

## دور الهيئات في المحافظة على الملكية العقارية و حمايتها.

أ/ بردان صافية - جامعة ابن خلدون -تيارت-

### الملخص:

إن أهم الهيئات التي تسهر على حماية العقار – سواء كان فلاحيا أو حضريا – يعتبرها القانون الجزائري مرافق عامة سواء ما تعلق منها بالمحافظة العقارية، إدارة مسح الأراضي، إدارة أملاك الدولة، مديريات السكن و التجهيزات العمومية أو حتى مصالح البناء و التعمير...

فكلها تلعب دورا هاما و بارزا في الترقية العقارية و تفعيل السياسة الوطنية، و لكن لن نتعرض إلى التعاريف و الخصوصيات التي تقوم عليها كل هيئة من الهيئات و العلاقات التي تربطها ببعضها، بل سوف نركز على الدور و الآليات الإدارية التي تتبعها أو تنتهجها هذه الأخيرة من أجل المحافظة على الملكية العقارية و حمايتها من الاعتداءات المتكررة للمرقين العقاريين، و توقف التعدي الصارخ على المساحات العقارية سواء تلك المملوكة للدولة أو الخواص.

### الملخص باللغة الفرنسية:

Le droit algérien considère les organes et structures qui assurent la protection de la propriété immobilière comme établissements publics (conservation immobilière- direction des biens de l'états- direction du logement...).

Tous cela jouent un rôle très important dans la politique national envers la propriété immobilière, c'est pour cela que nous n'allons pas nous focaliser sur les définitions et caractéristiques, mais nous allons mettre l'accent sur le rôle et les mécanismes administratifs suivies par l'état pour mettre fin au scandale de la violation flagrante et aux attaques répétées sur les espaces et propriété immobilière.

### مقدمة:

تعد الملكية العقارية من أعقد المواضيع و أهمها نظرا للكم الهائل من القوانين و التنظيمات المتعلقة بحمايتها و المحافظة عليها، بحيث و منذ الاستقلال أصدر المشرع عددا معتبرا من القوانين و الأوامر نذكر منها الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها<sup>1</sup> وكذا القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري و القانون 90-30 المؤرخ في

1- محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد – إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري- منشورات بغدادي الجزائر – الطبعة الأولى – 2010 – ص 45.

1990/12/01 المتعلق بالأمولاك الوطنية....و التي كلها تتفق بأن الأملاك العقارية هي "كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية".

فالملكية العقارية تخول صاحبها سلطة مباشرة يستطيع من خلالها هذا الأخير أن يمارس عليه حق الاستعمال، الاستغلال و التصرف في حدود الأطر القانونية و الأنظمة المعمول بها، و لكن ما تشهده الساحة التشريعية من حركة في الميدان العقاري-سواء على مستوى المشاريع العقارية، أو القفزة الجنونية للأسعار- جعل الأفراد و كذا المقاولين يعتدون على المساحات الخضراء لجعلها مشاريع عقارية بمستوى رفيع و متميز، ما جعل من الصيغ المختلفة التي تقترحها الدولة على الوكالات العقارية تدفعهم إلى سباق مجنون من أجل الظفر بفرصة الربح مهما كانت العواقب، و لو كفهم ذلك الاعتداء على مساحات هي في الأصل ملك للدولة ، بصيغة أخرى فهي تعتبر مساحات خضراء هدفها الأساسي الحفاظ على التوازن البيئي، ضارين بذلك عرض الحائط التعليقات الصادرة عن الهيئات المكلفة بالسهر على تطبيق القوانين فيما يخص تسجيل و امتلاك العقارات، متحدين من جهة أخرى القوانين خاصة العقارية منها.

فبعد الموثق الذي يعتبر أول شخص يسهر على صب التصرفات التي ترد على العقارات في شكل رسمي، يأتي دور المحافظات العقارية، مديريات التعمير و السكن و مديريات مسح الأراضي..إلى غير ذلك من الهيئات ، الأمر الذي يدفعنا إلى طرح الإشكال الأتي : **ما هو الدور الذي تلعبه الهيئات العقارية في المحافظة على الملكية العقارية وحمايتها؟** و ذلك في ظل تزايد المشاريع الاقتصادية التي تهدف أساسا إلى الرقي بالتنمية الوطنية إلى مستويات أعلى. هذا و للإجابة عن هذا التساؤل المطروح قررنا إتباع خطة ثنائية نحاول من خلالها تسليط الضوء على الآليات الإدارية التي قررتها الدولة من أجل المحافظة على العقار.

