

تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون رقم 08-15

لعشاش محمد

أستاذ مساعد "أ"

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة

مقدمة:

سن المشرع من أجل تسوية وضعية الأبنية غير المشروعة⁽¹⁾ في مفهوم قانون المطابقة رقم 08-15⁽²⁾ المذكور أعلاه إجراءات قانونية إدارية بحتة تقع على عاتق الجهات الإدارية المعنية بتسوية البنايات الغير القانونية لمخالفتها قوانين التهيئة والتعمير، وذلك لتحقيق مطابقتها في إطار التسوية لهذا القانون ولمعالجة هذه الظاهرة، الناتجة إما عن عدم تقيد المعني بالأحكام القانونية التي تنظم عملية البناء رغم توفره على سند ملكية يثبت ملكيته للوعاء العقاري محل البناية المشيدة عليه، وإما أن يعود سبب ذلك إلى انعدام السند القانوني في حد ذاته على الأرض التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية رغم أنها تحظى بالحماية القانونية طبقا للقانون من إمكانية تملكها، أو تابع للخواص حال دون تمكن المعني من التقيد بالقانون في عملية البناء، وعليه

¹. جاء في تعليمة وزارية مشتركة مؤرخة في 13 أوت 1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع تعبيراً عن البناء الفوضوي الذي ينجز دون إحترام قواعد التهيئة والتعمير المعمول بها، وهو ما يعنى به قانون المطابقة 08-15.

². قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44، الصادر في

03 أوت 2008.

نطرح الإشكالية الآتية: كيف يمكن تحقيق مطابقة البناءات في إطار التسوية في مفهوم هذا القانون؟.

المبحث الأول: كفاءات وإجراءات تحقيق المطابقة طبقاً لأحكام القانون 15-08.
سن قانون المطابقة رقم 15-08، من أجل تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، إجراءات قانونية لمباشرة المعني مالكا كان أو مجرد حائز بسند أو بغيره قام بتشيد بناءة غير مشروعة على أراض تابعة للأمالك الخاصة للدولة، أو على أراض الملكية الخاصة طلب تحقيق المطابقة لتسوية وضعية البناءة غير المشروعة لمخالفتها للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، وتسوية وعائنه العقاري في حالة عدم وجود سند، وذلك وفق كفاءات محددة قانوناً (مطلب أول)، وبعد دراسة لهذه الملفات تقوم به لجنة مختصة (مطلب ثان).

المطلب الأول: كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
طبقاً لأحكام القانون رقم 15-08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن تسوية وضعية البناء غير المشروع من أجل جعله مطابقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية يشمل مجال معين من الأبنية غير المشروعة في حاجة إلى تحقيق المطابقة في إطار التسوية (فرع أول)، على أن يتم ذلك وفق إجراءات لتنفيذ تصريح المعني بمطابقة البناءات (فرع ثان).

الفرع الأول: مجال تطبيق أحكام قانون المطابقة.

يتم تحقيق مطابقة البناءات في مفهوم القانون رقم 15-08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والتي تدخل في مجال تطبيق أحكام هذا الأخير من حيث أنها (أولاً)، ورخص التعمير (ثانياً).

أولاً: من حيث الأبنية غير المشروعة.

يشمل تحقيق المطابقة طبقاً لأحكام القانون رقم 08-15، ونصوصه التنظيمية الأبنية غير المشروعة بالنظر إلى التشريعات والتنظيمات المعمول بها السابقة، على تاريخ صدور هذا القانون بأثر رجعي⁽¹⁾، وعليه نصت المادة 15 من هذا القانون على أنه: "يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء."

يتضح أنه على خلاف ذلك لا تمتد أحكام هذا الأخير لتحقيق المطابقة في إطار التسوية بأي حال من الأحوال إلى الأبنية غير المشمولة بأحكام المادة 15 من هذا القانون، لكونها تخرج من مجال تطبيق هذه الأحكام في مفهوم قانون المطابقة هذا من جهة، فضلاً على أنها من جهة أخرى يحميها القانون وغير قابلة للبناء بحكم طبيعتها كالأراضي الفلاحية على سبيل المثال، وفي هذا نصت المادة 16 من قانون المطابقة رقم 08-15 على أنه: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنايات الآتية:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية ومخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.

¹. أنظر المادة 01 من قانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات مرجع سابق.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل فيما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع".

يتبين أن الهدف من هذا القانون هو تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وذلك بوضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات أو تحقيق مطابقة البنايات المنجزة، أو التي في طور الإنجاز، والتي أصبحت ظاهرة يجب تسويتها، ولتدارك عجز القانون رقم 90-29 عن تكفله بميكانيزمات الرقابة بنوعيتها القبلية والبعدية⁽¹⁾، سواء تعلق الأمر بتسوية وضعية البناء غير الشرعي، أو الوعاء المشيد عليه البناء بتسوية وضعيته القانونية أولا، ومن ثم تسوية وضعية البناء بطلب تحقيق المطابقة في إطار التسوية.

