وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية

كلـــــية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الحماية الادارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

من تقديم الطالبتين:

- بوطريق سامية
- فرقاني صبرينة

تحت إشراف الدكتور:

شندارلي توفيق

لجنة المناقشة

الأستاذ صيدي عبد الرحمان..... رئـــــيـــسا
الأستاذة بركان فضيلة..... مـنـــاقـــشـا
الدكتور شندارلي.....مشرفا و مقررا

السنة الجامعية: 2014-2015

مقدمـــــــــــة

إن الاهتمام بتنظيم مسألة حق الملكية العقارية يعد من المسائل الهامة والحساسة التي تهتم كل التشريعات بتنظيمها وضبط كيفية استعمالها وحمايتها من الاعتداءات، وسبب هذا الاهتمام له ما يبرره من ارتباط وثيق موجود بين النظام السياسي السائد في الدولة والملكية العقارية ، لأن هذه الأخيرة تعتبر من الثروات الأساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية ضمن القواعد التي تضبطها المنظومة القانونية لكل دولة.

وباعتبار حق الملكية من الحقوق الأساسية التي عنيت بها جل التشريعات المقارنة منذ القدم ، فإن المشرع الجزائري حذا حذوها بحيث نظمها وكفل حمايتها دستوريا، وأفرد لها نصوصا في القانون المدني و قانون العقوبات و قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ونصوص في القوانين الخاصة بهدف إيجاد تكامل يضمن حماية النظام العام ومنع الأفراد من أخذ حقوقهم بأنفسهم.

لكن وجود كم هائل من النصوص المتعلقة بالعقار عكس سلبا على ضبط الحماية الكافية لهذه الملكية، وهذا يتجلى في عدم وضوح السياسة العقارية مما زاد في تعقيد هذه الوضعية من جهة، ومن جهة أخرى فإن الظروف الاجتماعية للأفراد وعدم وعيهم بالجانب القانوني خصوصا فيما يتعلق بالمعاملات العقارية والتصرفات الواردة على الأملاك العقارية الخاصة ترك المجال مفتوح لوجود مشاكل عملية على صعيد المحاكم والمجالس القضائية ونزاعات بين الأفراد والإدارة نظرا لقراراتها المتعسفة بالتعدي على أملاكهم العقارية الخاصة.

وكون الملكية العقارية أحد أهم الركائز التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني، فإن المشرع الجزائري نضمها في مجموعة من النصوص القانونية، واعتبرها بموجب القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري " حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية العقارية من استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها، وبالتالي فهي سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه بموجبها "، فالأموال العقارية الخاصة هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية بغض النظر عن صاحبها والتي لا تكون محمية بقاعدة عدم القابلية للتصرف، الكسب بالحجز والتقادم.

وبما أن الحماية الإدارية هي العنصر الأساسي في مذكرتنا هذه وجب علينا تحديد المقصود منها والتي تتجلى في مجمل التدابير التي أقرها المشرع الجزائري لدفع الاعتداء وفرض النظام العام على أصحاب الملكية العقارية الخاصة، ولما كان موضوع بحثنا يقتصر فقط على هذه الحماية باعتبارها إحدى صور الحماية القانونية، فسنتناولها بالدراسة تاركين المجال لدراسات أخرى للتعرض لحماية الأملاك العقارية الخاصة من جانبها المدني والجزائي.

وموضوع حماية الملكية العقارية الخاصة له أهمية بالغة في التشريع الجزائري وما زاد من أهميته جملة من الاعتبارات أهمها طبيعة المشاكل العقارية في التشريع الجزائري من جهة، وتعقد المعاملات العقارية من جهة أخرى، كما أن التغيرات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر بخروجها من النظام الاشتراكي وانفتاحها على اقتصاد السوق جعلها تشجع الاستثمار في العقارات، مما يجعل الملكية العقارية الخاصة في منأى عن التأثر بهذه المعطيات الجديدة ويعرضها إلى تجاوزات واعتداءات خاصة من قبل الشركات الأجنبية التي تسعى إلى شراء أكبر نسبة من العقارات لحاجتها الملحة لها، خاصة الأراضي القابلة للبناء بما فيها الأراضي الفلاحية وبالتالي وجود خطر على الملكية العقارية الخاصة.

ولعل من أبرز الأسباب التي دفعتنا لاختيار موضوع مذكرتنا هذه هو الأهمية التي تكتسيها الأملاك العقارية في الواقع العملي، وكثرة الاشكالات والنزاعات العقارية وتعقيدها، بالإضافة إلى مجمل الانتهاكات الواقعة على العقارات الفلاحية والعمرانية سواء من قبل الإدارة أو الأفراد في حد ذاتهم، كما كان لنا جانب شخصي في اختيار هذا البحث وذلك فيما يتعلق بالفضول العلمي الذي قادنا من أجل التعرف عن كثب على موضوع الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة، وزيادة على ذلك فإن التخصص العلمي له أهمية كبيرة في جعلنا نختار هذا الموضوع دون سواه من المواضيع المقترحة.

وبالنسبة للصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذه المذكرة هي قلة البحوث في مجال حماية الأملاك العقارية الخاصة، فمعظم المراجع المتوفرة في هذا الخصوص عامة تطرقت إلى الملكية بوجه عام دون التعمق والتفصيل في نطاق الحماية الإدارية لهذه الأملاك بشكل دقيق.

ومحاولة منا تسليط الضوء على مختلف جوانب هذا الموضوع وتحليله تحليلا قانونيا كانت إشكاليتنا على النحو التالي:

ما هي الوسائل القانونية التي تكرس الحماية الإدارية لمجمل الأملاك العقارية الخاصة؟ وكيف تتقرر هذه الحماية على أصناف محددة منها ؟

وفي إطار المقاربة المنهجية اعتمدنا في هذا البحث على المنهج التحليلي و المنهج الوصفي في مناقشة جميع عناصر البحث بصفة دقيقة من خلال تبيان نطاق وإجراءات كل آليات هذا النوع من الحماية القانونية للأملاك العقارية الخاصة ، كما وضفنا المنهج التاريخي في بعض العناصر الأخرى التي استوجبت البحث في الجانب التاريخي، وذلك بالتطرق إلى التطور القانوني لوضعية الأراضي الفلاحية باعتبارها عقارات تحتاج إلى حماية إدارية.

ولأجل ذلك ارتأينا اتباع خطة مكونة من فصلين، لنعالج في الفصل الأول الحماية الإدارية العامة للأملاك العقارية الخاصة والتي أقر لها المشرع بموجبها من الناحية الإدارية مجموعة من الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير تصرفات قانونية على جميع الأملاك الثابتة للخواص بصفة شاملة مهما كان صنفها من أجل إما تحقيق الصالح العام أو إثبات نسبة الملكية لمالكيها الحقيقيين، حيث سنتناول في المبحث الأول الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة عن طرق عملية المسح ثم نتناول في المبحث الثاني نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كإجراء حمائي لهذه الأملاك وأخيرا نتناول في المبحث الثالث الحماية الإدارية للأملاك الشاغرة الآيلة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

أما بالنسبة إلى الفصل الثاني فسنعالج الحماية الإدارية الخاصة للأملاك العقارية الخاصة كونها حماية مقررة على أملاك عقارية ذات صنف محدد والتي سنتطرق بموجبها إلى الإجراءات التي منحها القانون في سبيل حماية العقار الحضري والفلاحي من بعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكياتهم العقارية الخاصة، حيث سنتناول في المبحث الأول الحماية الإدارية للمناطق الحضرية ثم في المبحث الثاني الحماية الإدارية للمناطق الفلاحية.

الفصل الأول

الحماية الإدارية العامة للأملاك العقارية الخاصة

لقد اهتمت التشريعات منذ القدم بتنظيم حق الملكية وحمايتها بمختلف آلياتها القانونية، باعتبار أن العقار ثروة أساسية يعتمد عليها في النظام السياسي والاقتصادي في الدولة, والملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مرت بعدة مراحل وعرفت بعد الاستقلال تركيز التشريع على والتوسيع نطاق الملكية العقارية العامة من جهة وعلى التضييق على الملكية الخاصة من جهة اخرى ، بحيث حددت وسائل وميكانيزمات للاستحواذ على الملكية الخاصة للأفراد، مما أدى بالمشرع الجزائري في المقابل بإصدار نصوص تنظيمية مختلفة في هذا الاطار من أجل تقرير حماية إدارية للأملاك العقارية الخاصة مراعاة لعدم التعسف والاعتداء عليها سواء من الإدارة أو من الأفراد أنفسهم.

تكون هذه الأخيرة حماية عامة تنصب على مجمل الأملاك العقارية الخاصة بموجب أدوات وإجراءات فعالة تضمن الرقابة والحماية، مجسدة في عملية المسح العام للأراضي التي تهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة للأفراد وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد حجية ثابتة وقطعية في مواجهة الغير.

إضافة إلى عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية باعتبارها إحدى التصرفات النهائية التي تقرر حماية للمالك المنزوع ملكيته من خلال الإجراءات التي تمر بها هذه العملية وتقديم تعويض عادل ومنصف وتقدير حقوق أخرى بعد نزع الملكية.