### المبحث الأول : حماية الأملاك الوطنية العقارية

بسبب أعمال التعدي التي تفشت منذ الاستقلال على العقارات الشاغرة لجأ المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من القوانين للتصدي لهذه الظاهرة، و ذلك من خلال إبرازه لأسس و قواعد اكتساب هذه الملكية لإضفاء صفة العمومية على المال العام، هذا الأخير الذي تقتضي حمايته إخضاعه إلى مجموعة من القواعد و الإجراءات التي تلتزم الإدارة باحترامها من أجل مواجهة التعدي الذي قد ينجم عن تصرفات الأفراد، كأن يتم الاستيلاء على عقار تابع للأملاك الوطنية بصفة غير قانونية بالادعاء لتملكه عن طريق الحيازة.

ولقد نص قانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن الأملاك الوطنية – المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 و المتضمن القانون العقاري- على مجموعة من القواعد الوقائية و التدابير الإجرائية نجملها في :

المطلب الأول : الإجراءات الوقائية للحماية.

تقوم الدولة باقتناء العقارات سواء بالطرق العادية عن طريق الشراء، أو الطرق الاستثنائية عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة و حتى يتسنى للإدارة المحافظة على الأملاك الوطنية المكتسبة سن لها المشرع مجموعة من الإجراءات الإدارية الوقائية منها ما هو ذو طابع تقني و منها ما يتصف بأنه قانوني و هي.

الفرع الأول : التحديد

لتم حماية حق الملكية العقارية يجب أولاً أن تحدد هذه الأملاك بصفة دقيقة و واضحة بشكل ناف للجهالة، بحيث يختلف هذا الإجراء باختلاف طبيعة العقار فبالنسبة:

1- للأملاك الطبيعية نصت المادة 29 على أنه " تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية<sup>1</sup> تبين هذه العملية بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض و بالنسبة لضفاف الأنهار..." فالأملاك الطبيعية تمتلكها الدولة بحكم الواقع و يتم دمجها في الأملاك الوطنية بصفة آلية، عن طريق التدخل بمقتضى قرار إداري تصريحي من أجل تعيين حدود و طبيعة و مساحة العقار محل التملك، فهذا الإجراء هو تقرير حالة مفروضة فقط من أجل ضمان حماية حقوق الملاك المجاورين<sup>2</sup>.

2- إذا كانت الظواهر الطبيعية هي التي تضع حدود الأملاك العمومية الطبيعية دون أن تترك للإدارة السلطة في تعديل هذه الحدود، فالأمر يختلف بالنسبة للأملاك الوطنية الاصطناعية التي تستلزم تحديدها تدخل من الإدارة بموجب قرار إداري. و قد نص على هذا النوع من الأملاك العقارية المادة 28 من القانون 90-30 التي تنص على أنه " يمكن الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطاف بالنسبة لطرق المواصلات" أما المادة 30 فتتص على أن " هدف الاصطاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية و الملكيات المجاورة" فهذا الإجراء يوضح المدى الذي يمتد إليه العقار موضوع التصنيف و كذا حدود سلطات الدولة على هاته الأملاك دون أن تقوم بالاعتداء على ملكية الغير و في حال تم توسيع الطريق تدمج الأملاك المجاورة عن طريق نزع الملكية ، أما في حالة إلغاء التصنيف يمكن للملاك المجاورين استعمال حقهم في استرداد المساحات التي كانت محل التصنيف.

<sup>1</sup> - المادة 15 من القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن القانون العقاري - منشورات بيرقي - الطبعة الرابعة - 2010 - ص 147 و 148.

فالقرار كاشف لحق الملكية و ليس منشأ لها.

<sup>2</sup> - المواد 27 و 30 من القانون رقم 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية - المرجع السابق - ص 157 و 158.  
- راجعية عماد الدين - الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري- رسالة دكتوراه- جامعة مولود معمري تيزي وزو- 2014 - ص 99.

- راجعية عماد الدين - المرجع السابق - ص 155.

