتنع تجديدها ، وإن كان عزما على خصومة سقط في إقامتها، و بعبارة أخرى فإن المقصود بحسم النزاع انقضاء الحقوق والادعاءات التي يتنازل عنها كل من المتصالحين للآخر من حقوق وحسم النزاع بينهما في ذلك ، أي أنه يؤكد لكل من طرفيه ملكية الأشياء التي سلمت له والحقوق التي أعترف بها من الطرف الآخر، وهو ما قرره المشرع الجزائري في النزاعات التي يتناولها ويترتب عليها إسقاط الحقوق والادعاءات التي تنازل عنها أحد الطرفين بصفة نهائية .

والمادة 220 من ق.إ.م.إ والتي جاء فيها :" تنقضي الخصومة تبعا لانقضاء الدعوى بالصلح أو بالقبول بالحكم أو بالتنازل عن الدعوى...[1].

[1] بن ثابت بلال، مرجع سابق، ص112.

إن الصلح لا يرتب خروج النزاع من ولاية المحكمة إلا بعد ما يقوم القاضي بإثباته في محضر، وقبل ذلك يمكن للقاضي الفصل في النزاع بحكم يقبل الطعن بالطرق المقررة قانونا و بمجرد توثيق القاضي للصلح تنقضي الخصومة دون الحاجة إلى حكم يقرر ذلك وينشئ بالتالي دفعا يسمى الدفع بالصلح وهو دفع بعدم قبول الدعوى لتخلف شرط المصلحة فيها، لأن الخصم الذي تصالح عن حقه يكون قد حسم النزاع القائم بينه و بين خصمه ولم يعد له بالتالي مصلحة في اللجوء الى القضاء، أما عن مجال الصلح القضائي فقد يكون كليا أو جزئيا فيكون كليا إذا تناول كافة المنازعات المطروحة على المحكمة من جانب الخصوم كما يشمل كافة الخصوم الموجودين في الخصومة، وقد يكون الصلح القضائي جزئيا إذا اقتصر على جزء من النزاع أو إذا اقتصر على بعض الخصوم دون البعض الآخر [1].

كما أن تميز الصلح بهذا الأثر يقود إلى تميزه بنتائج هذا الأثر فبانقضاء الحقوق والادعاءات التي تنازل عنها كل من الطرفين يستطيع كل منهما أن يلزم الآخر بما تم عليه في عقد الصلح ، أي تثبيت هذا الحق للطرف الآخر المتنازل له، أو يطلب فسخ الصلح إذا لم يقم الطرف الآخر بما التزم به ، وهذا طبقا لنص المادة 462 من ق.م : " إذا أبرم صلح بين طرفين فإن هذا الصلح يحسم النزاع بينهما عن طريق انقضاء الحقوق والادعاءات التي يتنازل عنها كل طرف" [2] .

فالحقوق والادعاءات التي يتم التنازل عنها من قبل متصالح لغريمه تنقضي بصفة نهائية فلا مجال بعدئذ لإثارتها من جديد، ذلك أن عقد الصلح لا يقتصر أثره على حسم النزاع بين الأطراف المتصالحة بل كما ذكرنا سابقا يتعداه ليفرض على عاتقهم التزاما بعدم تجديد المنازعة من قبل بعضهم البعض فيما تم التصالح عليه [3].

فإن تنازع شخصان على ملكية دار وأرض مثلا ثم تصالحا على أن تكون الدار لأحدهما والأرض للآخر، ترتب على هذا الصلح أن يلتزم من خلصت له الدار بالتنازل على ادعائه

---

[1] بن صاولة شفيقة، الصلح في المادة الإدارية، ط01، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، د.ب.ن، 2008،ص177.

[2] بن ثابت بلال، مرجع سابق ،ص122.

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص566.

في ملكية الأرض ، بحيث لا يجوز له منازعة الآخر في ملكية الأرض، فإذا عمد أحد المتصالحين إلى تجديد النزاع الذي أنهاه الصلح على النحو الذي بيناه كان لخصمه أن يبدي دفعا قطعيا ، بسبق انقضاء هذه الخصومة بالصلح وعلى المحكمة بعد إبداء هذا الدفع أن تمتنع عن الفصل في الدعوى .

