

معوقات تسوية وضعية البناء غير المشروع في الجزائر

الدكتور : لعشاش محمد

أستاذ محاضر قسم "أ"

بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة

ملخص

أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية حاول من خلالها تسوية ظاهرة البناء غير المشروع، كان آخرها القانون رقم 08-15 يحدد كيفية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، إلا أنه رغم صدور هذا القانون في 3 أوت 2008 وتمديده لم تتمكن السلطات العمومية من القضاء على هذه الظاهرة إلى يومنا هذا.

وعليه تكون التسوية طبقا لأحكام هذا القانون على مستوى لجنة الدائرة بموجب ملف من طرف المعني يتضمن تسليمه إما طلب بشهادة مطابقة، أو رخصة بناء، أو شهادة إتمام الإنجاز، متى كانت البناية قابلة للتسوية، وقد تم تشييدها أو شرع في تشييدها قبل سنة 2008 تاريخ صدور هذا القانون، إلا أن الواقع أثبت عدم قدرة السلطات العمومية على تسوية البناءات غير المشروع في آجاله القانونية وحتى بعد التمديد، وذلك لأسباب ومعوقات كثيرة مما يعني ببساطة فشل هذا القانون.

Abstract

The algérien legislature issued several legal texts that tried to resolve the phenomenon of illegal construction, the most recent of which is law no, 08-15 which specifies how to adapt the consignments and complete them however, despite this law, on august 03 August 2008 to this day.

The settlement shall be in accordance with the provisions of this law at the level of the committee of the department according to a file issued by the concerned party, including delivery of an application for a certificate of conformity, building permit or completion certificate, when the building is subject to settlement this law however, proved the inability of the public authorities to settle the illegal buildings in ajala and even after the extension , due to many reasons and obstacles, which simply means the failure of this law.

مقدمة

تعتبر معضلة تسوية البناء غير المشروع في الجزائر إحدى أصعب المعضلات التي تؤرق السلطات العمومية حتى هذه اللحظة، رغم المحاولات المتكررة والمبادرات لإيجاد الآليات الكفيلة لحل هذه المعضلة، حيث بادر المشرع الجزائري بداية بإصدار القانون رقم 85-01 مؤرخ في 13 أول 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها⁽¹⁾ من أجل معالجة وتسوية وضعية البنايات المنجزة دون رخصة وفق إجراءات إدارية محضة تباشرها مصالح البلدية بعد عملية إحصاء لهذه البنايات، ثم أصدر المرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن⁽²⁾، إلا أنه رغم ذلك لم تتمكن السلطات العمومية من تسوية وضعية هذه الظاهرة التي تفاقمت حدّها لاسيما بعد تسعينيات القرن الماضي لأسباب كثيرة⁽³⁾، مما ألحقت ضررا فادحا بالنسيج العمراني في الجزائر.

أدى هذا إلى تزايد وتوسّع وعاء الأبنية غير المشروعة لعدم مطابقتها لقوانين التهيئة والتعمير المعمول بها⁽⁴⁾، والتي لا تزال تشوّه مجمل النسيج الحضري لمدننا، وتعكس صورة بائسة للتجمعات السكانية، وحتى على أمن المواطنين وسلامتهم، حتى أصبح يصحّ معها تسمية هذه الظاهرة بـ " فوضى العمران في الجزائر".

لذا بادر المشرع الجزائري مرّة أخرى بإصدار القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها⁽⁵⁾ لمواجهة وضع عمراني مزري يطبع النسيج العمراني الجزائري، وذلك عن طريق استحداث آليات إدارية تقنية ملزمة من أجل وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات، وكذا تحقيق مطابقة البنايات المنجزة، أو التي شرع في انجازها قبل تاريخ صدور هذا القانون بأثر رجعي⁽⁶⁾، متى كانت هذه البنايات قابلة للمطابقة في إطار التسوية⁽⁷⁾، وهذا لتدارك عجز القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير عن تكفله بميكانيزمات الرقابة بنوعيتها القبلية والبعديّة⁽⁸⁾.

تتم تسوية هذه البنائات غير المطابقة طبقاً لأحكام هذا القانون رقم 08-15 في خلال أجل خمس (05) سنوات من صدوره⁽⁹⁾، حيث يتعين على المعني تسوية وضعية بنياته إما، بطلب حصوله على رخصة بناء، أو شهادة مطابقة، أو رخصة إتمام الأشغال في إطار التسوية⁽¹⁰⁾، وسواء كان حائزاً أو غير حائز على ترخيص بشغل الأرضية المعنية محل البناية، أو تعلق الأمر بالبنائات الفردية غير المكتملة، أو البنائات التابعة لذمة الدولة وجماعاتها المحلية.

إلا أنه بسبب عدم الاستجابة السريعة لأحكام هذا القانون في خلال الأجل المحدد، نظراً لوجود من جهة حظيرة عقارية هامة غير مكتملة، ومن جهة أخرى انعدام التواصل بين الإدارة والمواطنين المعنيين لتحفيزهم على تسوية أبنيتهم غير المشروعة تحت طائلة توقيع العقوبات المنصوص عليها بموجبه هذا القانون⁽¹¹⁾، تم تمديده لثلاث (03) سنوات إضافية أي لغاية 03 أوت 2016، وذلك بموجب أحكام القانون رقم 13-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014⁽¹²⁾، إلا أنه رغم هذا التمديد فإن المشكل لا يزال مطروحاً حتى هذه اللحظة، وعليه نطرح الإشكالية الآتية:

فيم تتمثل معوقات تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية نتناول، معوقات تسوية وضعية الأوعية العقارية التابعة للدولة محل البنائات غير المشروعة (مبحث أول)، ثم نتناول معوقات تسوية البنائات غير المشروعة المنجزة على الأراضي الخاصة (مبحث ثان).