الفرع الثاني : التصنيف

عرفت المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية أن التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضمن على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية الاصطناعية، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية و ينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

و من خلال نص المادة 31 يتضح أن التصنيف هو إجراء لحماية الملكية المصنفة لما يحدثه من آثار قانونية تجعل العقار يتميز بحماية واسعة، فالتصنيف ليس مجرد عملية إحصاء فهو يتعلق بالعقارات ذات الأهمية الخاصة التي تستدعي الحماية و التصنيف يشمل العقارات المبنية و غير المبنية الواقعة داخل مجال العقار المصنف مما يمنحه ارتفاعات جديدة لم تكن تخدمه من قبل تتحملها العقارات المجاورة له، مما يزيد من سلطات حق الملكية على العقار المصنف بإنشاء ارتفاعات جديدة<sup>1</sup>.

الفرع الثالث : الجرد

تعتبر عملية الجرد التي تقوم بها الإدارة المسيرة للأملاك الوطنية إجراء إداري لحماية حق الملكية العقارية حيث نصت المادة 8 من قانون 90-30 على أن " يمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي و تقييبي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة و هيكلها و الجماعات الإقليمية.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية و الحرص على استعمالها وفقاً للأهداف المسطرة لها."

فالهدف من الجرد هو معرفة الأملاك الوطنية معرفة دقيقة و تحديد حركاتها أثناء الاستعمال أو الانتقال، فتتولى هذه المصالح إعداد جرد عام للأملاك التي تسيرها بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة لتعكس الوضعية الحقيقية للأملاك العقارية للدولة.<sup>2</sup>

المطلب الثاني : الإجراءات الإدارية العلاجية.

إن كثرة الاعتداءات الواقعة على حق الملكية العقارية الوطنية جعل المشرع يتدخل من أجل سن قواعد لمعالجة مثل هذه الوضعيات، حتى يحاول إيقاف أو تقليل الاعتداءات المتكررة التي يمارسها الأفراد المتعطشون للاستيلاء على المساحات العقارية مما كان صاحبها و ممها كانت النتائج المترتبة على خرقهم للقوانين فلا يهمهم الأمر، نستعرضها باختصار فيما يلي :

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز - حاج علي سعيد- المرجع السابق - ص 72.

<sup>2</sup> المواد 21-22-23 و 25 من القانون 90-30 المضمن قانون الأملاك الوطنية - المرجع السابق - ص 154-155.

الفرع الأول : الاعتراض

لقد خول القانون للهيئات الإدارية المكلفة بتسيير و حماية الأملاك الوطنية حق الاعتراض على إثبات حق الملكية العقارية لفائدة أشخاص حازوا على عقارات بدون سند، و أهم إجراء خاص بالاعتراض ما ورد في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983<sup>1</sup>.

إذ ألزم هذا المرسوم الموثق إخطار مديرية أملاك الدولة ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصها العقار حين يقوم بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لفائدة حائز العقار، و بمناسبة الإخطار يجب التحقق من وضعية العقار القانونية و إبداء رأيها بالموافقة إن كان العقار محل الطلب غير مملوك لها، و في حالة العكس يجب عليها إبلاغ قرار الاعتراض على إعداد عقد الشهرة كون العقار يعتبر ملكا لإحدى الهيئتين السابقتين مما يرتب على الموثق الامتناع عن إعداد عقد الشهرة، و ما يكون على حائز العقار إلا المطالبة بالملكية عن طريق القضاء.

و حتى في هذه الحالة يتوجب على كل من مدير أملاك الدولة و رئيس المجلس الشعبي البلدي إبداء رأيها في مهلة 4 أشهر ابتداء من تاريخ تلقيها الالتماس<sup>2</sup>. فالهدف من إعداد شهادة الحياة هو حماية الملكية العقارية المتعلقة بالأملاك الوطنية بما فيها الأملاك الوقفية باعتبار أن أملاك هاتين الهيئتين تدخل ضمن الأملاك الوطنية طبقا للمادة 02 من القانون 90-30.

الفرع الثاني : الطرد و إزالة الأشغال غير المشروعة

في حالة الشغل الغير الشرعي للأملاك العقارية التابعة للدولة- و يكون متى ثبت فعلا أن شاغل العقار قد اعتدى على ملكية الدولة – كأن يكون قد شغلها بدون رخصة أو بعد انقضاء أجل الرخصة فيمكن للإدارة طرد الشاغل من العقار المعتدى عليه ، و يعتبر هذا الإجراء هو تنفيذ تلقائي تلجأ إليه الإدارة من أجل استرجاع حقوقها دون اللجوء إلى القضاء عن طريق استخدام آلية الضبط الإداري المحول لها قانونا، غير أن الهيئات الإدارية عند معاينتها للتعدي تسلك إجراءات الطرد عن طريق القضاء.