وتجدر الإشارة إلى أن الدفع بانقضاء الخصومة صلحا هو دفع غير متعلق بالنظام العام وبالتالي على من قرر الدفع لمصلحته أن يبديه قبل أي دفع آخر في الموضوع ذلك أنه يمكن لصاحب المصلحة أن يتنازل عن حقه في استعماله و متى فعل ذلك و صدر حكم قضائي في موضوع الدعوى لا يمكنه أن يجدد تمسكه بهذا الدفع[1].

يترتب عن انقضاء الحقوق والادعاءات التي تنازل عنها المتصالحان تثبيت ما تنازل عنه أحد الطرفين من حقوق وادعاءات للطرف الآخر، بالرغم من أن هذا هو المعنى هو نتيجة حتمية للمعنى الأول وهو أثر الانقضاء ، ومثال ذلك أن تثبيت الملكية لمن خلصت له الدار بحيث لا يجوز للطرف الآخر منازعته في ملكية الدار[2] .

المطلب الثاني: اعتبار محضر الصلح سندا تنفيذيا

لقد حصر المشرع الجزائري الأحكام القابلة للتنفيذ في المادة 600 من ق .إ. م. إ وهي تلك الأحكام القضائية التي استنفذت طرق الطعن العادية ، وكذا الأحكام غير النهائية المشمولة بالنفاذ المعجل والأوامر الاستعجالية وأوامر الأداء والأوامر على العرائض وأوامر تحديد المصاريف القضائية ، قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ ،أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة ، ومحاضر الصلح أوالاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة المودعة بأمانة الضبط وأحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط وجميع الصكوك والأوراق المالية بالاحتجاج الرسمي على المدين والعقود التوثيقية الممهورة بالصيغة التنفيذية ومحاضر

[1] اسم الله نورة وعافية نبيلة، الصلح والوساطة لحلول ودية لتسوية النزاعات المدنية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2015، ص74.

[2] عروي عبد الكريم، مرجع سابق، ص68.

البيع بالمزاد العلني بعد إيداعها بأمانة الضبط وأحكام رسو المزاد على العقار ولقد اعتبرت المادة 600 من ق.إ.م.إ محاضر الصلح التي تصادق عليها المحاكم من السندات التنفيذية[1]

ومن خلال ذلك فإنه يجوز للخصوم أن يطلبوا من المحكمة في أية حال تكون عليها الدعوى إثبات ما تم الاتفاق عليه بمحضر الجلسة ، ويثبت محتواه فيه يكون لمحضر الصلح في هذه الحالة قوة السند التنفيذي، وتعطي صورته وفقا للقواعد المقررة لإعطاء صورة الأحكام ويجب على المحكمة أن تصادق على محضر الصلح في حضور الخصوم أو وكلائهم فإن غاب أحدهم فلا يكون لمحضر الصلح سوى قيمة الورقة العرفية وهذا ما نصت عليه المادة 992 من ق.إ.م.إ.[2]

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أدرج محاضر الصلح في المرتبة الثامنة وذلك بعد أحكام وقرارات المحكمة العليا، المتضمنة التزام بالتنفيذ وأحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة ثم بعدها تأتي في المرتبة الثامنة محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط كما أنه يعتبر محضر الصلح عقد رسمي وذلك استنادا إلى نص المادة 323 من ق. م ولقد جاء في المادة 992 من ق إ.م.إ ما يلي: " يثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية " كما تنص المادة 993 من ق.إ.م.إ على ما يلي:" يعد محضر الصلح سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط"، فالمشرع الجزائري عندما اتجه إلى استحداث طرق بديلة عن الخصومة القضائية لحل النزاعات مثل الصلح أعطى لمحاضر الصلح صفة السندات التنفيذية ، لكن بشرط أن يثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط المحكمة، ولا يكون هذا المحضر قابلا لأي وجه من أوجه الطعن ويكون محضر الصلح على هذا الأساس محلا للتنفيذ الجبري لاقتضاء الأداء الوارد به .

[1] أنظرالمادة 600 من القانون 08-09، مرجع سابق.