المبحث الأول : معوقات تسوية الأوعية العقارية التابعة للدولة محل البنائات غير المشروعة

ويتعلق الأمر بشروط وكيفيات تحديد قيمة القطع الأرضية محل البنائات غير المشروعة التابعة في الأصل للدولة أو الولاية أو البلدية⁽¹³⁾، والتي تعتبر جد مرتفعة لاعتماد مصالح أملاك الدولة على مبدأ القيمة التجارية في التقييم مقابل التنازل عن الأراضي للمعنيين، مع الدفع المسبق لثمن القطعة الأرضية تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15⁽¹⁴⁾، دون مراعاة القدرات المالية للمعنيين ووقت اكتسابهم لهذه الأراضي، خاصة إذا علمنا أن هذه الأوعية العقارية مبنية فهي غير قابلة لاسترجاعها من طرف الدولة،

كما أن قانون المطابقة رقم 08-15 يلزم بتسويتها⁽¹⁵⁾ (المطلب الأول)، فضلا على تكريس القانون لحوافر وتسهيلات لإنجاح عملية التنازل عن هذه الأوعية العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : تقييم الأوعية العقارية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية يكون بالنظر إلى وقت اكتسابها

يختلف تقييم الأوعية العقارية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية محل الأبنية غير المشروعة المعنية بتحقيق المطابقة في إطار التسوية تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-15، وذلك بالنظر إلى وقت اكتساب هذه الأراضي، أي قبل أو بعد صدور القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁶⁾ (الفرع الأول)، مع وجوب معالجة مشكل الفارق في المساحة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: وقت اكتساب الأوعية العقارية محل البنية غير المشروعة

وذلك كالآتي، المعني بالأمر اكتسب الوعاء العقاري في إطار الاحتياطات العقارية وقبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 (أولا)، أو تم اكتسابه بعد صدور هذا القانون (ثانيا).

أولا: المعني بالأمر استفاد من الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية وقبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁽¹⁷⁾

إذا كان المعني بالأمر استفاد من الأرضية المعنية في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 74-26⁽¹⁸⁾، وكذلك للذين يشغلون عقارات تابعة للدولة (أملاك شاغرة) لم يتمكنوا من تسوية وضعية عقاراتهم في الوقت المناسب من طرف مصالح أملاك الدولة، أو الذين قاموا بتهديم البنايات القديمة التي تعود للحقبة الاستعمارية، وقاموا فيما بعد بتشديد بنايات عليها دون رخصة بناء⁽¹⁹⁾، فإنه يعتمد في هذه الحالة في تقييم الأوعية العقارية على تطبيق جدول الأسعار المعمول بها في إطار الاحتياطات العقارية البلدية والمحدد بموجب أحكام المرسوم رقم 86-02 مؤرخ في 07 جاني 1986⁽²⁰⁾ مع زيادة 50% من قيمة العقار.

وهذا عندما يتعلق الأمر بالأوعية العقارية الممنوحة قبل 18 نوفمبر 1990 تاريخ صدور القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي تم بموجبه إلغاء الأمر رقم 74-26 المذكور أعلاه⁽²¹⁾، شريطة أن يكون المعنيون بالأمر حائزون على وثائق تثبت منح هذه الأوعية العقارية قبل هذا التاريخ (عقد إداري يتضمن بيع الأرضية، مداولة البلدية، قرار تخصيص الأرضية، محضر اختيار الأرضية...).

إلا أن المشكل الذي طرح في هذه الحالة هو وجود بعض حالات التسوية لا تخص مجمل الأرضية وإنما على جزء منها فقط، في حين بقي الجزء الذي تم الاستحواذ عليه من طرف المعني صاحب عقد الملكية على القطعة الأرضية الأساسية، إلا أنه تسهيلا لعملية التسوية فقد تم تقييمه هو الآخر بتطبيق أسعار المرسوم رقم 86-02 مع زيادة 50%⁽²²⁾.

ثانيا: المعني بالأمر استفاد من الوعاء العقاري بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25

في هذه الحالة فإنه يتم الأخذ بالقيمة الحقيقية لهذه الأوعية العقارية المعنية بالتسوية أي حسب قيمتها التجارية في السوق العقارية، ويتم تقييمها كأراضي صالحة للبناء وشاغرة، وبالتالي فإنه يتعين عدم تطبيق أي تخفيض مقابل الازدحام⁽²³⁾، ويشترط في هذه الحالة أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم المادة 3 من القانون رقم 08-15.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أن القيمة التجارية تستمد من السعر الوحدوي المنخفض في السوق العقاري الملاحظ على مستوى البلدية موقع العقار وقت إيداع ملف التسوية من طرف المواطن المعني والذي يثبتته وصل إيداع الملف⁽²⁴⁾، على أن يؤخذ بعين الاعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية المبنية من أجل تسويتها حالة الشبكات وطبيعة البناية المنجزة.

وأما في حالة عدم موافقة اللجنة على ملف طلب التسوية بناء على رأي ممثل أملاك الدولة، وخاصة إذا كان الجزء موضوع طلب التسوية غير مبني ويمكن إنقاظه ليشكل قطعة أرض قابلة للبناء، فإنه يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة لاسترجاع القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽²⁵⁾.