كما كرّس المشرع الجزائري حماية قانونية خاصة بالأملاك الشاغرة التي ظهرت كنتيجة لما خلفه المستعمر الفرنسي بعد الاستقلال وذلك من خلال إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تفاديا للنزاعات التي يمكن أن تثور بشأنها بين الأفراد.

وسوف نتطرق في هذا الفصل إلى هذه الأدوات القانونية بتفصيل أكثر من خلال المباحث الثلاث المنطوية في سياق هذا الفصل، حيث سنتناول في المبحث الأول إلى عملية المسح، وفي المبحث الثاني إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أما في المبحث الثالث فسنتناول الأملاك الشاغرة ذلك في إطار الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة.

المبحث الأول: الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة عن طريق عملية المسح العقاري

يعتبر المسح العملية القانونية التي تبنتها الجزائر كإجراء إجباري لتأسيس السجل العقاري وإنشاء هيئة خاصة للإشراف عليها، ونظرا لأهمية الملكية ومن بينها الملكية العقارية الخاصة التي تعد مسألة جوهرية لتحقيق التنمية في مختلف المجالات، فهي المحور التي تدور حوله عملية المسح العقاري وذلك من خلال توفير الحماية الإدارية لهذه الأملاك.

ومسح الأراضي العام الذي نشأ بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هو الأجدر للقيام بذلك، لذا يقتضي الأمر أن يستند انشاؤه وتقويته على قواعد تقنية وقانونية غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني، ومن هذا المنطلق وجب معرفة هذا النظام القانوني وهو ما سوف نتطرق إليه من خلال المباحث التالية:

المطلب الأول: المفهوم القانوني للمسح العقاري في إطار الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة

إن عملية المسح من أهم العمليات المنوطة بالعقارات التي توضح الوضعية القانونية للعقار، والتي يترتب عليها أحقية تداول الحقوق المتعلقة بها وذلك من خلال معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق المسحية ،وهذه العملية هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بعملية مسح الأراضي العام[1] وهو ما سيتم تحديده من خلال التعريف بهذه العملية في الفرع الأول، وكذا تحديد موضوعها في الفرع الثاني، ثم التطرق أخيرا إلى أهدافها في الفرع الثالث.

الفرع الأول: التعريف القانوني للمسح العقاري

لم يعط المشرع الجزائري كباقي التشريعات الأجنبية تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، بل اكتفى بتوضيح الغاية والهدف من وراء هذه عملية، ويظهر ذلك من خلال الأمر74/75 بنص المادة 02 منه التي تنص على أن" مسح الأراضي العام يحدد ويعرّف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".[2]

وعليه جاء تعريف هذه العملية على أنها "عملية تقنية وفنية ثابتة، تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري له ركيزة مادية، كما أنها عملية تهدف الى تحديد مواقع العقارات وأوصافها، وتعيين

---

[1]:الوالي حميدة المسح العقاري في الجزائر واشكالاته القانونية، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007،2010، ص10.

[2]: حسين طوايبية، نظام الشهر العقاري وإشكالاته، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ببن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية 2000، 2001، ص24.

الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، و اجراء تسجيلها أول مرة في السجل العقاري".

إن انشاء المسح العام للأراضي حقيقة يبقى الخيار الوحيد من أجل تكريس الحماية الإدارية على الأملاك العقارية الخاصة، وذلك من خلال التطهير العقاري لهذه الأملاك من خلال تجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مقيدة تخدم التطور الاجتماعي والاقتصادي على حد سواء،

الفرع الثاني: موضوع المسح العقاري

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام نجد المشرع من خلال بعض نصوصه قد حدد أنواع العقارات التي تخضع لعملية المسح، وهي الأملاك العقارية التابعة للدولة (أولا) والأملاك العقارية التابعة للخواص (ثانيا) إضافة إلى الحقوق العينية العقارية (ثالثا).

أولا: الأملاك العقارية الوطنية العامة و الخاصة:

إن عملية مسح الأراضي العام تشمل الأملاك العقارية العامة والخاصة التابعة للدولة، حيث تنص المادة 06 الفقرة 01 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[1] على أنه " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها "، والتي تدخل في إطارها الأملاك العقارية التابعة للدومين العام والدومين الخاص.

ثانيا: الأملاك العقارية الخاصة:

ووقفا للمادة 06 الفقرة 02 من ذات المرسوم التي تنص على أن " ... وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين "، إذ أن ما يخرج من ملك الدولة العام أو الخاص فهو ملك للأشخاص الطبعيين الخواص، وبالتالي تعد أملاكهم العقارية محل عملية المسح وهذا استنادا إلى حق الملكية المكرس لهم .[2]

---

[1]:الصادر في الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.

[2]: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر،2009، ص 23.

ثالثا: الحقوق العينية العقارية:

لقد أغفلت المادة 06 من المرسوم 62/76 السالفة الذكر موضوع آخر من مواضيع المسح إذ حصرت الأمر على المالكين الذين يمارسون حق الملكية على عقاراتهم دون التطرق إلى بقية الحقوق العينية التبعية، و هو الأمر الذي تداركته المادة 22 من ذات المرسوم حيث تنص على " ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي..." وما يهمنا في هذا الصدد عبارة " حائز عقار " التي تؤكد أن بقية الحقوق العينية العقارية تكون هي الأخرى محلا للمسح كحق الانتفاع وحق الارتفاق.[1]

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

تعتبر عملية المسح العقاري الأداة التي تؤدي إلى تطهير الملكية العقارية من الفوضى التي تكتسحها، حيث خصصت لها الدولة الجزائرية إمكانيات مادية وبشرية بغرض تحقيق جملة من الأهداف تتمثل في الأهداف الجبائية (أولا)، حماية المالك (ثانيا)، تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية (ثالثا) .

أولا: الأهداف الجبائية:

يتمثل الهدف الأصلي لعملية المسح في تحقيق الأهداف الجبائية، ذلك أن المقصود من تبني عملية مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها وتحديد هوية من يملكها من أجل تقييم الضريبة المتعلقة بها) من أجل تسهيل عملية فرض الضريبة على كل مالك، مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار المسموح والمتمثل في الدفتر العقاري.

ثانيا: حماية المالك:

يتسلم الشخص المالك دفترا عقاريا بعد الانتهاء من عملية مسح العقارات، بحيث يعتبر السند الوحيد في إثبات الحق العيني العقاري بالنسبة للمساحات الممسوحة لأنه يحدد تلك العقارات تحديدا كليا باعتبار أنه يشار فيه إلى كافة البيانات والمعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية من وصف للعقارات، هوية أصحاب الحقوق العينية، وكافة الأعباء المثقلة لهذه العقارات، وتسجل فيه جميع الحقوق المترتبة عليه.

[1]: نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 23.

ثالثا: تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية:

يهدف المسح العقاري لتطهير الممتلكات العقارية من جهة، ووضع حد للوضعية الراهنة لبعض العقارات والمعاملات العقارية من جهة ثانية، أي أنه يجب فرض حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية وذلك بإنشاء ما يسمى بالسجل العقاري الذي يتم انشاؤه بالاعتماد على المخططات الطبوغرافية و بطاقية للملكية العقارية، بالإضافة إلى تحديد أسماء مالكيها بدقة، وبالتالي يسجل كل عقار بالسجل العقاري على النحو الواضح والسليم. [1]

المطلب الثاني: اجراءات المسح المقررة كحماية إدارية على الأملاك العقارية الخاصة

تتطلب عملية المسح العام للأراضي بمختلف تصنيفاتها القانونية تغطية لكافة التراب الوطني، الأمر الذي يؤكد أنها عملية ضخمة جداّ تستدعي اهتمام بالغ من قبل الدولة، كما أنها شديدة الدقة نظرا لارتباطها بأحد أهم الحقوق هو حق ملكية الأرض موضوع المسح[2] ولأجل ذلك قد أحاطها المشرع الجزائري بمجموعة من الإجراءات المنظمة في إطار التشريعات والتنظيمات والتعليمات الإدارية التي تعالجه بصورة مباشرة، هذه الإجراءات تعطي حماية إدارية على مختلف الأملاك العقارية الخاصة التي مسها المسح وتتقرر هذه الحماية من خلال ما سوف نتناوله اعلام الجمهور بمرور فرق المسح (الفرع الأول)، و حق الطعن أمام البلدية (الفرع الثاني)، و الترقيم العقاري (الفرع الثالث) وذلك كما يلي:

الفرع الأول: إعلام الجمهور بمرور فرق المسح

يخضع تأسيس مسح الأراضي إلى قواعد وضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني، ومستوحاة من القانون المدني على الصعيد القانوني، وباعتبار أن هذه العملية تمس الملكيات العقارية الفردية فإنها تستوجب إعلام جمهور البلدية المعنية بها ويكون ذلك وفق المراحل التالية:

أولا: صدور القرار:

تتطلب عملية المسح بداية بافتتاح هذا الاجراء على مستوى كل بلدية وذلك بمقتضى قرار من الوالي، يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العملية التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الادارية للولاية المعنية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية، كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس

---

[1]: نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص من 27 إلى 30.

[2] : د. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، مجلة سداسية متخصصة صادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي أفريل 2006، ص 71.