[2] أنظرالمادة 992 من القانون 08-09، مرجع نفسه.

ومحضر الصلح كغيره من السندات التنفيذية لا يصلح للتنفيذ الجبري إلا بعد الحصول على نسخة من السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية طبقا لنص المادة 601 من ق.إ.م.إ.[1]

[1] ديب عبدالسلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة، ترجمة للمحاكمة العادية، الموقع للنشر، الجزائر، 2009 ص 115.

خاتمـــــــة

خاتمة

توصلنا من خلال هذا البحث إلى أن الصلح يعتبر من الوسائل البديلة والمستحدثة لحل النزاعات ، ويقوم على أساس الانتقال من دائرة المؤسسة القضائية إلى دائرة العلاقات الاجتماعية، وهذا ما يؤدي إلى رسم سياسة قانونية جديدة تقوم على أساس توفيقي رضائي، وذلك من خلال إيجاد حل ودي بين الطرفين المتنازعين على نحو يحقق رضاءا متبادلا بينهما، وبما أن عقد الصلح يشمل كل المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية والنظام العام كان من السهل علينا التحدث عن هذا العقد بصفة عامة، دون الحاجة في كل مرة للتحدث عن المسائل العقارية ولهذا ارتأينا التعميم ولكن ليس بصفة مطلقة، لأننا اعتمدنا في صياغة هذا الموضوع ، بإدخال الجانب العقاري عليه وحتى لا نخرج عن موضوع بحثنا الذي يعالج الصلح في المنازعات العقارية، وبناءا على ما تقدم من عرض نستنتج ما يلي:

1- إن المشرع الجزائري قد أخذا بالصلح بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية تماشيا مع تطور المجتمع بكل أبعاده، وأيضا التحاق بالبلدان التي أحدثت ثورة على نظامها القانوني والقضائي.

2- إن استحداث نظام الصلح يعزز من مكانة القضاء العقاري، ويزيد من ثقة الأفراد في أجهزة الدولة، على اعتبار أنه طريق يضمن حقوق الأفراد والمجتمع على حد سواء.

3- نظام الصلح يعتبر من أنجع الوسائل، لإصلاح نظام العدالة، الذي لم يعد قادرا على استيعاب الكم الهائل من القضايا، التي سلكت فيها معظم التشريعات الحل الودي.

4- نجاعة نظام الصلح في استيفاء حقوق الطرفان بناءا على الاحترام المتبادل ومناقشة رغباتهم، وتقديم تنازلات من كلا الطرفان .

وبعد عرضنا لأهم النتائج المتوصل إليها، فإننا نحاول اقتراح بعض التوصيات التي نرى بانها ضرورية لتفعيل نظام الصلح في المنازعات العقارية.

1. يجب أن يسند الصلح العقاري إلى قضاة متمكنين من المادة العقارية.
2. يجب تفعيل دور القاضي لإنجاح جلسات الصلح، وكذا الاهتمام بجلسات الصلح الواقعة خارج جهاز القضاء من خلال تفعيل دور لجان الصلح وتدعيم القائمين عليها بتربصات ميدانية.
3. يجب أن يكون القاضي متخصصا في مادة الصلح ومتفرغا لها، وذلك بإخضاعه لدورات تكوينية في الجزائر، أو في الدول الرائدة في هذا المجال.
4. الاعتماد على الاقتراحات والحلول الصادرة عن الباحثين القانونيين، وكذا الممارسين الفعليين من رجال القضاء والقانون في هذا الشأن، وهذا من أجل إثراء النصوص القانونية في المجال العقاري.
5. يجب تحديد عدد جلسات الصلح التي يكون القاضي ملزما بعقدها، وذلك حتى لا يتسرع القاضي إلى إقرار فشل الصلح بعد عقد جلسة الصلح الاولى ودون ترك المجال للصلح في الجلسات الاخرى، وعليه يجب على المشرع أن يضع حد أدنى لعدد جلسات الصلح التي يجب على القاضي أن يعقدها وحتى يكون هناك مجال أوسع لنجاح الصلح .