الفرع الثاني: معالجة مشكل فارق المساحة الملاحظ أثناء عملية المسح العام للأراضي

مشكل آخر عطل عملية تسوية الأبنية غير المشروعة، يتمثل في كيفية تسوية الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في العقد الإداري يخص عقار كان في الأصل ملك للدولة، وبين المساحة الناتجة عن القياس المسحي خلال إجراء عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري⁽²⁶⁾، والذي نتج عنه وجود مساحة زائدة عن تلك المساحة المبنية أو في طور البناء، مما يعني وجود فارق في المساحة ناتجة عن حالات توسع على حساب الأراضي التابعة للدولة، وأحيانا عن أخطاء تعود للإدارة، إما في القياس وحساب المساحة، وإما في تدوينها للعقد الإداري والذي يظهر من خلال المعاينة الميدانية.

وعليه فإنه تم الرجوع لتسوية هذه الوضعية إلى الإجراء الذي سنه المشرع بموجب أحكام المادة 47 من القانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2005 يتضمن قانون المالية لسنة 2005⁽²⁷⁾، حيث يرمي هذا الإجراء تحديدا إلى تسوية حالات تظهر فارق في زيادة المساحة تفوق الحد المسموح به والمقدرة ب: 20/1 الناتجة عن القياس المسحي مقارنة بتلك المقيدة في العقد الإداري.

ويكون التنازل عن فارق المساحة في هذه الحالة للمعنيين عن طريق التنازل بالتراضي، مقابل دفع قيمته التجارية لفائدة الخزينة العمومية بناء على طلب المعني، ما لم تكن المساحة الزائدة تشكل قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁸⁾.

وعليه يتضح مدى استفحال حالات التوسع على القطع الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة، إلا أن إلزامية تسويتها في إطار أحكام القانون رقم 08-15، لم يترك للإدارة أي خيار سوى مباشرة البيع للشاغل حسب قيمتها التجارية تحددها مصالح أملاك الدولة.

حيث يتم إخطاره من طرف مصالح أملاك الدول لشراء المساحة الزائدة، شرط أن يتقدم بطلب لهذا الغرض، ويخضع العقد للشهر العقاري في المحافظة العقارية المختصة.

إلا أنه في كل الحالات، إذا تبين أن الجزء الزائد يمكن أن يشغل قطعة أرض قابلة للبناء، فإنه يتعين تسجيلها باسم الدولة، وكذلك في حالة غياب طلب صريح للاقتناء.

المطلب الثاني : حوافز تسهيل عملية تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناية غير المشروعة

نظرا لأن عملية تقييم الأوعية العقارية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية محل البنايات غير المشروعة، لاسيما تلك المكتسبة بعد صدور القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري والتي تخضع في تقييمها لمبدأ القيمة التجارية لهذه الأراضي، أي حسب أسعارها في السوق العقاري المحلي، مما جعل المعنيون لا يتابعون إجراءات التسوية رغم حصول ملفاتهم على موافقة لجنة الدائرة المختصة بالتسوية، لذلك كرس المشرع عدة تحفيزات رغبة منه في تسهيل عملية مطابقة البنايات، منها إمكانية الدفع بالتقسيط ولمدة عشر (10) سنوات بدون فوائد (الفرع الأول)، وكذا التخفيض مقابل الازدحام (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدفع بالتقسيط ولمدة عشر (10) سنوات بدون فوائد

تم إقرار هذا التحفيز بموجب أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽²⁹⁾، والتي نصت على أن تسديد القيمة التجارية للقطع الأراضي القابلة للتسوية يكون في إطار تطبيق أحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15⁽³⁰⁾، تكون محل جدول دفع بالتقسيط بطلب من الراغبين في الدفع بالتقسيط ولمدة أقصاها عشر (10) سنوات وبدون فوائد⁽³¹⁾.

إلا أنه ضمنا لإرجاع المبالغ المتبقية المستحقة لفائدة الدولة، فقد نصت المادة 20 فقرة 2 نفسها من هذا القانون رقم 11-11، على أنه يجب أن تحتوي عقود التنازل أو الدفاتر العقارية التي تعدها وتسلمها مصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية في هذا الإطار على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعنية حتى إتمام تسديد المبالغ المستحقة كلها مرفقة بشهادة رفع اليد، بحيث يمكن للمعنيين بعد ذلك من تسوية وضعية أبنتهم غير المشروعة في ظل أحكام قانون المطابقة رقم 08-05 متى كان وضع البناية محل التسوية يستجيب لأحكام قوانين التهيئة والتعمير، فضلا على وجوب إثبات القاعدة العقارية (الوعاء العقاري) بسند رسمي مطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها للاستفادة من أحكامه لاسيما حق تسليم المعني رخص التعمير⁽³²⁾.

الفرع الثاني: تطبيق التخفيض مقابل الازدحام

يعتبر مبدأ التخفيض مقابل الازدحام تحفيز آخر يضاف إلى جملة التحفيزات الممنوحة للمعنيين لتسوية أبنيتهم غير المشروعة المشيدة على الأوعية العقارية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، والتي تؤول تسويتها لمصالح أملاك الدولة، حيث لم يتم تطبيق مبدأ التخفيض مقابل الازدحام المحدد بـ 30% تخفيض عندما تكون مساحة الأرض المبنية أو التي سيتم انجازها تساوي أو تتجاوز 40% من المساحة الإجمالية للوعاء العقاري، أو 20% عندما تكون مساحة الوعاء العقاري أقل من ذلك، بالإضافة إلى التخفيض مقابل الازدحام بنسبة 10% على شغل الأرضية الغير قابلة للاسترجاع، وهذا أثناء تقدير قيمة هذه الأوعية العقارية محل هذه الأبنية غير المشروعة.