وعليه يجب تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها في مفهوم هذا القانون حسب وضعية وحالة كل بناية مشمولة بالتسوية طبقا لأحكام المادة 15 منه مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، ما إذا كان

¹ . عزاز ساعد، مطابقة البنايات وإتمام إنجازها طبقا لقانون رقم 08-15، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص100.

تابعاً لأحكام الدولة، أو تابعاً للملكية الخاصة، حيث تختلف كميّات وإجراءات تسوية الوعاء العقاري خاصة في حالة عدم وجود سند، ومن ثمّ تسوية وضعيّة البناية المشيدة خلافاً للقانون، عنه بالنسبة لتسوية الوضعيّة لتحقيق المطابقة بالنسبة للأحكام الخاصّة.

وعليه يجب الأخذ بعين الاعتبار في حالة تحقيق المطابقة مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير، ومقاييس البناء طبقاً للتشريعات والتنظيمات المعمول بها كون مخالفتها قد تترتب عليه آثار قانونية خطيرة تصل إلى حدّ الهدم طبقاً للقانون، علماً أنّ تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها جاء لوضع حدّ لتفشي ظاهرة الأبنية غير المشروعة لأسباب كثيرة لعلّ على رأسها انعدام العقود والسندات التي تثبت الملكية للاستفادة من أحكام قوانين التعمير التي تجعل البناء مشروط بعقد الملكية، وأنّ البناء بدون رخصة مخالف للقانون⁽¹⁾.

إلا أنه خروجا عن هذه الأحكام أجاز قانون المطابقة 08-15 المذكور أعلاه إمكانية تسوية المخالف لوضعيّة بنائه غير المشروع في إطار أحكام هذا القانون متى توفرت شروط هذا الأخير.

ثانياً: من حيث رخص التعمير.

تعتبر رخص التعمير المنصوص عليها بموجب قوانين التهيئة والتعمير قيد على سلطة المالك وحرية في استعمال ملكيته لا سيما لأغراض البناء، إلا بالحصول على هذه الرخص السابقة على استعمال المبنى طبقاً للقانون تحت طائلة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وهي.

¹. أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم، ج ر، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.

1 - رخصة البناء.

رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة للشروع في البناء، أو هي بمثابة إذن بالبناء.

فهي تعني في مفهوم قوانين التهيئة التعمير أنه تم الترخيص بتشديد البناية المعنية، إلا أنها لا تعني إثبات إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، ولهذا السبب ألزم القانون⁽¹⁾ المستفيد من رخصة البناء أن تسلم له عند إتمام الأشغال شهادة مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، ولأهمية هذه الرخصة أجاز القانون رقم 08-15 المتعلق بالمطابقة إمكانية حصوله على هذه الرخصة، وعليه نصت المادة 21 من هذا القانون على: "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء".

2 - شهادة المطابقة.

هي شهادة إدارية لاحقة على رخصة البناء تثبت مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة وبالتالي التزام المعني بأحكام القانون. فهي - أي شهادة المطابقة - أداة لمراقبة احترام وقواعد التعمير والبناء، وبالتالي فهي وثيقة تثبت أن البناء المنجز مطابق لرخصة البناء، وقد عرفها المشرع بموجب المادة 56 من المرسوم رقم 91-176 سالف الذكر على أنها: "..... رخصة سكن أو ترخيص باستقبال الجمهور، أو المستخدمين، إذا كان

¹ . أنظر المادة 54 من المرسوم رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، الصادر في 01 يوليو 1991.

البناء مخصصا لوظائف اجتماعية، وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة".

وعليه يترتب عن غياب شهادة المطابقة من الناحية القانونية منع شغل الأمكنة محل رخصة البناء لمخالفتها الأحكام التشريعية والتنظيمية، لكن هذا لا يعني إعاقة سلطة التصرف في حق الملكية بشتى أنواع التصرفات القانونية من بيع وهبة وتنازل وغيرها⁽¹⁾ لأنها ليست قيда على حق الملكية.

3 - رخصة إتمام الإنجاز.

هي رخصة إدارية تسلم من الجهة الإدارية المختصة بطلب من المعني قصد إتمام الإنجاز.

ونظرا لأهميتها أجاز قانون مطابقة رقم 05-15 المذكور أعلاه للمعني إمكانية الحصول عليها لإتمام الإنجاز في إطار التسوية، وعليه نصت المادة 22 من هذا القانون على أنه: "يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل".