وعلى العموم فإن موضوع الصلح يحتاج إلى دراسات معمقة ومتخصصة وإلى وقفات ميدانية حتى نصل إلى منظومة قانونية متكاملة في ميدان الصلح العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

أولا :قائمة المصادر

أ- النصوص القانونية والتنظيمية

أ-1- القوانين:

1. القانون 07-02، المؤرخ في 27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، سنة 2007 .
2. القانون 08-09، المؤرخ في 25-02 -2008، المتضمن ق.إ.م.إ ، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 23 افريل 2008 .

أ -2- الأوامر :

1. الأمر 75-74، المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في1975/01/01.
2. الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بأمر رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 2000.

أ-3 - القرارات :

1. القرار رقم 386004، الصادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 10-06-2010 الاجتهاد في القضاء العقاري،ج1 ،ط2، 2013.
2. القرار رقم 274325، الصادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 21-07-2004 الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ج ،1 ط2 ،2013 .

أ-4 المراسيم :

1. المرسوم 76-62، المؤرخ في 25-03 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976.
2. المرسوم 76-63، المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية، العدد 36، سنة 1976 .

أ-5- التعليمات والمذكرات :

1. التعليمة رقم16، المؤرخة في 24-05-1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
2. التعليمة رقم 03، المؤرخة في 2008/09/27، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .
3. المذكرة رقم 7285، المؤرخة في 15-07-2014، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بكيفية معالجة حالات الاعتراض المنشودة بمجمع النصوص القانونية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، لسنة 2014 .

ثانيا: قائمة المراجع

1) المراجع باللغة العربية

أولا: الكتب.

1. ابرهيم سيد أحمد، عقد الصلح فقها وقضاء، سلسلة العقود القانونية المسماة ،ج3 المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2003 .
2. العيش فضيل، الصلح في المنازعات الإدارية وفق القوانين الأخرى، منشورات بغدادي الجزائر 2010.
3. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهداية، عين مليلة، الجزائر 2013.

4. بوسقيعة احسن، الصلح في المنازعات الإدارية، في القوانين الأخرى، منشورات بغدادي، الجزائر، د. س . ن .
5. بوضياف عادل، الموجز في شرح ق .إ.م.إ، ط 1، ج 2، إصدار كلية النشر الجزائر، 2012 .
6. بن صاولة شفيقة ، الصلح في المادة الإدارية، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع د . ب .ن، 2006.
7. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى الجزائر 2009.
8. خلفوني نجيب، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط3 ،دار هومة الجزائر 2011.
9. خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، ج3 ، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر،2013.
10. ديب الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهداية، عين مليلة الجزائر 2013.
11. ديب عبد السلام، ق.إ.م.إ الجديد ترجمة للمحاكمة العادية، الموقع للنشر الجزائر 2009 .
12. زروقي ليلى وباشا حمدي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحدث الأحكام ط13، دار هومة، الجزائر، د. س. ن.
13. محمد سعيد البدراني شيماء، أحكام عقد الصلح دراسة مقارنة بين القانون والشريعة الإسلامية، المكتبة القانونية، الجزائر، 2003.
14. معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على قانون المرفعات، مكتبة عالم الفكر والقانون ،ج2، ط2، د.ب.ن، 2004.
15. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر،2014.

ثانيا :الرسائل والمذكرات الجامعية :

أ- رسائل الدكتوراه

1. شتوان بلقاسم، الصلح في الشريعة والقانون، أطروحة دكتوراه كلية أصول الدين والشريعة الاسلامية، جامعة الامير عبد القادر، قسنطينة ،2001.
2. لبيض ليلى، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012.

ب- مذكرات الماجستير

1. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010.
2. زيري زهية، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا ل ق.إ.م.إ الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2015.
3. سعيدي صالح، عقد الصلح، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون الجزائر، 2004.
4. عروي عبد الحكيم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2012.
5. يحياوي نادية، الصلح وسيلة لتسوية نزاعات العمل وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014.