إلا أنه يبدو رغم هذه التدابير المحفزة والتسهيلات، إلا أن العملية تبقى تواجه عوائق بسبب ارتفاع أسعار التسوية والتي تعتبر جد مرتفعة بالاعتماد على سعر السوق، ودون الأخذ بعين الاعتبار أحيانا وقت اكتساب الوعاء العقاري قبل أو بعد صدور قانون التوجيه العقاري، ودون تطبيق مبدأ التخفيض مقابل الازدحام أثناء عملية التقييم، مما أصبح يحول دون إمكانية المعنيين من إتمام بقية إجراءات تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري محل التقييم، رغم حصولهم على موافقة لجنة الدائرة على طلباتهم بخصوص تسوية وضعية البناية غير المشروعة تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-15.

هذا ما أدى من جهة إلى عرقلة إرادة السلطات العمومية في تطهير هذه الوضعية المزرية رغم الجهود المبذولة، ومن جهة أخرى تنافيتها مع الأهداف المسطرة بموجب قانون المطابقة رقم 08-15 للقضاء على ظاهرة الأبنية غير المشروعة وفي الآجال القانونية المحددة بموجبه، تلك هي الإشكالية التي لا تزال تؤرق الحكومة إلى يومنا هذا وعلى أعلى مستوى⁽³³⁾، والتي يعود سببها إلى رفع أسعار التنازل بسبب عدم تطبيق التخفيض مقابل الازدحام المحدد بـ 30% تخفيض عندما تكون مساحة الأرض المبنية أو التي سيتم انجازها تساوي أو تتجاوز 40% من المساحة الإجمالية للوعاء العقاري، و 20% تخفيض مقابل الازدحام عندما تكون مساحة الأرض المبنية أو التي سيتم انجازها تقل على 40% من المساحة الإجمالية للوعاء العقاري، وكذا عدم الأخذ بعين الاعتبار لتاريخ منح القطعة الأرضية قبل أو بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم⁽³⁴⁾.

المبحث الثاني : معوقات تسوية البناءات غير المشروعة المنجزة على الأملاك الخاصة

ويتعلق الأمر في هذه الحالة بوجوب تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري محل الحيازة دون وجود سند قانوني مطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، المشيّدة عليه البناءة غير المشروعة لجعلها مطابقة في إطار التسوية تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15، لاسيما في المناطق غير الممسوحة (المطلب الأول)، أو في المناطق التي شملتها عمليات المسح العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول : تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناءة غير المشروعة في المناطق غير الممسوحة

أجاز المشرع الجزائري للحائزين حيازة قانونية تتوفر على ركنيها المادي والمعنوي، وعلى شروطها المطابقة للقانون من حق الاستفادة والحصول، إما على شهادة حيازة يسلمها له رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب المعني (الفرع الأول)، أو على سند ملكية يسلمه له المدير الولائي للحفظ العقاري عن طريق تحقيق عقاري لمعينة توفر الحيازة على أساس التقدم المكسب بناء على طلب المعني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: طلب تسليم شهادة حيازة

تم استحداث شهادة الحيازة بموجب أحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، تسلّم من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص بطلب من الحائز على الأراضي الخاصة التي ليس لها سند، والواقعة على مستوى البلديات التي لم تتم بها عملية المسح بعد (غير ممسوحة)، تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري⁽³⁵⁾.

مع مراعاة في هذه الحالة وقبل تسليمها أحكام المادة 21 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-11 سالف الذكر المعدلة لأحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، حيث بموجب هذه الأحكام الجديدة يرخص لرؤساء المجالس الشعبية البلدية تسليم شهادة الحيازة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تشرع فيها بعد أشغال مسح الأراضي، على أساس شهادة صريحة يسلمها مدير مسح الأراضي الولائي المعني، على أن يتم التوقف عن إعداد شهادة الحيازة على

مستوى القسم من البلدية المعنية إثر إخطار مدير مسح الأراضي الولائي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص فور الشروع في أشغال المسح على مستوى هذا القسم.

وعليه يقع على المحافظين العقاريين بناء على هذه الأحكام الجديدة التي نصت عليها المادة 21 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التأكد من أن شهادة الحيازة المقدمة للإشهار لا تتعلق بعقارات واقعة في أقسام هي في طور المسح، بما يتنافى مع إحدى أهم الشروط القانونية لاستحداث هذه الشهادة وهو وجوب أن تحرر على الأراضي غير الممسوحة.

فشهادة الحيازة إذن هي شهادة إدارية اسمية تخضع في إعدادها وتسليمها لكيفيات وإجراءات نص عليها التنظيم⁽³⁶⁾، تتميز بسرعة وسهولة إجراءاتها⁽³⁷⁾، شرط توفر شروط الحيازة المطلوبة قانونا لتحريرها وتسليمها في كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني⁽³⁸⁾، تكون مطابقة لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية الملغى⁽³⁹⁾، تقابلها حاليا المادة 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09⁽⁴⁰⁾.