¹ . أنظر المذكرتين رقم 5361 مؤرخة في 16 أكتوبر 1999، والمذكرة رقم 01479 مؤرخة في 28 مارس 2000، تتعلقان بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

4 - رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، أو مملوكة في الشيوع إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر، فهي بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة⁽¹⁾. وتشتترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها⁽²⁾.

يمكن طبقاً لأحكام قانون المطابقة رقم 08-15 للمعنيين من أجل تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لا سيما المنجزة على وحدة عقارية غير مجزأة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية الاستفادة من أحكام هذا القانون، وذلك بطلب رخصة تجزئة في إطار التسوية من طرف أعضاء هذه التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية، على أن يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة وكذا عدد القطع المبنية⁽³⁾.

¹ . عرفها المشرع طبقاً لأحكام قانون المطابقة رقم 08-15 وذلك بموجب المادة 02 فقرة 6 منه.

² . أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير مرجع سابق.

³ . أنظر التعليمات الوزارية المشتركة (وزير السكن والعمران، ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية) رقم 04 مؤرخة في 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الفرع الثاني: إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

يجب طبقاً لأحكام قانون المطابقة رقم 08-15 المذكور أعلاه من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو غير المتممة، أو التي هي في طور الإنجاز، على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية⁽¹⁾. وتخضع طبقاً لأحكام المادة 24 من هذا القانون البناءات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، يتم إعداده في خمس (5) نسخ طبقاً لاستمارة، تحت طائلة رفض الملف⁽²⁾.

وتطبقاً لهذه الأحكام صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات⁽³⁾، حيث طبقاً لأحكامه يجب أن يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لكان وجود البناية، ويودع مرفقاً بأحد الملفات حسب الحالة لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل.

يرسل طبقاً للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 التصريح مرفق بملف تحقيق المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في أربع (4) نسخ مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى

¹. أنظر المادة 23 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة مرجع سابق.

². لمعرفة مشتتات ملف تحقيق المطابقة حسب كل حالة، أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر، عدد 27، الصادر في 06 مايو 2009.

³. مرسوم تنفيذي رقم 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح مرجع سابق.

مديرية التعمير والبناء للولاية في خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته، أو للجنة الدائرة على أن يتم الاحتفاظ بنسخة من الملف على مستوى البلدية، مع إمكانية أن تشير المصالح التقنية البلدية في المحضر للطبيعة القانونية لقطعة الأرض المعنية⁽¹⁾.

تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على التصريح الذي تقدم به المصريح (المعني)، والرأي المعلن لمصالح التعمير بالبلدية، والرأي المعلن للإدارات والمصالح والهيئات التي تم استشارتها، وكذا رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير⁽²⁾.

المطلب الثاني: دراسة ملفات تحقيق المطابقة، وإجراءات الطعن.

تخضع ملفات تحقيق المطابقة في إطار التسوية طبقا لأحكام القانون رقم 15-08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حسب كل حالة إلى دراسة من طرف لجنة الدائرة المختصة لهذا الغرض (فرع أول)، وإلى إجراءات الطعن في قرارات هذه اللجنة أمام اللجنة على مستوى الولاية (فرع ثان).

الفرع الأول: دراسة الملفات.

تطبيقا لأحكام المادتين 32 و47 من قانون المطابقة رقم 15-08 صدر المرسوم التنفيذي رقم 155-09 مؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد

¹ . أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق... مرجع سابق.

² . للتذكير فإنه تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 154-09، بحيث تم الاستغناء على دراسة الهندسة المدنية المتعلقة ببناءات معينة راجع: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق... مرجع نفسه.

تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما⁽¹⁾، حيث تخضع ملفات تحقيق المطابقة في إطار هذا القانون للدراسة على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية، فضلا على دراستها على مستوى لجان الدوائر.

1 - دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية.

نصت على هذه اللجنة التعليمية الوزارية رقم 04 تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها سائلة الذكر على وجوب تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير والبناء للولاية تكلف بدراسة الملفات متكونة من ممثلي مصالح التعمير، والأموال الوطنية، والفلاحة، والثقافة، والسياحة، والري، والطاقة والمناجم، والحماية المدنية.

2 - دراسة الملفات على مستوى لجنة الدائرة.

طبقا لأحكام المادة 32 من القانون رقم 15-07 يتعلق بالمطابقة، وأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكورين أعلاه، فإن دراسة الملفات تعود إلى لجنة الدائرة طبقا للأشكال والإجراءات القانونية، مشكلة من مختلف المصالح⁽²⁾.

¹. مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج ر العدد 27 صادر في 06 مايو 2009.

². حول تشكيل لجنة الدائرة أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي مرجع نفسه.