ت- مذكرات الماستر:

1. اسم الله نورة وعافية نبيلة، الصلح والوساطة كحلول ودية لتسوية النزاعات المدنية مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، 2015.
2. أمزيان ابتسام وخليفاتي ليلية، الصلح كوسيلة لتسوية نزاعات العمل في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسيةجامعة البويرة ،2015 .
3. اوحموش فيروز و أويوقوت نورة، الطبعة القانونية لمحضر الصلح المدني مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،2015 .
4. آيت وعراب كريمة وبلقايد جمال، الصلح في المسائل العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماسترفي القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.
5. بن ثابت بلال، الصلح كطريق بديل لحل النزعات الإدارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بلحاج بوشعيب عين تموشنت ،2018.
6. بن ذهبية علي، الصلح القضائي في التشريع التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2014.
7. بن صالح آمال وعلوش نادية، مبدأ سلطان الإرادة في عقد الصلح، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2018 .

8. بن موهب سيلية، انقضاء عقد الصلح، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2019.

9. عروي عبد الحكيم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماستركلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون الجزائر 2012.

10. عطوط رفيق، دور الصلح القضائي في تسوية النزاعات المدنية والإدارية مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا تيبازة، 2010 .

11. غبروي نوال وحمادة نسيمة،عقد الصلح في القانون المدني الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،2018.

ثالثا: المقالات القانونية:

1. بوشنافة جمال، الأثر المطهر لقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه ، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، الجزائر، عدد03، ديسمبر، 2009، ص ص12،13.

2. جبار حليمة، دور القاضي في الصلح والتوفيق بين الأطراف على ضوء ق .إ .م. إ مجلة المحكمة العليا، عدد خاص ،2009.

3. كرطار بن حواء مختارية، صلاحيات القاضي في الصلح التلقائي للخصوم، مجلة المحكمة العليا،عدد خاص، 2009.

4. ولـد الشـيخ شـريفة، الطـرق البديلـة لحـل النزاعـات محاضـر الصـلح والوسـاطة كسـندات تنفيذيـة وفـق قـانون الإجـراءات المدنيـة الجزائـري، المجلـة النقديـة للقـانون والعلـوم السياسـية عـدد خـاص، كليـة الحقـوق والعلـوم السياسـية، جامعـة مولـود معمري تيزي وزو، 2012 .

2) المراجع باللغة الفرنسية:

1/ OLVIER mesmin ;Transaction in semaine ;jurais classeur ;paris ;n :2007 .

الفهرس

الفهرس

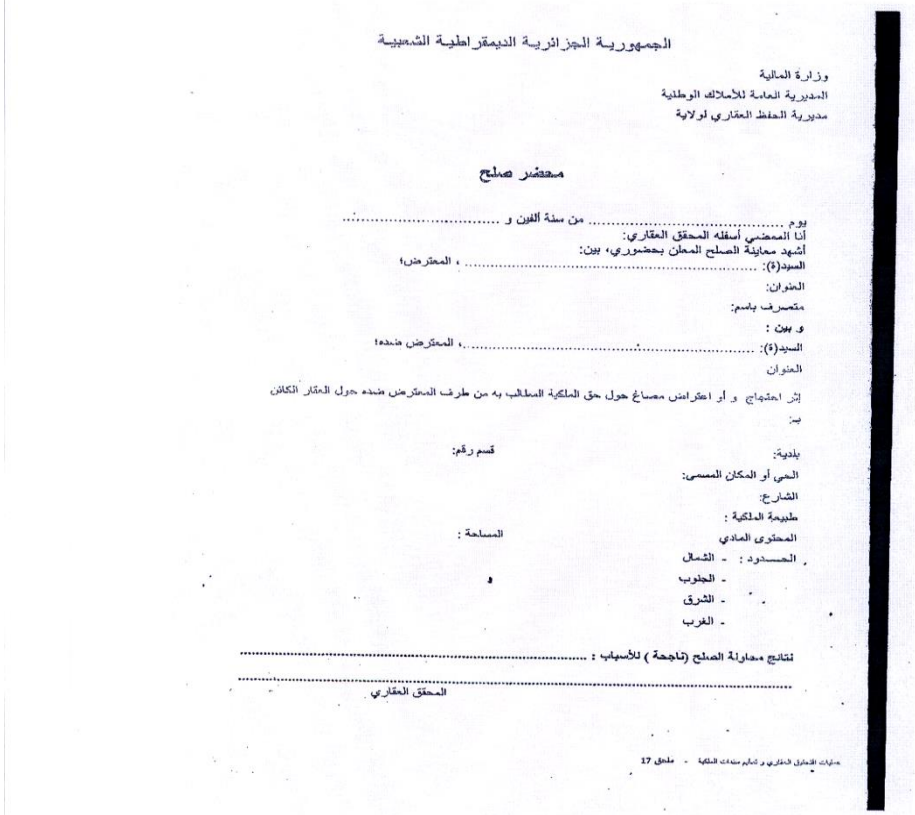
الفهرس	الصفحة
شكر و عرفان	
اهداء1-2	
قائمة المختصرات	
مقدمة	أ ; ب
الفصل الأول : الصلح الوقائي من المنازعة	01
المبحث الأول :الصلح كعقد	02
المطلب الأول: مفهوم الصلح	02
المطلب الثاني : تمييز الصلح عن الأنظمة المشابهة له	11
المطلب الثالث: انقضاء عقد الصلح	14
المبحث الثاني : الصلح المتعلق بالاعتراضات	17
المطلب الأول: الصلح أمام لجنة المسح	18
المطلب الثاني : الصلح أثناء التحقيق العقاري	23