كما يحدث و أن تقام بنايات غير مسموح بها من شأنها أن تضر- بالملكية العمومية فقد منع المشرع إقامة بنايات بجانب موقع أثري دون احترام مسافة التراجع التي تشكل منطقة غير قابلة للتشييد، هذه الأخيرة فرضت من أجل الاستعمال و الاستغلال الأحسن لما خصصت له، و هنا يمكن للإدارة أن تتخذ قرار إزالة

<sup>2</sup>- هذا الأخير الذي عدل تماما بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

حمدي باشا عمر – حماية الملكية العقارية الخاصة – دار هوم الجزائر – الطبعة السابعة – 2009 – ص 65. هذا و قد تضمنت هذه الفكرة المادة 09 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على ضرورة إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد شهادة الحياة لفائدة طالبها.

<sup>1</sup>- احمد شوقي عبد الظاهر- الحماية الجنائية للممتلكات العقارية للدولة – دار النهضة العربية القاهرة – 2010 – ص 103.

الأشغال الغير الشرعية و تنفيذها فورا كون أن التنفيذ المباشر للهدم لا يجوز إلا في الحالات التي نص عليها القانون<sup>1</sup>، أو في حالة التعدي على جزء من الأملاك الوطنية العمومية لأن الإدارة تملك صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة عليها و حمايتها، بإزالة التعدي عن طريق إقرار المشرع ضمن مجموعة من اللوائح التنظيمية العامة التي تبين قواعد شغل الأماكن العامة، من أجل حماية المال العام و ضبط استعماله من طرف المواطنين استعمالا سليما، كما أنه يمكن للإدارة أن تلجأ إلى الهدم التقائي للبناءات التي تخالف أحكام المادة 50 إعمالا لأحكام المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري.

### المبحث الثاني: الآليات الإدارية المتبعة لحماية الملكية العقارية الخاصة.

تنحصر الآليات المدنية و الجزائية المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة في شكل دعاوى قضائية تجسد هذه الحماية، و على عكسها فإن الآليات الإدارية تأخذ شكلا مختلفا نظرا لوجود الإدارة كطرف أساسي وفعال في مجموعة من الإجراءات التي خولها لها القانون من أجل حماية العقارات من بعض الأعمال التي يقوم بها الأفراد في ملكياتهم الخاصة، إضافة إلى إجراءات أخرى أوجبها القانون على الإدارة في حال قررت وضع يدها على الملكيات العقارية الخاصة من أجل المصلحة العامة.

### المطلب الأول: آليات حماية العقار الحضري.

لقد أصدر المشرع مجموعة من الضوابط و الآليات هدفها إيجاد حلول لظاهرة استغلال الفوضوي لأراضي البناء، ففرض وسائل التعمير من أجل رقابة قبلية على عملية البناء و التوسع العمراني بهدف المحافظة على الطابع العمراني و الجمالي للمدن، و للحد من الاعتداءات التي تقع على المحيط العمراني و هي كالاتي :

### الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P.D.A.U

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المحلي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية البلدية المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية من أجل ضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي<sup>2</sup>.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كمايلي :

- القطاعات المعمرة : و تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجمع التهيئات التي تشغلها البناءات المجتمعة و المساحات الفاصلة ما بينها، و مستحوزات التجهيز و النشاطات و لو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و المساحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البناءات المجتمعة.

<sup>1</sup> - المادة 04 من قانون 29-90 المعدلة بموجب المادة 02 من قانون 05-04 - حمدي باشا عمر - المرجع السابق - ص 55.

<sup>2</sup> - المادة 16 من القانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990- المرجع السابق.

- القطاعات الغير القابلة للتعمير : هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها و محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي P.O.S

هو ثاني أداة للتعمير يحدد بدقة حدود استعمال الأرض و البناء، يهدف إلى احترام القواعد المضبوطة من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بحيث أنه يشمل كل تراب البلدية أو جزء منها عن طريق حصر- المشروع بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته فالهدف من هذا المخطط هو:

- يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل كل ما يتعلق بحقوق استخدام الأراضي و البناء.
- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو المناطق المعنية الشكل الحضري و تنظيم حقوق البناء و استعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء بالمتر، أو بالمتر المكعب بالنسبة للأحجام و أنماط البناء و استعمالها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، عن طريق تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المناطق الواجب حمايتها أو تجديدها أو إصلاحها.
- يحدد الارتفاعات و يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقيتها.