تجتمع لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم في مقر الدائرة للبت في طلبات تحقيق المطابقة و/ أو إتمام الإنجاز في أجل شامل قدره ثلاثة (3) أشهر بعد استلام الملفات⁽¹⁾ مرة في الشهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، على أن يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاء مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

يجب على رئيس لجنة الدائرة إرسال في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح حسب الحالة، الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض.

عندما يكون طبقا لأحكام التعليلة الوزارية المشتركة رقم 04 المذكورة أعلاه ملف طلب تحقيق المطابقة و/ أو إتمام الإنجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر، وفي هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود الملكية.

لا تصح طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (8) أيام

¹. أنظر التعليلة الوزارية المشتركة رقم 04 تتضمن تبسيط مرجع سابق.

المالية، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الآراء المعللة من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير⁽¹⁾، وفي هذه الحالة نميز بين حالتين:

أ - حالة قبول الملف وعدم وجود تحفظات: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم المعني الوثيقة المطلوبة، الذي قد يصطدم بمشكل عدم قدرته على تنفيذ القرار المحصل عليه لعدم تسوية الوعاء العقاري.

ب - حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها: تقوم لجنة الدائرة في هذه الحالة ب:

- 1- إما أن تطلب ملفا إضافيا من المصريح (المعني).
- 2- إما أن تقدم موافقة مبدئية بشروط، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ المصريح برفع التحفظات في أجل يحدده تحت طائلة عدم تسليم الرخصة.

- 3- إما أن ترفض الطلب لسبب مغل، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إبلاغه بنتائج التحقيقات من طرف اللجنة بشأن البناية في ظرف شهر بتبليغ المصريح بقرار الرفض المغل. وتدون أعمال اللجنة في محاضر موقعة، ويجب أن تثبت في كل طلب يقدم لها في ظرف ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها.

¹ . أنظر المادة 7 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي..... مرجع سابق.

الفرع الثاني: لجنة الطعن في مقررات لجنة الدائرة.

تتشكل لجنة الطعن طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155 من:

- الوالي رئيساً - رئيس المجلس الشعبي الولائي - عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما - مدير التعمير والبناء - مدير الأملاك الوطنية - مدير المحافظة العقارية - مدير المصالح الفلاحية - مدير الأشغال العمومية - مدير الموارد المائية - مدير الطاقة والمناجم - مدير البيئة - مدير الثقافة - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁽¹⁾.

يكون قرار رفض تسليم الرخصة في إطار التسوية من طرف اللجنة المعنية قابلاً للطعن الإداري، حيث بإمكان المعني بإيداع طلب مكتوب في أجل 30 يوماً من تبليغه مرفقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن المكلفة بالبت في الطعون المقدمة، على أن تفصل في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإيداع. وتجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح.

ترسل لجنة الطعن عند دراسة الطعون المعلومات والوثائق والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ استلامها الطعن ثبت فيه بصفة نهائية، وترسل نسخة من القرار إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وإلى المعنيين بالأمر، وترسل نسخة

¹. أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي مرجع سابق.

من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة⁽¹⁾، وتسجل مداولاتها في محاضر تدون في سجلات تعد لهذا الغرض⁽²⁾.

المبحث الثاني: كيفية تسوية وضعية القطع الأرضية المبنية في إطار القانون 15-08.

تطبيقاً لأحكام قانون المطابقة رقم 15-08 الذي جاء لتسوية وضعية البناء غير المشروع⁽³⁾ المشيد خلافاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في هذا المجال، فضلاً على تسوية وضعية الوعاء العقاري ليستجيب لمقتضيات تنفيذ هذه الأحكام يجعل من تحقيق المطابقة أمراً واقعياً، سواء تعلق الأمر بالأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة (مطلب أول)، أو كانت هذه الأراضي محل التسوية تابعة للملكية العقارية الخاصة (مطلب ثاني).

المطلب الأول: فيما يخص الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
سنّ قانون المطابقة رقم 15-08 المذكور أعلاه ونصوصه التنظيمية إجراءات لتحقيق المطابقة لا سيما على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق تحديد قيمة الأوعية العقارية (فرع أول)، فضلاً على معالجة مشكل فارق المساحة بين ما هو مدون في العقد، وما نتج عن عمليات المسح (فرع ثان).

¹. أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 تتضمن تبسيط كفايات تحقيق... مرجع سابق.
². أنظر المادة 14 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 يحدد تشكيل لجنتي... مرجع نفسه.

³. حول معرفة أسباب تفشي ظاهرة البناء الفوضوي (غير المشروع) راجع، غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2011 2012، ص 18 وما بعدها.

الفرع الأول: كيفية تحديد قيمة الأوعية العقارية التابعة للدولة.