الفصل الثاني : الصلح القضائي كآلية لفض المنازعة	31
المبحث الأول : ممارسة الصلح	32
المطلب الأول: إجراءات الصلح	32
المطلب الثاني : دور القاضي في إجراء الصلح	38
المبحث الثاني : آثـار الصلح	43
المطلب الأول: استنفاذ المحكمة لولايتها	43
المطلب الثاني : اعتبار محضر الصلح سندا تنفيذيا	45
خاتمة	49
قائمة المصادر والمراجع	52
الفهرس	60
قائمة الملاحق	62

قائمة

الملاحق

ملحق رقم 01



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

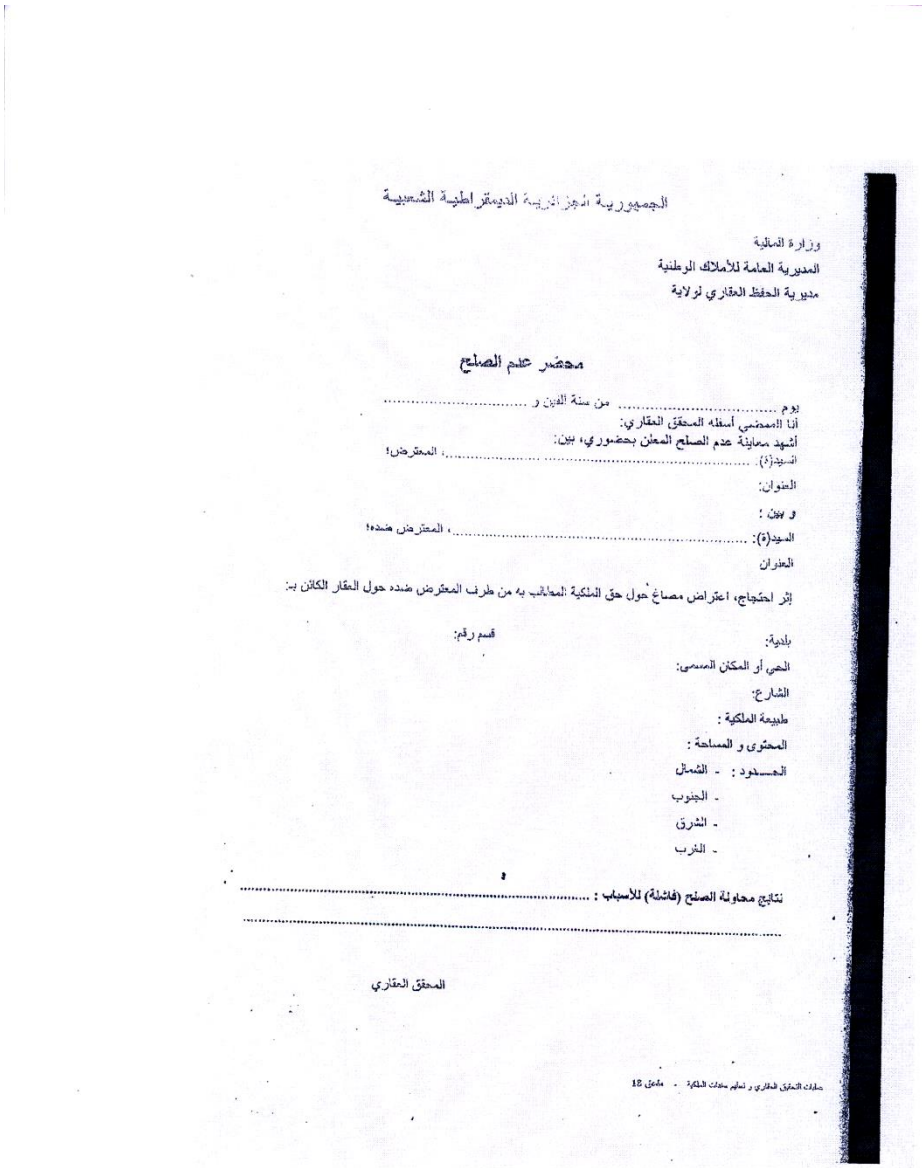
يوم ..... من سنة ألفين و .....
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:
السيد(ة): ..... ، المعترض؛
العنوان:
متصرف باسم:
و بين :
السيد(ة): ..... ، المعترض ضده؛
العنوان
إثر احتجاج و أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى العادي المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب : .....
.....
المحقق العقاري