### الفرع الثالث : تنظيم البناء و تجزئة الأراضي العمرانية

لقد جاء القانون رقم 90-29 و النصوص التطبيقية لتحديد المجال التنظيمي الذي يضبط مجال البناء في مجموعة من الآليات تتمثل أساسا في شكل رخص إدارية تجسد الرقابة القبلية و البعدية للتعمير، بحيث تحمي العقار من ماله عند مخالفته للإجراءات القانونية التي تعتبر انتهاك للملكية العقارية الخاصة و اعتداء على المظهر الجمالي و العمراني للمجال الحضري، و تتمثل هذه الآليات في رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم و شهادة المطابقة.

#### 1/ رخصة البناء Permis de construction

هي قرار إداري يصدر من المصالح التقنية المختصة بتنظيم المباني تأذن بإجراء معين يتعين بالمبنى الذي يصدر بشأنه فهذه الرخصة ضرورية من أجل تشييد بنايتا جديدة مهما كان استعمالها، أو لتمديد البناءات

<sup>2</sup> - شامة سابعين- النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري- دراسة وصفية و تحليلية - دار هوم الجزائر - 2004 - ص 86.

الموجودة أو تغيير هيكلها أو واجهاتها المفضية على الساحات العمومية أو لانجاز جدار صلب للتسييج و التديم.

هذه الرخصة كانت تخضع لأحكام المواد من 52 إلى 56 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المواد من 33 إلى 53 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي تبين كيفية تخصيص رخص البناء. هذا وقد أصدر مؤخرا المشرع الجزائري القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 لتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها بحيث يهدف هذا الأخير إلى:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي تكون في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل و / أو استغلال البناءات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و محميا بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير.<sup>1</sup>

و بهذا فقد أصبحت رخصة البناء أداة ردية لحماية الملكية العقارية الخاصة و هذا ما يظهر جليا في نصوص المادة 06 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها إذ تنص هذه الأخيرة على المنع البات في الشروع في تشييد أية بناية محميا كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من المصالح المختصة في الآجال المحددة قانونا، و هو شرط انتهاء صلاحية الرخصة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها.<sup>2</sup>

و في حال مخالفة إجراءات البناء والقيام بالتشييد بدون رخصة يتعرض المعتدي بعد إثبات المخالفة من طرف الضباط و أعوان الشرطة القضائية و أهل القانون المنصوص عليهم في المادة 68 من القانون 08-15 إلى عمليات تحقيق، إذ يجر العون محضر عن المخالفة يدون به وقائع المخالفة و التصريحات يوقع عليه من طرف العون المكلف بالمعاينة و المخالف، و في حال رفض هذا الأخير التوقيع يعتبر المحضر دليلا على المخالفة إلى حين إثبات العكس على أن يتم إرسال المحضر- في غضون 72 ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة و ترسل

<sup>1</sup> - المادة 01 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها - الجريدة الرسمية رقم 44 - المؤرخة في 2008/08/03 - ص 20.

<sup>2</sup> - لكن المشرع استثنى من أحكام هذه المادة فلا تخضع طبقا للمادة 13 من هذا القانون شروط انجاز و تهيئة و استغلال البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد - المرجع السابق - ص 56.



نسخة من محضر إلى مدير التعمير و البناء أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى 07 أيام من تاريخ معاينة المخالفة.

### 2/ رخصة التجزئة Permis de lotir

يشترط القانون في عمليات تقسيم لقطعتين أو عدة قطع سواء في ملكيو واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها استصدار رخصة التجزئة إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن التقسيم لتستعمل في البناء، بحيث يتعين على طالب الرخصة أن يقدم ملفا يحتوي على دفتر الشروط يحدد فيه الإشكال المحتملة للتجهيز و بناء الطرق التي يتعهد المالك بانجازها في آجال محددة، و أيضا شروط التنازل عن القطعة الأرضية و المواصفات التعميرية و الهندسة المعمارية التي يجب أن تتوافق معها البناية المزمع تشييدها و ذلك طبقا لأحكام المادتين 57 و 58 من قانون التهيئة و التعمير.