من آثارها القانونية إمكانية حصول الحائز المعني على رخص التعمير من بينها رخصة بناء كما لو أنه مالك حقيقي باستثناء التحويل المجاني أو بمقابل⁽⁴¹⁾، سواء كان ذلك في وسط عمراني أو ريفي وذلك رغم قصر مدة الحيازة⁽⁴²⁾، حيث يتعين على الحائز في هذه الحالة بعد تسليمه شهادة الحيازة من متابعة إجراءات تسوية وضعية بنيته غير المشروعة تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 ما دام قد تم تسوية وضعية الوعاء العقاري بموجب شهادة الحيازة التي تؤهله للاستفادة من أحكام قوانين التهيئة والتعمير، ما لم تكن البناية في حد ذاتها مخالفة لهذه الأحكام والقواعد⁽⁴³⁾.

الفرع الثاني: طلب فتح تحقيق عقاري وتسليم سند الملكي

للمعني أيضاً بتسوية وضعية بنيته غير المشروعة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 08-15، تم تشييدها على وعاء عقاري دون سند ملكية يقع في منطقة غير ممسوحة، وتكون حيازته مطابقة لأحكام المادة 827 من القانون المدني على أساس التقادم المكسب، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجهه للمدير الولائي للحفاظ العقاري لتسليمه سند الملكية طبقاً لأحكام القانون رقم 07-02⁽⁴⁴⁾ وأحكام

المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽⁴⁵⁾، وذلك بناء على معاينة ميدانية يجريها محقق عقاري في عين المكان للتأكد من توافر الحيابة المطابقة للقانون تؤهل المعني للحصول على سند الملكية⁽⁴⁶⁾.

وعليه فإنه بعد تسوية المعني للوضعية القانونية للوعاء العقاري محل البناية غير المشروعة بحصوله على سند الملكية على إثر تحقيق عقاري تطبيقاً لأحكام القانون رقم 07-02، فإنه بإمكانه في هذه الحالة من تسوية وضعية بنيته غير المشروعة بتحقيق مطابقتها في إطار التسوية تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15، ما دام بحوزته سند الملكية الذي يؤهله للحصول على رخصة التعمير المطلوبة للتسوية، سواء رخصة البناء، أو شهادة المطابقة، أو رخصة إتمام الانجاز شرط أن تكون البناية غير المشروعة مكتملة كانت أو غير مكتملة، أو انطلاقاً الأشغال سابق على تاريخ صدور القانون رقم 08-15 في الجريدة الرسمية⁽⁴⁷⁾.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أن الكثير من المعنيين بتسوية أبنيتهم غير المشروعة قد حظيت ملفاتهم لطلب تحقيق المطابقة في إطار التسوية، وقد تحصلوا على مقررات تسوية من طرف لجنة الدائرة، إلا أنها غير قابلة للتنفيذ على أرض الواقع لعدم تسوية وضعية عقاراتهم محل هذه البنايات، وعدم وجود بحوزتهم سندات تمكنهم من الحصول على الرخصة الإدارية المطلوبة لتحقيق المطابقة، لأن قوانين التهيئة والتعمير لا تعترف إلا بسند الملكية للحق في البناء برخصة بناء مكتوبة وصریحة مسلمة من طرف السلطات المختصة لمالك الأرض⁽⁴⁸⁾.

لذلك ما الفائدة من تمكين المواطن من مقرر تسوية من طرف لجنة الدائرة تقضي بالموافقة على تسوية البناية غير المشروعة، إلا أنها غير قابلة للتنفيذ والتطبيق على أرض الواقع، نظراً لأن مصالح البلدية لا يمكنها فيما بعد تسليم رخصة البناء (تسريح رسمي بالبناء)، أو شهادة مطابقة، أو رخصة إتمام الانجاز.

إشكال آخر يثور في هذا الإطار عرقل مسار تسوية وضعية البنايات غير المشروعة، يتمثل في امتناع بعض مسؤولي مصالح مديريات الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً⁽⁴⁹⁾ عن الاستجابة لطلبات فتح تحقيق عقاري وتسليم سند ملكية تطبيقاً لأحكام القانون رقم 07-02، على أوعية عقارية مشيد عليها بنايات دون رخصة بناء، بحجة أن أحكام هذا القانون جاءت لتسوية وتطهير الوضعية القانونية للأوعية

العقارية العارية دون المبنية، وبالتالي تم رفض هكذا ملفات دون مبرر قانوني، مما زاد من تفاقم الوضعية بتزايد عدد الملفات على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، رغم أن الحياة التي تسمح للمعني بامتلاك العقار على أساس التقادم المكسب تطبيقاً لأحكام هذا القانون رقم 02-07 تطال كل الأوعية العقارية عارية كانت أو مبنية بهدف تسوية وضعيتها القانونية دون تمييز⁽⁵⁰⁾.

وقد استمر هذا الإشكال لولا أن تدخلت الإدارة العامة للأموال الوطنية بموجب مذكرة صادرة عنها، تحت مصالح الحفظ العقاري على الاستجابة لطلبات فتح تحقيق عقاري وتسليم سندات الملكية على أوعية عقارية حتى ولو كانت مبنية دون طلب تبريرها بوثيقة رسمية، لأن هذا التصرف يتنافى وأحكام المادة 4 فقرة 2 من القانون رقم 02-07، والتي لا تميز فيما يتعلق بمعاينة الحياة لتسليم سند الملكية بين العقار المبنى وغير المبنى.