عمليات الإحاطة العقاري و تعليم سندات الملكية - ملحق 17

ملحق رقم 02



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم ..... من سنة الفين و .....
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري، بين:
السيد(ة) ..... ، المعترض؛

العنوان:

و بين :
السيد(ة): ..... ، المعترض ضده؛
العنوان

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن بـ:

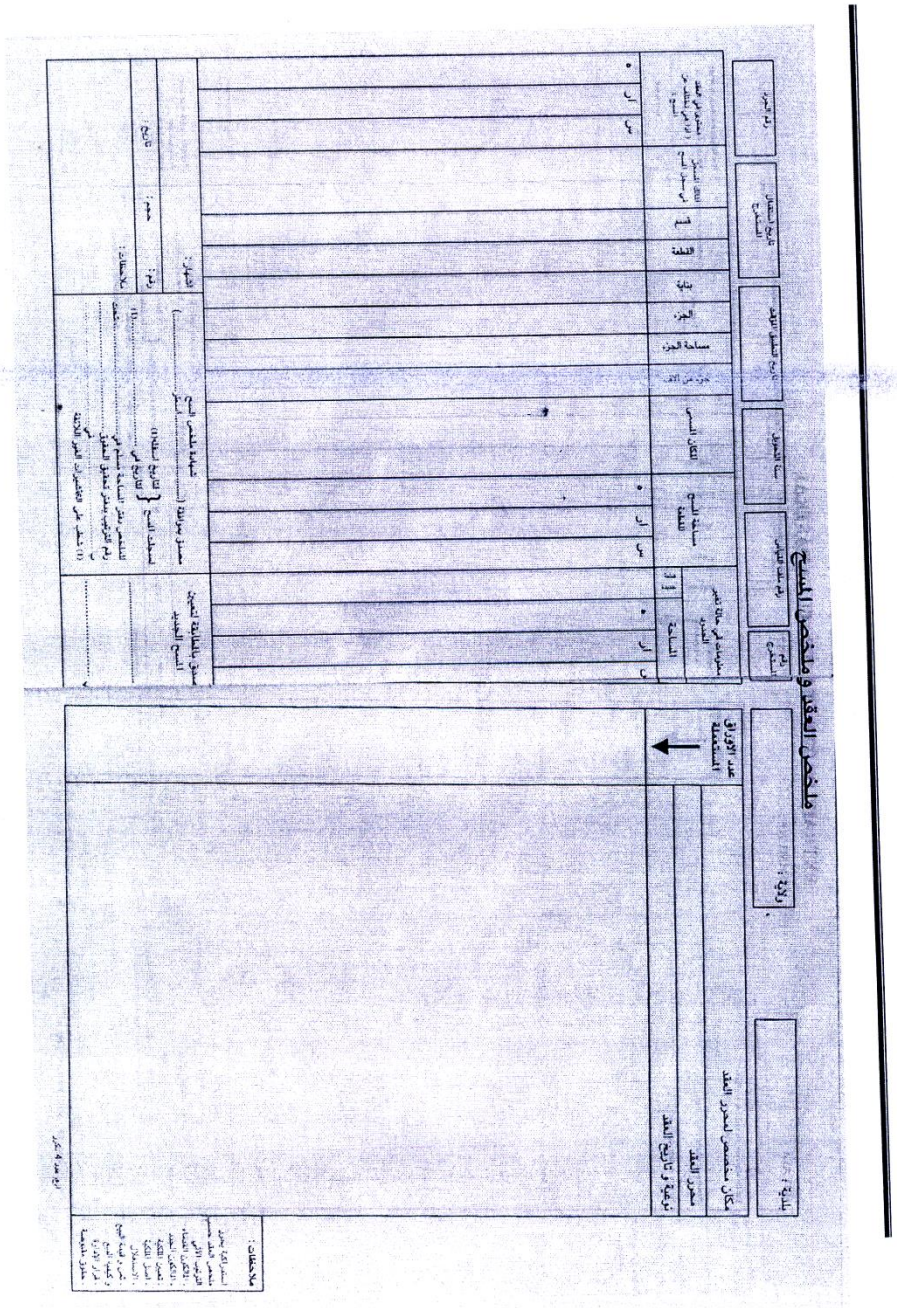
بلدية: قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى و المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب : .....
.....