تنص المادة 40 من القانون رقم 15-08 على أنه: "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

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

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

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز.

وإذا لم يقدّم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد تطبق عليه أحكام المادة 87 أدناه".

تطبيقا لهذه الأحكام، فإن التنازل عن القطعة الأرضية محل التسوية تتم بسعر القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة، سواء كانت تابعة لهذه الأخيرة أو الولاية أو البلدية، بناء على تحقيقات قانونية

للقطعة الأرضية المعنية طبقا لأحكام قانون المطابقة رقم 15-08⁽¹⁾، لا سيما تلك القطع الأرضية التي تحوز على سندات ملكية، علما أن قانون المطابقة يخص كل الحالات لتسوية وضعية هذه الأوعية العقارية، سواء كان المعني حائزا أو غير حائزا على ترخيص بشغل الأرضية التابعة للدولة شريطة احترام الشروط المطلوبة قانونا.

يتضح أنه يقع على إدارة أملاك الدولة عدة مهام، فهي فضلا على مشاركتها في أشغال لجنة الدائرة تقوم أيضا بإجراء التحقيقات القانونية لتحديد وضعية هذه العقارات غير الحائزة على عقود أو سندات ملكية، كما تقوم بتحديد القيمة التجارية لهذه القطع المحتمل تسويتها في إطار تطبيق أحكام قانون المطابقة، ومن ثم إعداد سندات الملكية في إطار التسوية التي حظيت بالموافقة من طرف لجنة الدائرة المؤهلة لهذا الغرض، رغم أن أملاك الدولة يحميها القانون، إلا أن قانون المطابقة أجاز تسوية هذه الأبنية المشيدة عليها بعد إلغاء تصنيف وعائها القانوني⁽²⁾. إلا أنه يجب التمييز في هذه الحالة (حالة القيام بتحديد الأسعار) بين عدة حالات:

- حالة استفادة المعني بالأمر بالأرض المعنية في إطار الاحتياطات العقارية تطبيقا لأحكام الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات⁽³⁾ المشيد عليها بناء في حاجة إلى تسوية، فإنه عملا بأحكام المادة 86 من القانون رقم 90-25 مؤرخ

¹. أنظر المادتين 36 و 38 من القانون رقم 15-08 يحدد قواعد مطابقة..... مرجع سابق.

². أنظر المادة 37 من القانون رقم 15-08 يحدد قواعد مطابقة..... مرجع نفسه.

³. أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات (ملغى)، ج ر عدد 19، الصادر في 05 مارس 1975.

في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾ المتعلقة بتسوية وضعية الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية آنذاك، فإنه يتم تسويتها لفائدة المواطنين قبل تاريخ صدور هذا القانون رقم 25-90 في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، شريطة أن يكون المعنيون بالأمر حائزون على وثائق تثبت منح هذه القطعة⁽²⁾ قبل 18 نوفمبر 1990 تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25-90⁽³⁾، حيث في هذه الحالة تسوى وضعية القطع الأرضية التابعة للدولة على أساس أسعار التنازل المعمول بها في إطار الاحتياطات العقارية البلدية المحددة بموجب المرسوم⁽⁴⁾.

- حالة عدم استفادة المعني بالأمر بالأرضية المعنية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، حيث يتم في هذه الحالة تحديد قيمة الأرضية المعنية بالتسوية في إطار تطبيق أحكام قانون المطابقة رقم 08-15 المذكور

¹. قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 26-95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990.

². كأن يكون بحوزة المعني عقد إداري يتضمن بيع البلدية للأرض المعنية في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 26-74 الذي يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، أو مداولة البلدية، أو قرار تخصيص القطعة الأرضية، أو محضر اختيار الأرضية....

³. أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 مؤرخة في 31 جويلية 1994 تتعلق بتسوية الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية.

⁴. مرسوم رقم 02-86 مؤرخ في 07 يناير 1986 يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ج ر عدد 01، الصادر في 08 يناير 1986.

أعلاه على أساس القيمة التجارية، وحسب التقنيات المحددة بموجب تعليمية⁽¹⁾، على أن يتم تقييم الأوعية العقارية المعنية على أساس أنها أراض صالحة للبناء وشاغرة، وبالتالي فإنه يتعين عدم تطبيق أي تخفيض مقابل الازدحام⁽²⁾، علما أنه يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم أحكام قانون المطابقة⁽³⁾.