ففي حال قبول الإدارة تسليم الرخصة فلا توجد مشكلة أما إذا رفض الطلب فيجب أن يكون مسببا إما لكون الطلب غير مطابق لمخطط الأراضي المصادق عليه أو لشهادة التعمير أو غير موافق للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو رخصة التجزئة غير موافقة للقواعد العامة للتعمير المعمول بها، بحيث يجب أن يكون الرفض مسببا تسببا دقيقا ضمانا لحقوق طالب رخصة التجزئة عند لجوئه للقضاء.<sup>1</sup>

وإذا تبين أن الشخص ارتكب مخالفة في مجال التعمير تم معاينتها بمحضر- يحرر من قبل الأعوان المؤهلين لذلك، في إطار ممارسة الرقابة الإدارية من قبل البلدية و مديرية التهيئة و التعمير و شرطة العمران أثناء و بعد الانتهاء من أشغال البناء أو تهيئة العقار من خلال المعاينات الميدانية التي تسجل في المحاضر، عن طريق تدوين تصريحات المخالف و عدم تقيده لما جاء في الرخصة.فإما يتم الأمر بالوقف الفوري للأشغال و توقف الورشات بأمر من الوالي أو رئيس المجلس البلدي، كما تنص المادة 2/73 من نفس القانون على أنه في حال وجود أشغال دون رخصة تجزئة يأمر الوالي بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، و هدم البنائات المشيدة في الأجل الذي يحدده ففي حال عدم امتثال المخالف يأمر الوالي بعد انتهاء الآجال بالقيام بالهدم و تحمل المخالف للمصاريف.

### 3/ رخصة الهدم : Permis de démolir

نصت المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتضمن للتهيئة و التعمير على عدم القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبنانية بدون الحصول على رخصة الهدم ضمانا لانجازها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة. كما نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 على دوافع إيجاد رخصة الهدم و

<sup>1</sup> - شامة سماعيل - المرجع السابق - ص 99.

هي حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية و الثقافية.

فلا يمكن لصاحب رخصة الهدم البدء بأعمال الهدم إلا بعد 20 يوم من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

#### 4/ شهادة المطابقة:

يهدف قانون مطابقة البنايات لمعايير البناء رقم 15-08 إلى معالجة وضعيات البنايات العديدة التي تم إنجازها خارج النطاق القانوني و غير المتممة منذ أعوام طويلة و ترقية الإطار الجمالي للبنايات و كذلك تأسيس تدابير ردية من أجل احترام قواعد البناء. فهذه الشهادة هي الطريقة المثلى من أجل مراقبة مدى توافق البناء مع رخصة البناء فقد نصت المادة 10 من نفس القانون على أنه لا يمكن استغلال بناية أو منشأة من قبل مالكيها دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة.

فللإدارة في المجال العمري سلطة الرقابة القبلية من أجل التأكد من مطابقة البنايات للتصريح المقدم من طرف المصريح من عدمه بحيث يمكن للأعوان المكلفين بالتعمير على أساس المعلومات المصريح بها ما يلي:

- زيارة ميدانية من أجل إثبات عدم مطابقة البنايات في حال ثبت ذلك يجرى محضر عدم المطابقة.
- يرسل الملف الذي يتضمن التصريح و الإشعار المعلن لمصالح التعمير للبلدية خلال 15 يوم من تاريخ إيداعه عند مصالح الدولة المكلفة بالتعمير الولائية، يحوي هذا الأخير على التصريح و الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية و الرأي المعلن للإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت استشارتها و رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.
- يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.
- يجب على الدائرة المكلفة بالبت حول مطابقة البنايات أن ترد في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح و الآراء المعللة للأعوان و الإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت استشارتها.
- لجنة الدائرة مؤهلة أن تأمر بالخبرة التي تقررها.
- تفصل اللجنة نهائيا بالموافقة أو الموافقة بشروط مسبقة أو الرفض.

- في حال موافقة اللجنة على الطلب المصرح تسلّم له شهادة المطابقة و يرسل ملفه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>، فيحصل المالك في حالة البناءة غير المنهية على رخصة إنهاء الأشغال مع دفع غرامة.