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري و تعاليم مجلدات الملكية - ملحق 12

ملحق رقم 03



ملحق رقم 04

Dépot	Vol.....
	N°.....

Formalité de publicité du.....

Vol..... N°.....

COMMUNE

d.....

PUBLICITE FONCIERE

ET

CONSERVATION CADASTRALE

Année .....

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE

DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation

Foncière de .....

A ....., Le .....

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre

de la Wilaya de.....

PR 14

ملحق رقم 04

1er page

SITUATION ANCIENNE										
Numro d'ordre 1	Disignation du propritaire (nom et prnom) 2	Numro 3				Rfrence au nouveau numrotage 4				OBSERVATIONS 5
		Section	Ilot	Par-celle	Lot	Section	Ilot	Par-celle	Lot	

ملحق رقم 04

.....'et dernière page

SITUATION NOUVELLE							
Numéro 6				Contenance 7			OBSERVATIONS Nature et date des changements 8
Section	Ilot	Par-celle	Lot	ha	a	ca	

Dépot	Vol..... N° .....

Formalité de publicité du.....
Vol..... N°.....

COMMUNE
d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année .....

PROCES - VERBAL N° .....

CHANGEMENTS RELATIFS
aux constructions nouvelles et démolitions
affectant des immeubles inscrits
au fichier immobilier

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation Foncière de .....

A ....., le .....

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la wilaya de.....

ملحق رقم 05

Identification de l'immeuble				Adresse Complète de l'Immeuble (Rue, Numéro, Quartier ou Lieu-Dit)	Nature du changement
Section	Ilot	Parcelle	Lot		

ملحق رقم 06

République AlgerienneDémocratique et Populaire

Direction Générale
du Domaine National

CONSERVATION FONCIERE

Wilaya
d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Commune
d.....

Année.....

ACCUSE DE RECEPTION
des documents transmis au titre du mois d.....
par les services du cadastre de.....

EXTRAITS du plan cadastral	PROCES-VERBAUX EN DOUBLE EXEMPLAIRE DES CHANGEMENTS RELATIFS		OBSERVATIONS
	au numérotage des ilots de propriété	aux constructions nouvelles et démolitions	
1	PR.14 2	PR.15 3	4

A ....., le .....

le Conservateur Foncier,

Monsieur le Directeur du Cadastre, de la wilaya

à.....

Edité Conforme «ANC» Modèle PR.13