الشعبي البلدي للبلدية المعنية بهذا القرار، كما يتم اعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا في البلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات"[1].

والقصد من هذا الإعلام الواسع الذي لم يقتصر على البلدية المعنية فقط بل إلى مجموع البلديات المجاورة، وذلك بقصد حماية الأملاك العقارية الخاصة للملاك المجاورين في حالة اكتساب شخص لملكيته تمتد حدودها من بلديته إلى البلدية المجاورة لها، كما يشمل الإعلام أيضا الجمهور المعني بالبلدية وذلك لحماية أملاكهم العقارية الخاصة من ادماجها ضمن مجموعات أخرى في حال غياب المالكين وعدم تقديم السندات المثبتة للملكية، بالإضافة إلى تسهيل مهمة الأعوان الذين سيكلفون بهذه المهمة الذين يستندون في أعمالهم أساسا إلى جميع الوثائق والتصريحات التي يقدمونها هؤلاء المالكين.

ثانيا: لجنة مسح الأراضي:

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد افتتاح العمليات المسحية، تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق موضوع المسح ومحاولة فض النزاعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها.[2]

01- تشكيلة لجنة مسح الأراضي:

يعين أعضاء لجنة مسح الأراضي من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة ، ولقد حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، إذ نجدها تضم إلى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاضي يعينه رئيس المجلس القضائي من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة اختصاصها رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله نائبا للرئيس.

- ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة
- ممثل عن المصالح المحلية للأملاك
- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني
- ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها

---

[1]: انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 30.
[2]: انظر الملحق رقم 01.

- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله
- وتستكمل اللجنة حسب الحالة بأعضاء معينين، فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية لابد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية، أما إذا كانت العمليات تنجز خارج المناطق الحضرية فيجب حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.
- تجتمع اللجنة بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي بدعوة من رئيسها وحضور ثلث أعضائها، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، وفي حال تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس.

02- مهام لجنة مسح الأراضي:

تنحصر مهام اللجنة وفقا للنصوص التنظيمية الخاصة بعملية المسح في ثلاث عناصر أساسية:

المرحلة الأولى: جمع الوثائق والبيانات التي من شأنها تسهيل عمليتي البحث والتحقيق في الأملاك الظاهرة وحدود الملكيات من أجل إعداد الوثائق المسحية.

المرحلة الثانية: التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكنها ذلك.

المرحلة الثالثة: البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية لاسيما شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.[1]

إن جملة المهام السابقة تثير بعض الملاحظات الجوهرية، وهي أن تلك المهام قضائية أكثر منها فنية أو إدارية لأنها تحاول التوفيق ببن المعنيين في حال عدم الاتفاق، كما أن اسناد الرئاسة لقاض وترجيح صوته في حال تساوي الأصوات ما هو إلا دليل على اعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.

ومن جهة أخرى، نجد هذه السلطة القضائية تضمحل أمام الصبغة الإدارية التي تصطبغ بها هذه اللجنة، ذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة الا بمقرر من الوالي المختص اقليميا وفي هذا اهدار لسلطة القضاء.

---

[1]: انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المرجع السابق.

ثالثا: تحديد محيط إقليم البلدية:

إن وضع الحدود الاقليمية للبلدية هو الأساس القاعدي لعملية المسح، وتتم عمليا وفق مرحلتين أساسيتين هما:

المرحلة الأولى: تشمل أشغال الاستطلاع التي يعتمد فيها رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي بحوزته لأجل إنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشرا عليه، وهنا تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقارن بالمخطط المؤشر عليه، كما توضح فيه جميع معالم الحدود[1] حيث يجسد عليه مختلف الحدود الواردة في تلك الوثائق ومقارنتها بالصور الجوية التي يقوم بها المعهد الوطني للخرائط والتي تسلم إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتتطلب عملية التحديد استدعاء أصحاب العقارات وحضورهم في عين المكان والإدلاء بملاحظاتهم كون أن هذه العملية تمس ملكياتهم الخاصة بمختلف تصنيفاتها.

المرحلة الثانية: تشتمل على تحرير محضر تثبيت الحدود على نموذج T12 يحتوي على تفصيل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها وترفق جميع الوثائق المادية لكل نسخة من المحضر رفقة الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية حتى تقيد فيه جميع الإشكالات المثارة، ويكون للوالي حق المصالحة بين الأطراف والفصل في النزاع إذا كان مختصا، وإن لم يكن مختص فللوزير صلاحية ذلك باقتراح من طرف الولاة المعنين من أجل تثبيت حدود البلدية، ويتم رسم الحدود وفق تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود، ويرفع المحضر من طرف الأشخاص المؤهلين ثم يقدم إلى الوالي المختص اقليميا للموافقة عليه.[2]

الفرع الثاني: حق الطعن أمام البلدية

لقد كفل التشريع الجزائري حماية إدارية واضحة للأملاك العقارية الخاصة من خلال اجراء المسح العام للأراضي، وفتح الباب أمام الجمهور الذي تمر في ملكيته فرق المسح حق تقديم الاعتراضات في البلدية المعنية بهذه العملية بعد ايداع وثائق المسح بها، وذلك من أجل اعداد بطاقات عقارية تترتب عليها منح الدفتر العقاري لاحقا أمام المحافظة العقارية. وحق الطعن المكفول قانونا يظهر من خلال المراحل الميدانية لعملية المسح كما يلي:

---

[1]: بوزيتون عبد الغني، المرجع نفسه، ص 94.

[2]: انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 ، المرجع السابق.

أولا: تعيين الحدود:

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى وحدة عقارية.[1]

وتتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون بافتتاح هذه العملية وذلك عن طريق إشعارات شخصية[2]، حيث أوجبت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 السالف الذكر على الملاك والحائزين أن يحضروا لعين المكان، وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء لمعرفتهم الجيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية، فالأمر إذن يحتم على الجميع الحضور لعملية المسح من الادارة ومالكين وجيران لدرء اهدار الحقوق، وفي حالة تغيبهم بعد إخطارهم ثلاث مرات متتالية على امتداد خمسة عشر يوما فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت اسم مجهول.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من جميع الأعوان المكلفين بها اعداد نسخة مصححة للأشغال كل يوم والإشارة كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية، كما ألزمهم القانون باحترام جملة من الشروط اذ لا يمكنهم أن يدخلوا للملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي يحدد فيه البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها، كما أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم لبعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين.[3]

ثانيا: التحقيق العقاري:

بعد افتتاح عملية المسح بصدور القرار من طرف الوالي كما سبق تناوله، تأتي مرحلة التحقيق العقاري الذي تضمن للجمهور حق الطعن أمام البلدية في حالة احتجاجهم أو اعتراضاتهم على ما توصل إليه التحقيق من نتائج ميدانية، كون أن هذا التحقيق يقوم به موظفان أحدهما تابع للمحافظة العقارية، والأخر تابع لمصلحة أملاك الدولة، على أن ينظم إلى هذه اللجنة عضو يمثل البلدية ويؤدي مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح.

---

[1]:انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.

[2]: انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المرجع السابق.

[3]: بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص99.

أ- موضوع التحقيق العقاري:

يعتبر التحقيق العقاري أهم مرحلة في إجراءات المسح هذه لأن نتائج التحقيق ترتب كامل آثارها القانونية المتمثلة في أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق المسح، ومن ثمة على الأعوان المحكمون أن يتمسكوا بالدقة في سير الأعمال الموكلة وإنجاح التحقيق الذي يقومون به، مرتبط بقاعدة أكيدة وهي مساهمة الملاك والشاغلين للعقارات، ولهذا السبب عليهم حث الملاك أو الشاغلين على تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق، وهدف المشروع الذي يرتكز على تمتين قانون الأملاك العقارية على قواعد سليمة ليتسلم المالكين المعروفين سندات شرعية وهي الدفاتر العقارية.[1]

ب- انجاز وسير التحقيق العقاري:

يقوم الأعوان المكلفون في إطار التحقيق العقاري بالمهام التالية:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم
- جميع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين
- إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تسير التحقيق
- تقدير وقائع الحيازة المثارة
- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية
- الكشف عن الحقوق المحكمة للدولة على العقارات موضوع التحقيق
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية

وتتم عملية التحقيق من خلال المحاور التالية:

01- معاينة أصحاب الحقوق:

يفترض في المالك أن يكون إما شخص طبيعي أو عدة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوع وإما شخص معنوي، حيث تحدد هوية الشخص الطبيعي تحديدا دقيقا، بذكر اسمه ولقبه، تاريخ ومكان الازدياد، وضعية حالته العائلية، عدد الأشخاص المتكفل بهم وعنوانه.

---

[1]: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 71.

وفي حالة ما إذا كانوا عدة أشخاص كما هو الحال في العقار المملوك على الشيوع، فإذا وجدت الفريضة فإن ذكر أحد الشركاء في الملك على الشيوع كاف، وفي غياب الفريضة يسجل الشخص الذي يدير المال المشاع مع اضافة عبارة " وفريقه ".