المطلب الثاني : تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناء غير المشروعة في المناطق المحسوة

يعتبر المسح العقاري أداة لتطهير الوضعية القانونية للعقارات مهما كانت طبيعتها القانونية، سواء كانت أملاكاً خاصة أو عامة مبنية أو عارية، عن طريق فرز الملكيات والحقوق العقارية المعنية وتحديد ملاكها الحقيقيين أو الظاهرين، وعلى إثر إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً يمكن للمعني على إثره تسوية وضعية بنيته غير المشروعة (الفرع الأول)، وأما إذا كانت البناء مشيدة على أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة فإن تسويتها تتم في إطار تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناء غير المشروعة بفعل التزقيم المؤقت

يتعلق الأمر في هذه الحالة بالمالك الظاهر أثناء عملية المسح، الذي ليس بحوزته سند ملكية رسمي مطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في مجال إثبات الملكية لإثبات ملكيته العقارية طبقاً للقانون، ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المعنية ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر، أو لمدة سنتين (02) حسب الحالة⁽⁵¹⁾.

1- التقييم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

نصت على هذا التقييم المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁵²⁾، جاء فيها: " يعتبر التقييم مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة، فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت".

2- التقييم المؤقت لمدة سنتين (02).

وقد نصت على هذا التقييم المادة 14 من المرسوم رقم 76-63 جاء فيها: "يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدى رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني".

وعليه يتضح طبقا لأحكام المادتين المذكورتين، أن التقييم يكون مؤقتا بالنسبة للمالكين الظاهرين أثناء عملية المسح الذين لم يتمكنوا من إثبات ملكيتهم العقارية بسندات إثبات قانونية، إلا أنهم في هذه الحالة يمكنهم الحصول على شهادة تثبت التقييم المؤقت من إعداد وتسليم المحافظ العقاري بطلب منهم، ترتب تطبيقا لأحكام قانون المالية لسنة 2004 نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁽⁵³⁾، بحيث يتمكن المعني

بعد ذلك من الحصول على رخص التعمير من بينها رخصة البناء من طرف السلطة الإدارية المختصة، أو شهادة المطابقة، أو رخصة إتمام الانجاز لتحقيق مطابقة بنيته غير المشروعة في إطار التسوية تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 سالف الذكر.

الفرع الثاني: تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناية غير المشروعة التابع لأملاك الدولة الخاصة

ويتم ذلك في إطار تطبيق أحكام المادة 48 من القانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005⁽⁵⁴⁾ جاء نصها:

" في حالة تشييد البنايات، برخصة بناء أو بدونها، على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة، منحتها السلطة المؤهلة طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكها الظاهر الذي لا يتوفر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة، لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة، تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملك الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والأراضي والبنايات.

في حالة عدم تبرير الدفع، كلياً أو جزئياً، يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والتي تواصل مصالح أملاك الدولة تحصيله، طبقاً للتشريع المعمول به".

هذا فيما يتعلق بكيفية تسوية البنايات المشيدة على الأملاك الخاصة للدولة، دون أن تطبق أحكام هذه المادة على البناء المؤقت، حيث يتم مسح الأرض وقيدها في هذه الحالة باسم الدولة⁽⁵⁵⁾، أما الأبنية المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك العمومية للدولة، والتي حظيت بموافقة لجنة الدائرة على التسوية لقابليتها للمطابقة، فإنه يشترط في هذه الحالة إعادة تصنيفها وتحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة طبقاً للتشريع المعمول به من طرف المصالح المختصة لأملاك الدولة⁽⁵⁶⁾.

وعليه تكون تسوية شغل العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، والأبنية المشيدة عليها موضوع تسليم عقود الملكية من طرف السلطات المعنية بعد إخطارها من طرف لجنة الدائرة المختصة بدراسة ملفاتطلب تحقيق المطابقة في إطار التسوية⁽⁵⁷⁾.

وفي هذه الحالة يتم إعداد رخصة البناء، أو رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، إثر تسليم عقد ملكية من طرف مصالح أملاك الدولة، كما تجدر الإشارة في هذه الحالة (عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة) إلى أن مقرر تسوية البنايات نفسها تحدد كذلك تسوية الوعاء العقاري، ما دام الأمر يتعلق بمصالح أملاك الدولة المختصة بهذا الإجراء وهي عضو في لجنة الدائرة⁽⁵⁸⁾.

وأما فيما يخص البناية التي يحوز صاحبها على عقد إداري مسلم من طرف جماعة محلية وعلى رخصة بناء دون شهادة المطابقة، وتكون مشيدة في إطار تجزئة وقابلة للمطابقة، فإنه يتعين على لجنة الدائرة أن تتصل بالسلطة المعنية لإجراء تحقيق عقاري تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية يسمح للمالك بالحصول على شهادة المطابقة في إطار التسوية⁽⁵⁹⁾.

وفي كلتا الحالتين يتم حساب سعر التنازل عن الوعاء العقاري محل البناية غير المشروعة المراد تسويتها في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 بالتراضي على السعر الذي تقدره وتحدده مصالح أملاك الدولة.

أثير أيضا في حالة طلب تسوية البناية غير المشروعة على الأراضي العمومية أو الأراضي الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية مشكل آخر، يتمثل في تأخر وتباطؤ مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في القيام بالتحقيقات القانونية تطبيقا لأحكام المادتين 36 و 38 من القانون رقم 08-15⁽⁶⁰⁾، حيث ثبت بعد دراسة ملف التسوية من طرف لجنة الدائرة والنطق بالموافقة بتحفظ حول التحقيق القانوني لتسوية الوعاء العقاري⁽⁶¹⁾.