### المطلب الثاني: آليات حماية العقار الفلاحي.

لقد جاء في نص المادة 02 من المرسوم 90-78 المؤرخ في 1990/02/27 على أن تكون الأشغال و أعمال التهيئة الخاصة بالمنشآت الكبرى خاضعة للإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير على البيئة، لما تسببه هذه الأشغال و الأعمال من ضرر مباشر و غير مباشر على البيئة خاصة الفلاحية و المساحات الطبيعية و النباتات، و لكنه مع ذلك استثنى بعض الأعمال و الأشغال لما لها من طابع خاص و أهمية بالغة مما يجعلنا غير قادرين على الاستغناء عن القيام بها. وعلى هذا فقد قرر الحماية كآتي :

### الفرع الأول: الحفاظ على الطابع الفلاحي للعقارات.

فرض المشرع نظاما صارما بخصوص عمليات تحويل الأراضي الفلاحية عن طريق اشتراط الحصول على تراخيص مسبقة قبل البدء في أعمال ليست لها علاقة بالقطاع الفلاحي بحيث أن مئات الهكتارات من الأراضي الفلاحية حولت إلى أراضي للبناء، بحيث أن المعيار المتبع من طرف المشرع من أجل تحديد إجراءات التحويل هو خصبة الأرض أو عدمها. فتحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلى أراضي للبناء يتوجب استصدار نص تشريعي يحدد القطعة المعنية بالتحويل احتراماً لمجموعة من القنود التقنية و المالية المرافقة لعملية التحويل، و أيضا قيمة التعويض المتعلق بنقص القيمة لفائدة الدولة و الجماعات المحلية، أما الأصناف الأخرى و هي الأراضي الفلاحية التي تخرج من نطاق الأراضي الخصبة جد و الخصبة فتحدد كينيات و إجراءات تحويلها و تحديد قيمة التعويض عن طريق التنظيم.

فرخصة تقسيم الأرض الفلاحية تخضع للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، فإذا كان التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية طبقا لما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم السالف الذكر فالتعامل لا يجوز قانونا، و تحرر المعاملة من طرف الموثق بطلب من الأطراف من أجل إرسالها إلى المصالح الفلاحية بالولاية عن طريق تقديم طلب من طرف مالك الطلب و هويته، مخطط يبين حدود الأرض و مساحتها، موقعها و أيضا تحديد القطع المراد إنشائها مع بيان مساحتها، طبيعة و نوع النشاط الممارس، طبيعة سند الملكية و ذكر سبب التقسيم. ففي حال قبول الطلب يجرى مدير الفلاحة بالولاية ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية و ذلك خلال 04 أشهر من يوم إيداع الطلب لدى المصالح الفلاحية، و سكوت هذه الأخيرة إلى غاية انقضاء أجل الرد يعتبر قبولا ضمنيا و هنا يتعين على الموثق مواصلة الإجراءات و يجرى العقد بصفة نهائية مع الإشارة صراحة إلى سكوت مصالح

<sup>1</sup> المواد من 28 إلى 33 من القانون 08-15 - المرجع السابق - ص 23 و 24.

الفلاحة في الآجال القانونية، أما في حالة عدم قبول الطلب لعدم احترام أحكام المادة 03 من المرسوم 97-490 فيجب أن يبلغ الرفض في شكل قرار أداري مسبب.<sup>1</sup>

و بمقتضى المادة 34 من قانون التوجيه العقاري يجب أن تتم كل الانجازات الواقعة على الأراضي الفلاحية برخصة حسب الأشكال و الشروط المحددة التي تحددها الأحكام التشريعية الخاصة بالتعمير. بحيث يجب أن تكون الانجازات المراد تشييدها على الأراضي الفلاحية تساهم و تزيد من الاقتصاد العام أو السكن المستغل و ألا يزيد ارتفاع هذه البنائات عن 09 أمتار و في هذه الحالة لدينا نوعين من المقاييس المطبقة على البناء هي :

1- بناءات معدة للتجهيز : يجب ألا يتجاوز مساحة القطعة الأرضية الخاصة بالبناءات المعدة للتجهيز من أجل الاستغلال الزراعي 50/01 من المساحة الكلية للملكية التي تقل مساحتها عن 5 هكتارات.

2- البناءات المعدة للسكن : و لدينا ثلاثة حالات

• المساحة الكلية للمستثمرة أقل من 5 هكتارات تحدد المساحة المخصصة للبناء المعد للسكن ب 250/1 من المساحة الكلية.

• المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح بين 5-10 هكتارات تحدد المساحة المخصصة للبناء المعد للسكن ب 250/1 من المساحة

الكلية و يضاف 20 م<sup>2</sup> لكل هكتار إضافي.