وفي إطار هذه العمليات يسلم للمالك استمارة ورقم مؤقت لجزء الملكية، والتي يتم تقديمها قبل تاريخ الإيداع المحدد بشهر، أما إذا لم يكن المالك حاضر بعين المكان فإن المحقق يترك على مستوى المالك المجاور ليعطيها للمالك المعني.

02- معاينة الحقوق:

ينص التحقيق على معاينة حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى وذلك عن طريق:

02-01 - معاينة حق الملكية استنادا إلى الوثائق:

هنا لا تظهر الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة بالشكل المطلوب، كون الأمر محسوم لأنه وبعد فحص الوثائق فحصا دقيقا، والتي تكون في صورة عقد مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية أي سند صحيح مثبت للملكية، فهنا يقوم المحقق بتحرير بطاقة الملكية بالاعتماد على محتوى العقد، وهذا الأمر لا يثير أي إشكال وأي حماية إدارية ماعدا حماية الملكية العقارية من الاعتداء عليها أو تجاوزها.

02-02 - معاينة حق الملكية في غياب الوثائق:

تكون في حالة ما إذا توافرت العناصر المثبتة للحيازة والتي يجب ألا تنصب على الأملاك الوطنية، ويشترط ألا يكون للعقار المحاز عقد ملكية، وعلى هذا الأساس فإن المحققان يحاولان معرفة أن شغل العقار المحاز جاء نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني، وذلك من خلال البحث عن المدة التي استغرقتها الحيازة، ولتسهيل مهمة المحقق يجب على الحائز أن يقدم الوثائق الخاصة بالحالة المدنية وكل وثيقة من شأنها أن تفيد التحقيق كالتصريح الشرفي الموقع والمصادق عليه، شهادة شاهدين، استجواب المالكين المجاورين، فإن أكدت كل التصريحات المقدمة من طرفهم واقعة الحيازة فإنه تعطى لصاحبها صفة الحائز مع إحالة النتائج الخاصة بالحيازة للجنة المسح وأرشيف المحافظة العقارية وكذا المصالح الجبائية[1].

[1]: حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة " أراضي الملك "، مذكرة التخرج للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2006، 2009، ص 12، 13.

ثالثا: ايداع وثائق المسح بالبلدية:

عند نهاية العمليات التقنية والتحقيقات العقارية يودع مخطط مسح الأراضي المنجز والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، ويتم الإيداع من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي مقابل تسليمه شهادة إيداع من طرف رئيس البلدية، وذلك بغرض السماح للأشخاص الذين تم المساس بحقوقهم من تقديم احتجاج يذكر من خلاله دوافع تدخله وموضوع طلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدية أو رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية ويتم تسجيل أقوال المعني على سجل معد لذلك.[1]

ولأي شخص تغيب عن العملية أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، فقد أرشدت التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري المعني أن يقدم هذا الاعتراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة 08:00 صباحا وإلى 12:00 ظهرا، حيث يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك، هذا السجل يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع.

- **دراسة الطعون:**

بعد نهاية ايداع جميع الاعتراضات الواردة من طرف المالكين، يوضع سجل الاحتجاجات أمام لجنة المسح التي تنظر في النتائج المدونة في وثائق المسح من أجل فحصها حالة بحالة حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 السالف الذكر بناء على الطلبات المقدمة، على أن تبدي اللجنة رأيها في الشكاوى والوثائق المقدمة مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط، لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين، وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي.

وفي حالة عدم توصل اللجنة إلى مصالحة الأطراف، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة، بعد ذلك يحرر محضر بهذا الخصوص وتنبه الأطراف أن لهم أجل ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع حولها من أجل الاتفاق على حدودهم، أومن أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

---

[1]: الوالي حميدة، المسح العقاري في الجزائر وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 30.

وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود الموضوعة بصفة مؤقتة تصبح نهائية، كما أن وثائق المناطق الممسوحة والتي لم يثر حولها أي نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل انقضاء أجل ال03 أشهر[1].

إن الملاحظات الميدانية التي يمكن ابداؤها تكمن في أن المشرع لم يحدد المدة اللازمة للجنة لإبداء رأيها في الشكاوى وهل تنظر في الاعتراضات أثناء الأجل أم بعده، لأن عدم تحديد الأجل السابق يؤدي بالضرورة إلى غموض بداية ميعاد ال03 أشهر وهي المدة الممنوحة للتصالح أو اللجوء للقضاء، لأنه بمجرد انتهاء هذا الميعاد تنتهي أشغال المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية ليتم وضعها حيز الاستعمال، ليتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري اعداد ثلاث نسخ، ترسل واحدة لمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور, وتحفظ نسخة ثانية بمصلحة المسح من أجل معاينتها، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.[2]

الفرع الثالث: الترقيمات العقارية وتسليم الدفتر العقاري

بعد تحديد العقارات تحديدا دقيقا بناء على العمليات التقنية لعملية المسح وايداعها بمقر البلدية المعنية، يتم ايداعها على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية، وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 من أجل المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني، ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية من أجل تحديد الحقوق العقارية والحقوق العينية الأخرى.

أولا: الترقيمات العقارية:

تفتح المحافظة العقارية سجل لترقيم العقارات الممسوحة، وباستقراء نصوص المواد 12، 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نفهم أن الترقيم مرتبط بنوعية السندات المقدمة والتي توفر حماية إدارية للمالكين وذلك من خلال إما اثبات حق الملكية أو توافر عناصر الحيازة القانونية،[3] وعلى هذا الأساس تكون الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة من خلال الترقيم العقاري بنوعيه.

---

[1]: انظر المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المرجع السابق.
[2]: بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 108.
[3]: انظر التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

أ- الترقيم النهائي:

لا يثير هذا النوع من الترقيم أي إشكال بالنسبة لموضوع الحماية الإدارية لهذه الأملاك بشكل جلي، كون المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة نهائيا إذا كان مالكيها يحوزون سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية.

ب- الترقيم المؤقت:

يكون هذا الترقيم عندما لا يملك حائز العقار سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار المحوز من طرفه، ويتضمن الترقيم المؤقت نوعين هما:

01- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

وهذا في حالة ما تكون المعلومات المبينة في وثائق المسح تشير إلى وجود حيازة هادئة مستمرة لمدة 15 سنة، أو لمدة 10 سنوات إذا كان سند عرفي، ويدخل ضمن هذا النوع من الترقيم شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات والأحكام القضائية غير الدقيقة في اثبات الحقوق المكرسة على هذه العقارات أي الأحكام القضائية الناقصة.

تظهر الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة في مثل هذا النوع من الترقيم من خلال الشهادة الإدارية المسلمة من طرف المحافظ العقاري للمعني بالأمر وهي شهادة ترقيم عقاري مؤقت، تمكن صاحبها من كل عناصر الملكية باستثناء حق التصرف، والتي تكون صالحة لاستصدار رخصة البناء وتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار الموصوف لفائدة مؤسسات القرض، فالملاحظ أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي حماية إدارية واضحة للملكيات الخاصة من خلال اعطاء فرصة أو مهلة معينة من أجل التأكد من حيازة العقار المعني، وفي حالة انتهاء المدة دون اعتراض من أصحاب المصلحة يصبح ترقيما نهائيا.

02- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

ينصب هذا الترقيم على العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين أي سند اثبات كاف، حيث يتم توجيه أي اعتراضات خلال هذه المدة للمحافظ العقاري، ويكون لهذا الأخير أن يسحب الترقيم بعد ورود معلومات مؤكدة بوجود تنازع في الحيازة الظاهرة أو عند ظهور المالك الحقيقي، وهو ما يؤكد الحماية

الإدارية لهذه الأملاك التابعة للخواص من خلال منح مهلة قانونية لتقديم الاحتجاجات أمام المحافظ العقاري كأن يثبت آخر حيازته للعقار أو يظهر مالك حقيقي كان مغتربا في الخارج[1].

وفي هذه الحالة أي حالة وجود اعتراض وتقديمه على مستوى المحافظة العقارية، فإن المحافظ العقاري يسعى بالطرق القانونية للبث فيه ويقتضي الأمر التمييز بين الوضعيتين التاليتين:

01-02 الوضعية الأولى: تقديم المعترض لوثائق رسمية:

وهنا يسجل العقار مباشرة باسم مالكه كأصل عام، ثم يعطيه رقما نهائيا ويخطر الإدارة المكلفة بالمسح بذلك، فإذا كانت الوثيقة المحتج بها متضمنة لمساحة تغطي جزء فقط من المساحة الثابتة في الترقيم المؤقت لمدة سنتين، في هذه الحالة تقتضي بعض الإجراءات على اعتبار أن الأمر يتعلق بالحدود والمالك وهي قيام مهندس خبير عقاري معتمد بالمعاينة الميدانية بالإضافة إلى اخطار رسمي لإدارة المسح.