خاتمة

نخلص في نهاية هذا البحث إلى القول بأن قانون المطابقة رقم 08-15 يكاد يفشل هو الآخر على غرار القوانين السابقة في إيجاد الحلول للقضاء على ظاهرة الأبنية غير المشروعة، والتي للأسف الشديد أصبحت تشوّه النسيج العمراني في الجزائر، وتسيء لسمعة المجتمع الجزائري بكامله، ودلّ بما لا يدع مجالا للشك على عجز السلطات العمومية على محاربة هذه الظاهرة رغم رصد ترسانة من القوانين، إلا أن القانون وحده لا يكفي لتحقيق الغرض، وإنما بالقدرة على تطبيقه على أرض الواقع.

وعليه نقترح ما يلي:

- ضرورة محاربة ظاهرة البيروقراطية الإدارية وتأسيس علاقة سليمة بين الإدارة والمواطن، وتحسين ظروف استقبال، وتوجيه وتوعية الجمهور المعني بهذه الوضعية، والتكفل السريع بشكاوى المواطنين عن طريق فتح شبايك خاصة لهذا الغرض.
- ضرورة إدخال وتفعيل دور الإعلام الآلي لضبط وتسيير نظام المعلومات التابع للمديرية العامة للأماكن الوطنية، وتفعيل آلية الإعلام والإشهار في كل الأماكن العامة لإعلام الجمهور، وعن طريق بث إعلانات للإقبال على تسوية وضعية الأبنية غير المشروعة عبر الإذاعة المحلية، و عقد لقاءات في مدد معقولة مع متخصصين لشرح الإجراءات القانونية والإدارية لتنفيذ أحكام قانون المطابقة رقم 08-15، وكذا الإجابة على أسئلة المواطنين والإشكالات المطروحة.
- ويتعين على رجل الإدارة أن يفهم القانون رقم 08-15 موضوع الدراسة أو غيره من القوانين الأخرى، من أجل حسن تطبيق القانون وتفسيره كما قصده المشرع لا كما يريده رجل الإدارة، وذلك عن طريق دورات تكوينية لشرح إجراءات وأبعاد هذا القانون، لأنه تبين للأسف عجز السلطات العمومية في القضاء على ظاهرة الأبنية غير المكتملة رغم الجهود المبذولة منذ سنوات.
- ضرورة التنسيق بين المصالح الإدارية المعنية بتحقيق مطابقة البنايات في إطار التسوية، لاسيما فيما يتعلق بالأبنية غير المطابقة المشيّدة على الأراضي التابعة للدولة وجماعاتها المحلية بعد إيداع الملف من طرف المعني باعتبارها عملية إدارية محضة، ولا يمكن ترك المعني تائها بين هذه المصالح دون جدوى.

- ضرورة إعادة النظر في بعض أحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، ودمجها مع أحكام القانون رقم 08-15 يتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، للتحكم أكثر في ميكانيزمات الرقابة على العمران، وخلق سياسة عمرانية فعالة ومستدامة.

¹ - أمر رقم 85-01 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر عدد 34، الصادر في 13 أوت 1985 ملغى.

² - مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر عدد 34، الصادر في 14 أوت 1985، مرفق بتعليمات وزارية مشتركة مؤرخة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.

³ - لأكتر تفاصيل حول أسباب تفشي ظاهرة البناء الفوضوي (البناء غي المشروع) راجع:

- إبراهيم مزعد، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011-2012، ص 18 وما بعدها.

- مشناق فوزي، البناء الفوضوي والمشكلة العمرانية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم بالسياسية، جامعة قسنطينة، الجزائر 2009، ص 81 وما بعدها.

⁴ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم.

⁵ - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادر في 03 أوت 2008 معدل ومتمم.

⁶ - انظر المادة 01 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

⁷ - أي القابلية لقواعد البناء والتعمير المعمول بها (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)، و مخطط شغل الأراضي (P.O.S))، وهو ما يراه أيضاً الفقه المقارن، Voir,

-Henri Jacquot , François Prient, droit de L'urbanisme, 2^{ème} éditions Sirey, paris 2005, p580, -et François Hamont, L'urbanisme ,lancier Bruxelles, Belgique, 1966, p861.

⁸ - عزاز ساعد، مطابقة البناء وإتمام إنجازها طبقاً للقانون رقم 08-15، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 100.

⁹ - انظر المادة 94 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

¹⁰ - انظر المواد 20 و 21 و 22 من القانون رقم 08-15، والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج ر عدد 27، الصادر في 06 مايو 2009.

¹¹ - انظر المادة 74 وما بعدها من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

¹² - انظر المادة 79 من القانون رقم 13-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68، الصادر في 31 ديسمبر 2013.