• المساحة الكلية للمستثمرة تفوق 10 هكتارات تحدد المساحة المخصصة للبناء المعد للسكن كما في الحالة الأولى و يضاف 20 م<sup>2</sup> لكل هكتار إضافي.

### الفرع الثاني : إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية.

إن الأحكام العامة في قانون التوجيه العقاري تلزم المالك الجديد بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للاستثمار و عدم تغيير و هتمها الفلاحية و عدم تقسيم الأراضي بما يتعارض و المقاييس التي تحدد المساحة المرجعية. ففي السابق كان المرسوم 97-484 المتعلق بإجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ينص على إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية و يثبت بواسطة تحقيقات تجريها لجنة من المصالح الفلاحية، حيث تحرر محضر إثبات حالة عدم استغلال الأراضي من قبل مالكيها و ترسله إلى الوالي و إلى وزير الفلاحة، و

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة - إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - دار هوم الجزائر - الطبعة السابعة - 2011 - ص 22.

يمهل مالك الأرض أجل 06 أشهر فإن لم يباشر استغلال أرضه يعذر مرة أخرى من أجل وضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة.

### خاتمة :

حاولنا من خلال هذا العمل إبراز دور الهيئات الوطنية في المحافظة على الملكية العقارية و حمايتها باعتبارها مرافق عامة تلعب دورا هاما في تفعيل الترقية العقارية، من خلال الوعاء العقاري الذي توفره لاستيعاب مختلف المشاريع الترقية لاسيما تلك الموجهة لانجاز محلات ذات طابع سكني انطلاقا من الأراضي الفلاحية و قد توصلنا إلى :

1- إن الذمة العقارية للدولة مازالت غير معروفة وغير محددة فلا سجلات أملاك الدولة ولا مخططاتها تعبر فعلا عن هذه الثروة والاعتماد عليها من شأنه تعطيل عديد المشاريع والاستثمارات، وعليه من الضروري الانتهاء سريعا من أشغال إعداد المسح العام للعقارات ومن ثم تجميع سجلات أملاك الدولة والاعتماد على الوسائل الحديثة لحفظ ومعالجة المعلومات.

2- الامتيازات المالية المعتبرة الممنوحة للمرقين العقاريين لا تقابلها قوانين صارمة تمنع استغلال هاته العقارات في غير الأغراض التي من أجلها تنازلت الدولة عن قرابة 80% من الثمن الإجمالي للعقار ليستفيد من هذا التخفيض المضاربون فيحصلون على أموال سائلة لفائدتهم لا غير وهذا على حساب المشاريع العقارية الموجهة أساسا للمجتمع، وعليه فمن الضروري أيضا مراجعة الإطار القانوني لهذه العملية لاسيما فيما يتعلق بمعالجة حالات تغيير صبغة المشروع أو عدم الإنجاز أصلا.

3- السجلات المستعملة حاليا لا تعبر تماما عن الوضعية الفعلية للأملاك الوطنية ذلك أن هاته السجلات تعود إلى العهد الاستعماري فمن الناحية الشكلية كثرة الاستعمال لها يؤدي إلى اهترائها، أما من ناحية المضمون فالتأخر اللامحدود في إعداد الجرد العام للأملاك الوطنية جعل هاته السجلات أقرب للأرشفة مادام أن مضامينها لا تعبر عن واقع العقار.

### قائمة المصادر و المراجع :

\*محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد - إجراءات تفعيل الحياة العقارية كالية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري- منشورات بغدادي الجزائر - الطبعة الأولى - 2010.

\* عبد الحفيظ بن عبيدة - إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - دار هوام الجزائر - الطبعة السابعة - 2011.

\* القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن القانون العقاري - منشورات بيرتي - الطبعة الرابعة - 2010-

\*رأامة عماد الءن - الوائل القانونفة لإءباء الملكفة العقارفة الخاصة فف الأشرفء الجزائرف - رسالة ءكءوراه- ءامعة مولوء معمرف ءفزف وزو- 2014-

\*ءمءف باشا عمر - ءمافة الملكفة العقارفة الخاصة - ءار هومه الجزائر - الطبعة السابعة - 2009 .

\*اءمء شوقف عبء الظاهر- ءمافة ءنءائفة للممءلكاء العقارفة للءولة - ءار النهضة العربفة القاهرة - 2010- ص 103.

\*شامة ساعفن- النظام القانونف الجزائري للءوففه العقارف- ءراسة وصففة وءءلففة - ءار هومه الجزائر - 2004 .