02-02 الوضعية الثانية: افتقاد المعترض لوثائق رسمية:

بالرجوع للإجراءات الإدارية المتبعة على مستوى المحافظات العقارية نجدها تعاملت مع هذه الوضعية بواسطة طريقتين هما:

01-02-02 الطريقة القضائية: (قبل 04 سبتمبر 2004):

إذا تقدم معترض طالبا تسجيل اعتراضه وكان بيده سندات تفتقد للحجية القانونية، فإن المحافظ العقاري يكون في وضعية لا يستطيع أن يخالف ما تم تدوينه في سجلاته الرسمية، وينبغي أن يخطر المعترض عن وضعيته القانونية وعن رفضه لما قدم إليه من وثائق ويسجل ذلك في خانة الملاحظات بعبارة "وجه إلى القضاء" وعندئذ يتعين على المدعي اللجوء إلى القضاء خلال مدة أقصاها ستة أشهر.[2]

02-02-02 الطريقة الإدارية: (ابتداء من 04 سبتمبر 2004):

نظرا لارتفاع نسبة الملكية المجهولة اضطر المدير العام للأملاك الوطنية إلى توجيه مذكرة تحت رقم 004618 ألزم بموجبها الإدارة المعنية في حالة عدم وجود سند بإجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر الحيازة على الأقل، فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات

---

[1]:انظر المادتين 13 ، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المرجع السابق.

[2]: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 138.

المسح، يمكن أن يمنح الترقيم العقاري بشرط أن تكون أقوال الحائز مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق.[1]

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري:

بعد أن تصبح كل العقارات مرقمة ترقيما نهائيا، تسلم لمالكي هذه العقارات دفاتر عقارية بناء على طلبهم، ويصبح بذلك للعقار سند رسمي مثبت للملكية العقارية وغير قابل لأي منازعة، وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم، ففي حالة البيع فالدفتر العقاري الذي كان بحوزة البائع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية، يقوم بشهر هذا العقد ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك[2].

لكن في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ويحدث دفتر عقاري لكل قطعة أيضا، وعليه أن يتلف الدفتر العقاري السابق، ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة، لكن من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر في صفحاته أنه ألغي، ويتم تسليم الدفاتر الجديدة للمالك، وإذا كانت الملكية في حالة شيوع يتم اعداد دفتر عقاري واحد، يتم ايداعه لدى المحافظة العقارية مالم يعين المالكين على الشيوع وكيلا من بينهم لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري، أما في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب واثبات هويته أن يحصل على دفتر عقاري آخر ويؤشر في البطاقة للحصول على هذا الدفتر.[3]

المبحث الثاني: الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة عن طريق نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

قبل الحديث عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية باعتبارها من التصرفات النهائية، لابد من الإشارة إلى أن الاستيلاء المؤقت كأحد التصرفات المؤقتة الواردة على الأملاك العقارية المملوكة للخواص، ويكون في حالة احتياج الإدارة لعقار من العقارات لمدة مؤقتة مع بقاء ملكيته لصاحبه مع رده في نهاية المدة حينما تستغني عنه،[4]

---

[1]: د. عمار بوضياف، المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر، المرجع السابق، ص 51.
[2]: نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 139.
[3]: حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة " أراضي الملك "، ص 16.
[4]: د. سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري- دراسة مقارنة-، الطبعة السابعة، دار الفكر العربي، مصر 1977، ص 663.

وقد ورد ذكره في المواد من 679 إلى 681 من القانون المدني الجزائري كونه أسلوب استثنائي تتخذه السلطات المختصة قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية لضمان استمرارية المرافق العامة مقابل تعويض عادل، ويكون هذا الإجراء بإصدار قرار من الوالي المختص طبقا للمادة 40 من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

كما يعد التأميم أحد الآليات الإدارية التي تحمي الملكيات العقارية للخواص كونه تحويل مال أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة، حيث يرد على مشروع اقتصادي، فلا يخص العقارات بل يمتد إلى كل موجودات المنشأة وعناصرها المعنوية، وهو من الأعمال السيادية ينشأ بقانون ولا يخضع لرقابة القضاء. [1]

وللعلم فإن الإدارة الجزائرية الحالية استغنت عن اللجوء إلى هذين الأسلوبين وانتهجت أسلوب جديد ساري العمل به إلى يومنا هذا وهو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي يعد أكثر ضمانا للخواص على ملكياتهم العقارية و إجراءاته تتسم بالبساطة والسهولة بالمقارنة مع إجراءات الاستيلاء والتأميم، ولذلك سوف نتطرق إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (المطلب الأول)، ثم نتناول الحقوق المقررة للمالك في حالة نزع الملكية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية إجراء استثنائي تلزم بموجبها الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض عما يناله من ضرر.

لما كان نزع الملكية للمنفعة العمومية اجراء استثنائي لا يجوز اللجوء إليه إلا وفقا لنصوص قانونية، وفي حدود المادة 677 من القانون المدني الجزائري، فإن المشرع الجزائري وضع شروط معينة تعتبر بمثابة قيود تهدف إلى رعاية المصالح الفردية في عملية نزع الملكية العقارية وحماية هذه الأملاك الخاصة هي أن يكون موضوع نزع الملكية عقارا و أن تكون سلطة نزع الملكية شخص من أشخاص القانون العام ، حيث لا يكون نزع الملكية لحساب هؤلاء الأفراد الملتزمين بل لحساب الإدارة التي عهدت إليهم بالتزام إدارة مرفق عام أو القيام بأشغال عامة .

[1]: د. محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1992، ص 46.

لقد ضبط المشرع الجزائري هذه العملية ورسم لها الإطار التي تقوم في حدوده ، وذلك من خلال مجموعة إجراءات يجب على الإدارة إتباعها حتى تتحقق الحماية الكافية للأملاك العقارية المنزوعة [1].

الفرع الأول: إثبات المنفعة العمومية

يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبوقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت المنفعة وذلك بواسطة الجهة المنوطة قانونا بذلك، إلا أنه واستثناء يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية دون إجراء تحقيق مسبق، وذلك إذا تعلق الأمر بالعمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، او إذا تعلق الأمر بحالة الاستعجال.[2]

أولا: التحقيق العقاري المسبق:

وهو إحدى الأعمال التي يبدأ بها هذا التصرف الإداري عن طريق لجنة خاصة به، حيث نصت عليه المواد من 04 إلى 09 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وكذا المواد من 03 إلى 09 من المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 1986/07/27 المتضمن كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 السالف الذكر.[3]

أ- تشكيلة اللجنة المتعلقة بالتحقيق الإداري المسبق:

يتم تعيين اللجنة وتحديد تشكيلتها بقرار من الوالي المختص اقليميا وذلك بعد دراسته للملف المقدم من طرف الجهة المستفيدة من النزع، بحيث يكون هذا القرار محل إشهار واسع، ويتضمن تشكيلة اللجنة وإجراءات عملها تحت طائلة البطلان.[4]

تتكون هذه اللجنة من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيسا لها يختار هؤلاء من بين قائمة وطنية يتم ضبطها سنويا من طرف وزير الداخلية والجماعات المحلية بناء على قوائم ولائية تتكون من 06 إلى 12 عضوا، يشترط في هؤلاء انتماؤهم إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية مع وجوب انعدام أي علاقة مصلحة مع المنزوعة ملكيتهم وأن يكونوا من بين:

- قدماء القضاة

---

[1]: بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009، 2010، ص 166.

[2]: انظر المادة 12 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

[3]: انظر الملحق رقم 02.

[4]: انظر المادة 06 من القانون رقم 11/91 ، المرجع نفسه.

- الموظفين أو قدماؤهم المصنفين في الصنف الثالث عشر على الأقل من القانون الأساسي للوظيف العمومي
- أية شخصية أخرى يمكن مساهمتها في سير التحقيق بالنظر إلى خبرتها أو كفاءتها[1]

ولقد حدد القانون هذه الهيئة تحديدا دقيقا وذلك للحفاظ على الأملاك العقارية التي ستكون محل نزاع من طرف الهيئة المختصة، وحتى تضمن وجود منفعة عامة لابد من تسبيقها على المصلحة الخاصة للمالك.

ب- اجراءات التحقيق الإداري المسبق:

يتم فتح التحقيق بناء على قرار الوالي المتضمن تعيين لجنة التحقيق الذي يتضمن في الوقت نفسه فتح التحقيق، تاريخ بدئه ونهايته، إجراءاته وكيفياته والهدف منه، ويمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المتضمن فتح التحقيق[2]، ومنه يتبين أن القانون لم يحدد مكانا بذاته تمارس فيه اللجنة التحقيق وإنما اشترط العمومية في المكان، ويرجع الهدف من وراء ذلك إلى تمكين الجمهور من الاطلاع على ملف التحقيق، وتدوين أي ملاحظات في السجل الخاص بالتحقيق المعد لذلك الغرض، وذلك من أجل اضفاء الشفافية على إجراءات نزع الملكية، وهو مظهر من مظاهر الحماية الإدارية لهذه الأملاك ولمالكيها الأصليين، ليتمكن كل ذي مصلحة من إبداء ملاحظاته حول المشروع المراد إنجازه.[3]

وفي اطار سير التحقيق يتم إنشاء ملف خاص بالتحقيق يحتوي على القرار المتضمن فتح التحقيق، تصريح توضيحي للعملية والهدف منها، المخطط المحدد لطبيعة الأشغال وموقعها، دفتر مرقم وموقع عليه من طرف الوالي أو ممثله، بهدف تمكين الجمهور من تسجيل تظلماته المختلفة، وكل ملاحظاته حول مدى تحقيق المشروع للمنفعة العمومية حتى لا يكون هناك تعسف في استعمال الحق والتعدي على الأملاك العقارية الخاصة وهو ما يكرس حماية إدارية واضحة على هذه الأملاك.