- ¹³ - أما القطع الأرضية التابعة للأملاك العمومية، فإنه يسبق الموافقة على تسويتها طبقاً لأحكام المادة 37 من القانون رقم 08-15 إعادة تصنيفها وتحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة طبقاً للتشريع المعمول به، انظر التعلية الوزارية المشتركة (داخلية، السكن والعمران) رقم 04 مؤرخة في 16/09/2012 تتضمن تبسيط كيفية تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- ¹⁴ - انظر المادة 40 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق
- ¹⁵ - انظر مذكرة رقم 8608 مؤرخة في 15/05/2014 تتعلق بتقييم القطعة الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة.
- ¹⁶ - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم
- ¹⁷ - وهي الأوعية العقارية التي تعنيها المادة 86 من قانون رقم 90-25، المرجع نفسه
- ¹⁸ - أمر رقم 74-26، المرجع السابق.
- ¹⁹ - ويتبين هذا من خلال التحقيقات القانونية التي تجريها مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري تطبيقاً لأحكام المادتين 36 و38 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.
- ²⁰ - مرسوم رقم 86-02 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.
- ²¹ - انظر المادة 88 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.
- ²² - انظر مذكرة رقم 03476 مؤرخة في 08/04/2013 تتعلق بتقييم الأوعية العقارية محل البناءة غير المشروعة، صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الدولة
- ²³ - انظر مذكرة رقم 04132 مؤرخة في 16/04/2012، تتضمن تحديد قيمة الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15، صادرة عن إدارة أملاك الدولة
- ²⁴ - انظر مذكرة رقم 3190 مؤرخة في 27/03/2014، تتضمن تقويم القطع الأرضية في إطار القانون رقم 08-15، صادرة عن إدارة أملاك الدولة
- ²⁵ - انظر مذكرة رقم 3476 مؤرخة في 08/04/2013، تتعلق بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية تقويم البناءات المزمع تسويتها، صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الوطنية.
- ²⁶ - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتمم.
- ²⁷ - قانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2005.
- ²⁸ - إلا أن الإشكال قد يكمن في عدم مبادرة المعني بطلب شرائها (المساحة الزائدة) طمعاً منه في أن يحصل عليها بلا مقابل، ولأنه يدرك مسبقاً أن الإدارة لا يمكنها بأي حال استرجاعها لأن القانون يلزمها بتسويتها مما قد يؤدي إلى إبقاء الحال كما هو، وعليه كان من المفروض إجبار المعني على الخضوع لأحكام المادة 47 المذكورة أعلاه تلقائياً دون انتظار طلبه.

- ²⁹- قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012، ج ر عدد 40، الصادر في 20 يوليو 2011
- ³⁰- انظر المادة 40 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق
- ³¹- انظر على سبيل المثال، مذكرة رقم 03190، المرجع السابق.
- ³²- انظر المادة 50 وما بعدها من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.
- ³³- وهو ما تم التأكيد عليه من خلال مخطط عمل الحكومة الذي عرض على البرلمان بغرفتيه من طرف الوزير الأول، حيث تطرق الوزير الأول بإسهاب لهذا الملف الحساس وعزم الدولة على معالجته.
- ³⁴- انظر مذكرة رقم 8608، المرجع السابق.
- ³⁵- انظر المادة 39 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق
- ³⁶- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، الصادر في 31 جويلية 1991.
- ³⁷- من بينها التماس يوجه لمدير أملاك الدولة المختص لتحديد برأي صريح بالوضعية القانونية للعقا محل طلب الشهادة، وأن هذا العقار محل طلب شهادة الحياة غير تابع للدولة في أجل لا يتعدى شهرين (02) مهما كانت مساحته تحت طائلة مسؤوليته الشخصية، إلا أن المشكل الذي لا يزال مطروحا بشدة هو عدم الرد على هذه الالتماسات من رؤساء البلديات المعنية في الأجل القانوني، وأحيانا حتى وإن تم الرد فيكون خارج الأجل، أو يكون الرد بالرفض دون تبرير مما يشكل هذا تجاوزا يخالف القانون.
- ³⁸- لمزيد من المعلومات راجع، د/ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية 2010، منشورات بغداداي، الجزائر 2010، ص 223 وما بعدها.
- ³⁹- أمر رقم 66-154 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر عدد 47، الصادر في 09 جوان 1966 ملغى.
- ⁴⁰- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.
- ⁴¹- انظر المادة 43 فقرة 2 والمادة 44 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق
- ⁴²- د/ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ببوخالفة، تيزي وزو، الجزائر 2016، ص 477.
- ⁴³- Voir, Jean Bernard Auby, Hugues Pernet Marquète, droit de L'urbanisme et de la construction, Paris 2004, p261
- ⁴⁴- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، الصادر في 28 فبراير 2008.
- ⁴⁵- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، الصادر في 25 مايو 2008.
- ⁴⁶- انظر المادة 2 و 14 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

- ⁴⁷ - انظر المادة الأولى من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.
- ⁴⁸ - انظر المادة 50 و 52 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق
- ⁴⁹ - باعتبارهم هم من توجه إليهم طلبات فتح التحقيق العقاري، انظر المادة 4 فقرة 2 من القانون رقم 07-02.
- ⁵⁰ - انظر المادة 2 من القانون رقم 07-02 جاء نصها: " يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار...".
- ⁵¹ - للتذكير فإنه بعد تعديل الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 13 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر بموجب قانون المالية لسنة 2015 لاسيما المادة 11 منه، أصبح العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح، انظر المادة 65 من القانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2015.
- ⁵² - مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم.
- ⁵³ - انظر المادة 10 من القانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الصادر في 29 ديسمبر 2003.
- ⁵⁴ - قانون رقم 04-21، المرجع السابق.
- ⁵⁵ - انظر المادة 48 فقرة 3 من القانون رقم 04-21، المرجع السابق.
- ⁵⁶ - انظر المادة 37 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.
- ⁵⁷ - انظر المادة 40 من القانون رقم 08-15، المرجع نفسه.
- ⁵⁸ - انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق.
- ⁵⁹ - انظر المادة 36 من القانون رقم 08-15، المرجع نفسه.
- ⁶⁰ - ويتمثل التحقيق القانوني في جمع المعلومات الكافية حول الوعاء العقاري المعني بالتسوية أي وضعيته المادية (المساحة الكلية - الجزء المبنى والجزء المتبقي - اللواحق - الحدود)، ووضعيته القانونية (أصل الملكية - وجهتها - طابعها - ملك خاص أو عام - تابع للدولة أو الولاية أو البلدية....).
- ⁶¹ - انظر التعليمات الوزارية رقم 04، المرجع السابق.