- حالة المعنيين بالأمر الذين يشغلون عقارات تابعة للدولة (أمالك شاغرة)، الذين لم تتم تسوية وضعية شغلهم آنذاك، وقد قاموا بتهديم البنايات القديمة التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية، وشيدوا بنايات جديدة بدون ترخيص، أو قاموا بتشيد بنايات جديدة مع المحافظة على البنايات القديمة، حيث يجب على إدارة أملاك الدولة أثناء إجراء التحقيقات القانونية طبقا لأحكام المادتين 36 و 38 من قانون المطابقة رقم 08-15 التأكد من أن المعني قد استفادة بالقطعة الأرضية في إطار قانون الاحتياطات العقارية، أو يحوز على هذا العقار قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990 تاريخ صدور القانون رقم

¹. أنظر التعليمية رقم 100 مؤرخة في 03 فيفري 2001 تتعلق بتحديد القيمة التجارية للأراضي محل التسوية في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

². أنظر التعليمية رقم 04132 مؤرخة في 18 أفريل 2012 تتعلق بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، صادرة عن إدارة أملاك الدولة. وقد أكدت على هذه الأحكام التعليمية رقم 03190 مؤرخة في 27 مارس 2014 تتعلق بتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

³. أنظر المادة 3 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة..... مرجع سابق.

25-90 المتضمن التوجيه العقاري تتحدد معه كيفية حساب أسعار التنازل حسب كل⁽¹⁾.

كما أنه من أجل تسهيل عملية التنازل، فإنه يمكن أن تكون عملية تسديد القيمة التجارية للأراضي المعنية بعملية التسوية في إطار تطبيق أحكام المادة 40 من القانون رقم 15-08 محل جدول دفع بالتقسيط بطلب من المعني، وبدون فوائد ولمدة أقصاها عشر (10) سنوات، على أن يتم النص في عقود التنازل أو الدفاتر العقارية على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعنية ضمانا لإرجاع المبالغ المتبقية لفائدة الدولة حتى يتم تسديدها كليا⁽²⁾، وهو ما أكدت عليه إحدى التعليمات الصادرة عن إدارة أملاك الدولة⁽³⁾.

الفرع الثاني: كيفية معالجة مشكل فارق المساحة.

تبيّن أثناء معالجة ملفات تحقيق المطابقة على مستوى لجان الدوائر من أجل تسوية وضعية الأوعية العقارية التابعة للدولة، وكذا الأبنية غير الشرعية المقامة عليها، ظهور إشكال فارق المساحة بين المدون في العقد أو سند الملكية، وبين ما نتج عن عمليات مسح الأراضي طبقا لأحكام الأمر رقم

¹. أنظر التعليمات رقم 03476 مؤرخة في 08 أفريل 2013 تتعلق بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

². أنظر المادتين 10 و 20 من القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012، ج ر عدد 40، الصادر في 20 جويلية 2011.

³. أنظر التعليمات رقم 04132 مؤرخة في 18 أفريل 2012 تتعلق بتحديد قيمة القطع الأرضية مرجع سابق.

74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، وعليه تم في هذه الحالة الاعتماد على الإجراء الذي سنه المشرع بموجب أحكام المادة 47 من القانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005⁽²⁾، الذي يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة، والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية بمجملها، وترتيب البنايات لا يمكن للمساحة الزائدة أن شكل قطعة قابلة للاستعمال بما لا يترك للإدارة أي اختيار سوى مباشرة البيع للشاغل الحامل لسند الملكية. يتضح تطبيقا لأحكام المادة 47 المذكورة أعلاه أنه يجب التمييز بين أمرين:

1 - إذا كان الجزء الزائد لا يشكل بأي حال من الأحوال قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، فإنه يتم التنازل عنه للشاغل الحائر على سند ملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة إدارة أملاك الدولة. وذلك بطلب من المعني الذي عليه أن يتقدم بطلب شراء هذه القطعة الزائدة دون أن يتم إعداد عقد إداري جديد للتنازل ما دام الأمر يتعلق بتسوية منصوص عليها قانونا، حيث تكفي مصلحة أملاك الدولة في هذه الحالة برفع اليد، وتسلمها للشاغل بعد تسديد مجمل سعر الشراء.

¹. أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

². قانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2004.

2 - أما إذا كان الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض تسمح بتشييد
بنائية، فإنه يتعين في هذه الحالة تسجيل هذا الجزء باسم الدولة.

وعليه فإنه يقع من الناحية الإجرائية على مصلحة مسح الأراضي
تحديد المساحة المدونة في سند الملكية، والمساحة الزائدة عن ذلك، على أن
تسجل مساحة سند الملكية باسم الشاغل، في حين يتعين عليها النظر في
مدى قابلية هذه الزيادة لأن تشكل بمفردها قطعة أرض قابلة للبناء من عدم
ذلك.