---

[1]: د. عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، 1992، ص 60.

[2]: انظر المادة 08 من المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1986 المتضمن كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 جويلية 2005 وبالمرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 07 جويلية 2008.

[3]: منبه سهيلة، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر ، 2007،2010، ص 24.

ت- عمل لجنة التحقيق الإداري المسبق:

تنص المادة 07 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة على صلاحية اللجنة لسماع أي شخص والحصول على أية معلومات ضرورية لأعمالها، ويقع على عاتق أعضائها واجب عدم إفشاء الأسرار المتعلقة بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهامهم، حيث نلاحظ أن عمل اللجنة هو حماية مقررة على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم في حد ذاته كونه يكرس الإعلام والمساعدة وسماع آراء الأشخاص، فالتحقيق إذن يتم بتكاتف وتظافر جميع الجهود بداية من أعضاء اللجنة إلى علم الجمهور حتى تكون عملية نزع الملكية عادلة ومبررة وغير فجائية للشخص الذي ستنزع ملكيته، وعليه فقد أوجب القانون على اللجنة مقابلة كل شخص مهما كانت صفته أو طبيعة المعلومات التي يقدمها وسماعه وأخذ أقواله وأخذ جميع المعلومات بعين الاعتبار.

وبعد انتهاء التحقيق يطوى سجل التحقيق، ويرسل خلال 15 يوما الموالية مع التقرير الذي تعد فيه اللجنة استنتاجاتها حول المشروع الزمع القيام به إلى الوالي المختص[1]، وتبلغ نسخة من خلاصة اللجنة إلى المعنيين بالأمر بناء على طلبهم.[2]

ثانيا: التصريح بالمنفعة العامة:

بعد انتهاء التحقيق وارسال التقرير إلى الوالي المختص، تدخل إجراءات نزع الملكية في مرحلة اقرار المنفعة العامة للمشروع المراد القيام به، بحيث يعد قرار التصريح بالمنفعة العامة الأداة التي يتحصن بها المشروع بمنحه صفة المنفعة العامة من طرف جهة رسمية والتي تختلف باختلاف المشروع المراد انجازه[3].

ولقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السالف الذكر الجهة المختصة بإصدار قرار المنفعة العامة في الحالات التالية:

الحالة الأولى: بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات واقعة في تراب ولايتين فأكثر.

الحالة الثانية: بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات واقعة في تراب ولاية واحدة.[4]

---

[1]: انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.
[2]:انظر المادة 09 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.
[3]: انظر الملحق رقم 03.
[4]:منبه سهيلة، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 27.

الحالة الثالثة: بموجب مرسوم تنفيذي من طرف الوزير الأول إذا تعلق الأمر بعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، [1] وهو ما جاء به القانون رقم 04/21 المؤرخ 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

ولإضفاء الصبغة الحمائية للأملاك التي ستنزع ملكيتها بصفة واضحة في قرار التصريح بالمنفعة العامة، يجب أن يتضمن القرار مجموعة بيانات ضرورية تتمثل في: [2]

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها
- مساحة القطع الأرضية وموقعها
- تقدير النفقات التي تغطي نزع الملكية
- بيان المدة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية والتي لا تفوق أربعة أعوام مع إمكانية تجديدها مرة واحدة

كما يجب أن يعلن للجمهور عن طريق نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية أو في مجموعة القرارات الإدارية للولاية، كما يجب إشهاره في مركز البلدية، ويجب تبليغه لكل شخص معني به، وهذا حماية له من التعسف والنزع المفاجئ وغير القانوني لملكيته، والذي يقبل الطعن فيه أمام جهات القضاء الإداري[3]، إلا أن هذا الطعن لا يؤسس على عدم الملائمة وإنما على عدم المشروعية، وعلى أساسه يكون القرار محل دعوى إلغاء ترفع أمام الجهة القضائية المختصة[4] في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره وهذه المدة تتناسب مع ضروريات المنفعة العامة التي تستلزم عدم التراخي في إتمام الإجراءات.

الفرع الثاني: قابلية التنازل على الأملاك والحقوق العقارية ونزع ملكيتها

حتى تتخذ الإدارة قرارها القاضي بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية وقرارها بنزع الملكية، لابد عليها من اتخاذ عدة إجراءات رسمها القانون ضمانا لحقوق الأشخاص المنزوعة ملكيتهم، وتتمثل:

---

[1]: انظر المادة 65 من القانون رقم 04/21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية
[2]: انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.
[3]: د. عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص 61.
[4]: انظر المادة 13 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

أولا: قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية:

إن الأملاك والحقوق العقارية التي ستنزع ملكيتها تحتاج إلى قابلية من أجل التنازل عنها لأنه من التصرفات النهائية التي تجرد المالك من جميع سلطات ملكيته،[1] ومن ثمة وجب اتباع خطوات تقرر حماية إدارية كونها صادرة من السلطات المختصة وذلك من خلال:

أ- التحقيق الجزئي:

يقوم به المحافظ المحقق بعد تعيينه بقرار من الوالي[2]خلال الخمسة عشر يوما الموالية لنشر قرار التصريح بالمنفعة العامة، حيث يقوم بالتأكد من كل وثيقة مقدمة من طرف المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية وفحصها والإشهاد على مطابقة المخطط الجزئي للعناصر المتضمنة في قرار التصريح بالمنفعة العامة، فالتحقيق الجزئي يعني فئة معينة من الأشخاص عكس التحقيق المسبق الذي يهدف إلى تقرير المنفعة العامة، فهو بذلك موجه إلى كل من يعنيهم الأمر من مالكين وأصحاب الحقوق وغيرهم، وتماشيا مع الهدف من التحقيق الجزئي وهو تحديد المالكين وقائمة الأملاك المنزوعة ملكيتها نجد أن نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 لم يكتفي بالنشر، وإنما أضاف التبليغ الشخصي المعني الذي يعد من مسائل النظام العام يمكن أن يكون محل طعن في حالة مخالفتها، لكن من الناحية العملية يصطدم هذا التبليغ بإشكال تطبيقه ذلك أن القانون لم يلزم مسبقا الإدارة بتقديم قائمة أسماء المالكين وأصحاب الحقوق للوالي حتى يتم تبليغهم، إلا أن عملية النشر في الجريدة الرسمية وفي مركز البلدية يسمح بحماية حقوق الأفراد الذين تمس نزع الملكية أملاكهم العقارية الخاصة، والهدف من ذلك هو المحافظة على حقوق المالكين خاصة الذين لا يحوزون على سندات قانونية ظاهرة بل ترجع حيازتهم للعقارات بشكل عرفي.[3]

ونظرا للطبيعة القانونية المعقدة لوضعية العقار في الجزائر فقد صدر منشور وزاري مشترك رقم 554 في 23 أوت 1989 يتضمن أنه في حالة عدم وجود وثيقة سواء أو عرفية فإنه يمكن تقديم:[4]

- سندات وشهادات الضرائب العقارية
- وثائق الرهن الحيازي العقاري

---

[1]: انظر الملحق رقم 04.

[2]: انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 تحدد شروط هذا القرار من حيث العناصر المبينة لهوية المحافظ المحقق وصفته ومهامه.

[3]: محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري- المفهوم والإجراءات -، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الأخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، 1998، ص 238.

[4]: منبه سهيلة، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 36،37.

- شهادات الإحصاء المسجلة أثناء الثورة الزراعية

حيث أنه ومن خلال إجراءات التحقيق فإن المحافظ المحقق يحرر محضرين:

01- المحضر المؤقت: يقيد فيها استنتاجاته الأولية استنادا إلى التصريحات والأقوال المتحصل عليها، ويتم اشهار نسخ المحضر المؤقت في أماكن عمومية في مقر الولاية والبلدية المعنيتين إقليميا وداخل مصالح المسح العقاري على تراب الولاية لمدة خمسة عشر يوما.

02- المحضر النهائي: بعد انتهاء مدة إشهار المحضر المؤقت، ينتقل المحافظ المحقق من جديد إلى عين المكان إذا ما صدرت منازعات أو اعتراضات ويحرر محضر نهائي التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها والمعنية بنزع الملكية.

ب- تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية:

بعد انتهاء المحافظ من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق إلى الوالي المختص والذي بدوره يرسله إلى مصالح الأملاك الوطنية لأجل تقييم الأملاك والحقوق المزمع نزعها لدى مصلحة التقييمات والخبرات العقارية، وذلك لحساب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك ويعاد الملف إلى الوالي المختص بعملية نزع الملكية بتقرير يتضمن المبلغ المتوصل إلى تقديره.

وبعد إتمام عملية التحقيق الجزئي وتقييم الأملاك المراد نزعها، يقوم الوالي بإصدار قرار بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية، إلا أنه لا يؤدي إلى نقل الملكية كونه قرار يسمح للإدارة بشراء الحقوق والأملاك المتنازل عليها مقابل مبلغ تعويض مقدر مسبقا، وحماية للمالكين المنزوعة ملكيتهم فقد منحهم المشرع حق الإفصاح عن المبلغ الذي يريدونه مقابل التنازل في خلال خمسة عشر يوما من تبليغ القرار، أما إذا استحال الاتفاق بالتراضي يبقى للمستعجل اللجوء للقضاء خلال شهر من التبليغ.[1]

ثانيا: نزع ملكية العقارات والحقوق العقارية:

لما كان قرار قابلية التنازل عن الأملاك لا يرتب آثار نقل الملكية كان من الضروري اتخاذ إجراء يسمح بنقل الملكية للمستفيد، وقرار نزع الملكية هو تصرف قانوني يتخذه الوالي المختص الذي يبلغ القرار للمستفيد والمنزوعة ملكيته، كما ينشر القرار خلال شهر من تبليغه في المحافظة العقارية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية، وبعد إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العامة تنتقل الملكية إلى الدولة ويصبح

[1]: انظر المادة 20، 21، 24، 25 ،29 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، المرجع السابق.

نازع الملكية هو المالك القانوني للعقار أو الحقوق العينية العقارية، ويجب فور تبليغ القرار إخلاء الأمكنة لكنه يبقى محافظ على انتفاعه بالملك المنزوع إلى غاية حصوله على مبلغ التعويض.

المطلب الثاني: الحقوق المقررة للمالك في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تترتب على المالك الذي تنزع ملكيته حقوقا اتجاه الإدارة نازعة الملكية، وتتفرع هذه الحقوق إلى حقوق مرتبطة بإجراءات نزع الملكية وهي الحق في التعويض العادل والمسبق وحقوق تنشأ بعد استكمال إجراءات نزع الملكية، ومنها الحق في الاسترجاع وأولوية الشراء والإيجار، وهذه الحقوق تأتي حماية للمالك لأن عملية نزع الملكية تسبب بلا شك ضررا لحرمانه من ماله وهذا ما سنتطرق له في الفروع التالية كالآتي:

الفرع الأول: التعويض القبلي العادل والمنصف

إن العقار يمثل في حد ذاته ثروة اقتصادية تستوجب حمايته، ونظرا لكون عملية نزع الملكية هي عملية جبرية فإنه يحق للشخص المنزوعة ملكيته الحصول على تعويض عادل ومنصف من طرف الإدارة[1]، وهذا التعويض لا يشكل ثمنا للعقار المنزوع في حد ذاته، وإنما هو إصلاح للضرر طبقا لنص المادة 677 من القانون المدني الجزائري.[(2)]

أولا: أحكام التعويض القبلي العادل والمنصف:

اعتمد المشرع في تقدير التعويض على طريقة التعويض الشامل للتعويض والذي تتداخل فيه عدة عناصر أساسية بهدف الوصول إلى القيمة الحقيقية للعقار أو الحق العيني المنزوع ملكيته والتي تتمثل في:

أ- مشتملات العقار:

وهي المكونات الأساسية للعقار أو الحق العيني بما فيه طبيعته وموقعه وخصائصه والمنشآت المقامة عليه، كما أن لمكان تواجد العقار أثر كبير في تقدير قيمة التعويض وتاريخ تقدير القيمة الحقيقية له هو تقييم مديرية الأملاك[(3)].

[(1)]: انظر الملحق رقم 05.

[(2)]: وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، 2006، ص 76.

[(3)]: انظر المادة 21 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

ب- الاستعمال الفعلي للأملاك والحقوق العينية العقارية:

يدخل في تقدير التعويض مدى الاستعمال الفعلي للعقار أو الحق العيني العقاري إما من طرف مالكه أو مستأجريه أو المنتفعين به، وهذا يدخل في عبارة المشرع في المادة 21 من القانون رقم 11/91 ب" ما فاته من كسب" ، هذا مع العلم أن استعمال العقار يختلف حسب نوع العقار فيما إذا كانت الأرض فلاحية أو عمرانية .

ولتقدير التعويض عن الاستغلال يؤخذ في الحسبان القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية والتقديرات الإدارية النهائية حسب القوانين الجبائية

ت- التعويض عن الحرمان من الانتفاع بالنسبة للتجار المستأجرين:

إضافة لما سبق يشمل التعويض ما لحق التاجر من ضرر وذلك جراء فوات فرصة الربح عليه من حرمانه من الانتفاع بالأماكن مما يسبب له اختلال في نشاطه التجاري

ث- التعويض عن الرحيل:

يشمل كل مصاريف إعادة قيام التاجر بنشاطه لاسيما مصاريف النقل والتوثيق ورسوم إعادة التسجيل ومصاريف السجل التجاري، ويأخذ التعويض صورتين :

- **التعويض النقدي:** وهو المبدأ في التشريع الجزائري ويكون بالعملة الوطنية، إلا أن القول بذلك لا يعبر عن كون هذا التعويض من النظام العام، بل يمكن في إطار الاتفاق بين الإدارة والمنزوعة ملكيتهم التفاوض على شكل التعويض.[1]
- **التعويض العيني:** يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال السكني أو شاغليها كلما توافرت ظروف ملائمة لذلك أو كانت الفرصة تسمح بإعادة إسكانهم.

وإذا تعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري، حرفي أو صناعي فإن الإدارة تعوض على مستغليها محلات معادلة، وما يظهر حماية المالك في هذا التعويض هوما يستفاد من كلمة " تعوض" أنه يشترط قبول هؤلاء بالعرض المقدم، ولا يمكن للإدارة أن تفرض عليهم رغما عن إرادتهم.

وقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل، وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة خلال خمسة عشر يوما.[1]

[1]: انظر المادة 33، 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

ثانيا: إجراءات دفع التعويض المستحق:

لقد نص القانون رقم 11/91 على الهيئة المختصة التي يودع لديها مبلغ التعويض ويكون دفعه على عاتق الجهة المستفيدة من النزع لهذا يلقى على عاتق الوالي التزام بدفع التعويض.[2]

فإذا كانت نتيجة التحقيق الجزئي هي تحديد المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية، فإنه لا تكون مشكلة في تعويضهم مباشرة بشكل مسبق بالتوازي مع تبليغهم بقرار التنازل عن الأملاك، وهناك حالة استثنائية تكون عند عدم تحديد التحقيق الجزئي لهوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية وبقائها مجهولة، فيتم إيداع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية لمدة خمسة عشر سنة إلى حين ظهور المالك أو صاحب الحق العيني.

الفرع الثاني: الحق في طلب النزع التام للملكية

إذا قامت السلطات المختصة بنزع جزء من ملكية أحد الخواص فإنه يحق له طلب نزع ما بقي من المساحة التي يملكها وذلك من خلال:

أولا: نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية:

إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء فقط من العقار، فإنه يمكن للمالك طلب نزع ملكية الجزء الباقي الذي لا يمكن أن يستعمله بمفرده، إلا أنه يجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة جراء نزع الملكية وذلك إذا كان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به أو استعماله وذلك طبقا للمادة 22 من القانون رقم 11/91 التي يستخلص منها الشروط التالية:

- أن يكون عقار مبني بناء واحد غير قابل للقسمة
- أن يمس النزع بوحدة العقار ومنه بالجزء الباقي منه
- أن يستحيل أو يتعذر الاستعمال العادي للجزء المتبقي

و يقدم طلب نزع ملكية القطعة الباقية من العقار من طرف المالك أو المالكين على الشيوع، لكن المشكل القانوني الذي يطرح هو عندما يتعدد المالكون وتكون هذه القطعة مثقلة بحقوق الغير كالمستأجرين والمزارعين، ففي هذه الحالة فإن موافقة المزارعين والمستأجرين غير لازمة لهذا البيع

---

[1]: وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 91.

[2]: انظر القرار رقم 199301 المؤرخ في 06 نوفمبر 2001 الصادر عن المحكمة العليا " حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة هو المستفيد المباشر من العملية".

لأنهم يحتفظون بحقوقهم الناجمة عن حرمانهم من الاستعمال في مواجهة الإدارة نازعة الملكية، أما موافقة المالكين على الشيوع فهي لازمة وضرورية لأن حق طلب بيع ملكية الجزء الباقي هو حق شخصي إذا لم يستعمله صاحبه فلا يجوز لورثته المطالبة به.[1]

وفي القانون الجزائري فإن طلب نزع الملكية التام يقدم خلال خمسة عشر يوما من التبليغ، حيث يقدم الطلب إلى الإدارة أو المحافظ المحقق أو القضاء، وأن يثبت تبليغ رغبته في نزع الباقي، وبالرجوع إلى الأمر 48/76 القديم في مادته 23 فقد أعطى لطالب نزع الباقي فرصتين وهما إما من يوم تبليغ قرار نزع الملكية أو من يوم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.[2]

ثانيا: نزع ملكية الباقي من العقارات العارية:

إن المشرع الجزائري في القانون رقم 11/91 قد خالف ما جاء في المادة 23 من القانون القديم رقم 48/76 والمادة 19 من القانون الفرنسي لسنة 1958 اللتان حددتا شروط قبول طلب نزع الباقي كما جاء في النص: « il est de même pour toute parcelle de terrain nu qui pour suite de morcellement se trouve réduit au quart ¼ de la contenance totale si toute fois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la parcelle ».[3]

وهذا النص المطابق في القانون الجزائري القديم 48/76 في مادته 23 التي ترتب حق طلب نزع ملكية الباقي من قطعة الأرض العارية التي تنقص مساحتها إلى ربع مساحتها الكاملة إذا لم يكن له قطعة أرض ملاصقة لها أو إذا كانت القطعة المنقصة أقل من 10 آرات، بينما القانون رقم 11/91 لم يحدد أي شرط لطلب نزع ملكية.[4]

ويقصد بالعقارات العارية هي العقارات غير المبنية وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة، وتجزئة العقار تطرح مشكلة تنظيمية، فالعقارات غالبا ما تكون مجزئة وفق مخطط عمراني سابق، وتدخل الإدارة لنزع الملكية لا يجب أن يخل بذلك المخطط وهي نقطة التقاء بين إجراءات نزع الملكية

---

[1]: وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 110.