ترقم هذه القطعة بعد ذلك باسمه بناء على وثيقة رفع اليد، وفي حالة
عدم تقديم هذه الوثيقة بعد انقضاء أجل سنتين، يقوم المحافظ العقاري
المختص إقليمياً بترقيمها نهائياً باسم الدولة، وهو ما أكدته المذكرة رقم
10787 مؤرخة في 29 نوفمبر 2008⁽¹⁾.

يتم في كل الأحوال إذا كانت الأرض المعنية بالتسوية التابعة للأمالك
الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية ممسوحة، فهي مسجلة باسم الدولة، حيث
يتعين تسوية وضعيتها تطبيقاً لأحكام قانون المطابقة رقم 08-15 بإعداد عقد
تنازل تعدده مصالح إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة سواء كان العقار
المعني تابعاً للدولة أو الولاية أو البلدية.

¹. أنظر مذكرة رقم 10787 مؤرخة في 29 نوفمبر 2008 تتضمن كيفية تسوية الفوارق
في المساحات الملاحظة بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية، صادرة عن إدارة أملاك
الدولة.

يتم شهر عقد التنازل بالمحافظة العقارية يمكن المعني بالأمر في إطار قانون تحقيق المطابقة بعد ذلك من تسوية البناية غير المشروعة المشيدة على هذا العقار التي سويت وضعيته القانونية طبقا للقانون، لأن الأمر طبقا لأحكام قانون المطابقة يتعلق بأوعية عقارية مبنية أو في طور البناء، ولا يمكن استرجاعها من طرف الدولة لأن قانون المطابقة ذاته ينص على إلزامية تسويتها في إطار أحكامه⁽¹⁾.

المطلب الثاني: فيما يخص الأراضي التابعة للملكية الخاصة.

حظيت الملكية الخاصة المبنية هي الأخرى بأحكام التسوية لتحقيق المطابقة في إطار هذا القانون إلا أنه نميز بين ما إذا كانت أراضي الملكية الخاصة لها سند رسمي ومشهر، وممسوحة فإن المشكل لا يطرح بخصوص تسوية الوعاء العقاري إذ يبقى فقط على المعني تسوية وضعية البناء⁽²⁾، وبين حالة عدم وجود سند يثبت الملكية العقارية للوعاء العقاري المعني وغير الممسوح، فإن تسوية وضعيته القانونية تكون بإحدى الوسيلتين، إما تحرير شهادة حيابة (فرع أول)، أو طلب فتح تحقيق عقاري للحصول على سند ملكية (فرع ثان).

¹. لمعرفة كيفية التعامل مع الوضعيات العقارية قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المذكورة أعلاه راجع: المذكرة رقم 08987 مؤرخة في 19 أوت 2009 تتعلق بمسح الأراضي . فارق المساحة. حالة الوضعيات المعايينة قبل صدور قانون المادة لسنة 2005.

². أنظر المادة 35 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات.... مرجع سابق.

الفرع الأول: شهادة الحيازة.

تم استحداث شهادة الحيازة كآلية قانونية للإسهام في توضيح الوضعية القانونية للعقارات التابعة للخواص غير الممسوحة وليست لها عقود ملكية، وذلك بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم حيث نصت على: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعملانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

تطبيقا لهذه الأحكام صدر المرسوم رقم 254-91 مؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المستحدثة بموجب القانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، حيث بناء على أحكام هذا المرسوم يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بطلب من المعني (الحائز) حيازة تتطابق مع مقتضيات المادة 39 من القانون رقم 25-90 المذكور أعلاه رغم قصر مدة الحيازة وهي سنة واحدة طبقا للقانون⁽²⁾. كما يشترط تحرير شهادة الحيازة على الأراضي غير

¹. مرسوم تنفيذي رقم 254-91 مؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المستحدثة بموجب القانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، الصادر في 31 جويلية 1991.

². أنظر المادة 524 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

الممسوحة، وليست لها عقود تحت طائلة بطلانها وهو ما أكده القضاء في عدة مناسبات¹، سند إداري يرتب أثارا قانونية كثيرة طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري⁽²⁾، دون أن تغير في الوضعية القانونية للعقار وفي ذلك نصت المادة 43 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: "لا يترتب على تسليم شهادة الحياة تغيير في وضعية العقار القانوني. غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك".

يتضح أن شهادة الحياة عبارة عن سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني، في انتظار تسوية وضعية العقارات محل شهادة الحياة في إطار عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنصوص عليه بموجب الأمر رقم 75-74 المذكور أعلاه، يتحدد على إثره وضع العقار.

- فهو إما أن يملك العقار محل شهادة الحياة عن طريق التقدم المكسب المنصوص عليه طبقا لأحكام المادة 827 وما بعدها من القانون المدني⁽³⁾، متى أثبت هذه المدة التي هي من النظام العام من تاريخ شهر

¹ المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 288085 مؤرخ 23-03-2005، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول - الجزائر 2005، ص 238.

² أنظر المادة 42 وما بعدها من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه مرجع سابق.

³ أمر رقم 75-58 مؤرخ في 28 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.

شهادة الحياة بالمحافظة العقارية، أو حتى قبل ذلك كون الحياة واقعة مادية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات.

- وإما أن يتحصل الحائز على ترقيم حسب الحالة نهائي أو مؤقت أثناء مرور فرق المسح العقاري، يتوقف على مدى إثباته لمدة الحياة طبقاً للقانون⁽¹⁾.

من بين الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحياة إمكانية حصول صاحب الشهادة على رخصة بناء طبقاً لقواعد التهيئة والتعمير لتشييد بناية على الوعاء العقاري محل الشهادة، رغم أن البناء طبقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 29-90 المعدل والمتمم يقتضي ملكية الأرض محل البناء⁽²⁾.

يتعين على المعني لطلب تحقيق المطابقة في إطار التسوية أن يلجأ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بطلب الحصول على شهادة الحياة طبقاً لأحكام المادة 39 من القانون رقم 25-90 المذكور أعلاه لإثبات أنه حائز للعقار المعني تؤوله بعد ذلك لتسوية وضعية بنائه غير المشروع المشيد على هذا الوعاء العقاري محل شهادة الحياة الجديدة.

¹. أنظر المادة 12 وما بعدها من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم، ج ر عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.

². أنظر المادة 52 من القانون رقم 29-90 يتعلق بالتهيئة والتعمير مرجع سابق.

الفرع الثاني: سند الملكية.

تم استحداث سند الملكية بموجب القانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقاري وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾ يعوض عقد الشهرة الملغى بموجب المرسوم رقم 147-08 مؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽²⁾، والمستحدث بمقتضى المرسوم رقم 352-83 مؤرخ في 21 مايو 1981 يسن إجراء الإثبات بالتقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽³⁾.

يمكن سند الملكية المحرر طبقاً لأحكام القانون رقم 02-07 المذكور أعلاه بناء على طلب فتح تحقيق عقاري للمدير الولائي للحفظ العقاري، لإثبات التقدم المكسب المشهر بالمحافظة العقارية من تسوية وضعية البناء غير المشروع المنجز على هذا الوعاء، فضلاً على تسوية الوضعية القانونية لهذا الأخير، علماً أن أحكام قانون التحقيق العقاري رقم 02-07 لا تمتد أحكامه لتسوية البناية غير الشرعية بقدر ما تقتصر على تسوية وضعية الوعاء العقاري فقط، على خلاف قانون المطابقة رقم 15-08 الذي تعنى

¹. قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، الصادر في 28 فبراير 2007.

². مرسوم تنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، الصادر في 25 مايو 2008.

³. مرسوم رقم 352-83 مؤرخ في 21 مايو 1983 يسن إجراء الإثبات بالتقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، الصادر في 24 مايو 1983.

أحكامه بتسوية البناء غير المشروع، فضلا على تسوية الوعاء العقاري محل البناء⁽¹⁾.

خاتمة:

نخلص في نهاية هذا البحث إلى القول أن المشرع الجزائري أراد بهذا القانون رقم 15-08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أن يفسح المجال بتسوية وضعية الأبنية غير المشروعة، فضلا على تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية محل هذه الأبنية في حال عدم وجود سند، بجعلها مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، إلا أن صعوبة تسوية وضعية العقار في حد ذاته سواء التابع للدولة أو إلى الخواص في وقت معقول نظرا للتعقيدات التي تعيق هذه العملية يجعل إجراء تحقيق المطابقة طبقا لهذا القانون أمر صعب ويأخذ وقتا أطول، الأمر الذي جعل المشرع يمدد أحكام تطبيق هذا القانون إلى غاية 2016، وذلك بموجب المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014. وعليه نقترح ما يلي:

- ضرورة تسهيل الإجراءات للحصول على رخص التعمير لقطع الطريق على المخالفين للقانون.
- استحداث آليات قانونية، وميكانيزمات تجبر المعني على الالتزام بقوانين التهيئة والتعمير تحت طائلة العقوبات والغرامات المالية.
- تأهيل وتكوين أعوان لجان التحقيق في مطابقة البناءات، بما يسهل تطبيق أحكام قانون المطابقة.

¹. لمعرفة أكثر لإجراءات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية راجع: التعليم رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

- ضرورة تسهيل الإجراءات الإدارية للتعامل مع ملفات التحقيق العقاري للحصول على سند الملكية طبقاً للقانون 07-02، من أجل تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناية غير القانونية، وإلا تبقى أحكام هذا القانون مجرد حبر على ورق، لأن تسوية البناية غير المشروعة مرهون بتسوية وعائها العقاري.