[2]: وناس عقيلة، المرجع نفسه ، ص 120.

[3]: Beraud robert nouveau code commente de l'expropriation (annales des loyers) ,premier trimestre, imprimerie mistral, paris , 1964, page 113.

[4]: تنص المادة 22 من القانون رقم 11/91 " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء فقط من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل".

والإجراءات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، إذ لا يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تعدّل بين مخطط التجزئة ، ولقيام حق المنزوع ملكيته لابد من توافر الشروط التالية:

- أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة، وينصب الطلب على الباقي منها وليس على ما فوقها من غراس أو بناء غير ثابت كالأكشاك مثلا.
- أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة (¾ في القانون الجزائري القديم والقانون الفرنسي 1958)، ولم يبق منها غير ¼ .
- ألا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة 10 آرات، وبما أن القانون رقم 11/91 لم يورد هذا الشرط فإن حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائما مهما كانت المساحة.
- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته، وهذا طبقا للمادة 23 من القانون الجزائري القديم 48/76، فالإدارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصق بقطعة أخرى يملكها الشخص المنزوع ملكيته.

الفرع الثالث: حق استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار

سنتناول ضمن هذا الفرع نقطتين وذلك كما يلي:

أولا: حق استرجاع الأملاك المنزوعة:

يحق للأشخاص المنزوعة ملكيتهم طلب استرجاع أملاكهم طبقا لما ورد في نص المادة 32 من القانون رقم 11/91 التي نصت على أنه " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية، يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوعة ملكيتهم أو أصحاب الحقوق"، وعليه فممارسة هذا الحق مقتصرة على إرادة المنزوعة ملكيته وحده إذ يمكنه العدول عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة إجراءات تخصيص العقار للمنفعة العامة بالبدء الفعلي في المشروع في حدود الفترة المعينة في قرار المنفعة العامة وهي أربعة سنوات، ومؤدى هذا أنه لا يمكن للإدارة أن ترغم المنزوعة ملكيته على إرجاع مبلغ التعويض إن كان قد تحصل عليه، غير أن المادة المذكورة أعلاه لم تحدد الأجل الذي يقوم خلاله هذا الحق[1] خلافا للقانون القديم 48/76 الذي أخضع تقادم هذا الطلب إلى ما بعد خمسة عشر سنة

ثانيا: حق أولوية الشراء والإيجار:

[1]: وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 114، 115، 116.

كما يحق أيضا للأشخاص المنزوعة ملكيتهم طلب شراء وإيجار الأملاك المنزوعة في حالة ما إذا طرحتها الإدارة للإيجار أو البيع وهذا في إطار التسيير العادي لأموالها، حيث تم إحاطة هذا الحق بإجراءات تنظيمية خاصة حماية للمالك المنزوعة ملكيته، حيث تقوم الإدارة بتبليغ المالكين القدامى أو ذوي الحقوق بقرارها بإعادة بيع الأملاك المنزوعة وتطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه، ونفس الإجراء للأملاك التي يراد تأجيرها.

ويمكن أن يثور نزاع ليس فقط حول ثمن إعادة البيع، وإنما أيضا على حق الاستعادة ذاته، فإذا ثار النزاع حول الثمن فإن الجهة القضائية المختصة تبث في الموضوع، وإذا تم البت القضائي فيثمن الاستعادة فيجب على طالب الاستعادة أن يتم إبرام العقد خلال شهر من تاريخ التحديد النهائي للثمن وأن يدفع الثمن وإلا سقط حقه في ذلك.

وكحماية للمالك فإذا وقع تماطل من طرف الإدارة وأثارت بعض الصعوبات فإن المعني يقوم بإعذار الإدارة عن طريق رسالة مضمنة أو عقد غير قضائي ويقدم لها عرضا حقيقيا لدفع الثمن، إذا كان القانون لم يحدد أجلا معينا للإدارة ولا جزاء يرتب عن تماطلها في إبرام عقد إعادة الشراء ، فإن استيفاء المعني للإجراءات السابقة يمكنه من إيداع الوثائق أمام الموثق لحصرها وترتيب الأثر القانوني عليها وهو نقل الملكية ويستفيد طرفي العقد في إعادة الشراء من مجانية الرسوم[1].

المبحث الثالث: الحماية الإدارية للأملاك الشاغرة الآيلة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

إن الرحيل الجماعي للأوربيين وتركهم ما يقارب 1.400.000 هكتار فارغة، أدى بالمشرع الجزائري بإصدار عدة نصوص قانونية تتضمن تسيير وحماية هذه الأملاك معتبرا إياها أملاك شاغرة، وكان أول أمر قام بإصداره هو الأمر رقم 20/62 الذي يتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة الذي أقر حماية للمالك عن طريق حقه في العودة إلى مزرعته والاندماج مباشرة إذا ما أبدى رغبته في ذلك.

كما أدى الرحيل الجماعي لأصحاب الأراضي المعزولة إلى ترك فراغ قانوني ووضعية غير قانونية لهذه الأملاك، وهي حالة الشغور التي تعد وسيلة من وسائل القانون الخاص التي تكتسب عن طريقها الدولة هذه الأملاك بموجب إجراءات قانونية خاصة بها[2]، وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال التعرف على مفهوم الشغور في المطلب الأول ثم التعرف على إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

---

[1]:وناس عقيلة، المرجع السابق ، ص 117، 123،124.

[2]: لنقار بركاهم سمية، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، سنة ،2004، ص 14.

المطلب الأول: مفهوم الشغور

لقد لجأت الحكومة الجزائرية بعد الاستقلال مباشرة إلى اتخاذ العديد من الإجراءات التي تكفل الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة، وهذا نتيجة الفراغ المؤسساتي التي وجدت نفسها أمامه خلال تلك الفترة، والذي أثر سلبا على الاقتصاد الوطني[1]، مما دفع بالمشرع إلى سد الثغرات القانونية عن طريق إصدار عدة نصوص تنظيمية تتعلق بحماية هذه الأملاك والتي اعتبرها القانون حالة شغور ميزت مجموعة من الأموال المتروكة من قبل الأشخاص الذين يحوزون ملكيتها[2]، وهو ما سوف نتناوله من خلال تعريف الشغور في الفرع الأول، شروط الشغور في الفرع الثاني، ثم أخيرا الآثار المترتبة عن الشغور في الفرع الثالث وذلك كما يلي:

الفرع الأول: تعريف الشغور

تطرق المشرع الجزائري إلى الأملاك الشاغرة من خلال نص المادة 773 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني والتي قضت " تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذا أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث، أو الذين تهمل تركتهم".

إذن فالقانون المدني الجزائري ينظر إلى الأموال الشاغرة من زاويتين:

أولا: خلو المال من مالك له:

تعتبر المادة 773 من القانون المدني الجزائري الأموال التي يجهل شخص مالكها أصلا، تعتبر خالية من مالك لها وبالتالي تدخل في ملكية الدولة وتدمج في نطاق أموالها الخاصة، وبالتالي تعتبر شاغرة وبدون مالك العقارات وقطع الأراضي التي يجهل مالكها أو اختفى مالكها بدون أن يتوفر دليل على أنه مات.

ثانيا: التركة الشاغرة:

لقد ذكرت المادة 773 من القانون المدني الجزائري أنه يعتبر ملكا من أملاك الدولة الأشخاص الذين يتوفون من غير وارث، أو الذين تهمل تركتهم، وبالتالي فإذا مات شخص ولم يترك وارث، ففي الشريعة تؤول تركته إلى بيت المال، وبيت المال الآن هي خزينة الدولة.

---

[1]: مهدي عبد الحق، الأملاك العقارية للدولة ومنازعاتها في إطار القانون 01/81، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، دفعة 1990، 1992، ص 05.

[2.]Nacerdine guech ,la législation des biens vacants en Algérie , revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, 1964, page 129.

إضافة إلى القانون المدني الذي تطرق للأملاك الشاغرة، فإن قانون الأملاك الوطنية لم يغفل عن هذه النقطة، بل تطرق إليها في نصوصه التنظيمية، حيث أن القانون القديم المتضمن الأملاك الوطنية رقم 16/84عالج حالة الشغور في الجزء الأول منه المعنون بتكوين الأملاك الوطنية، كما تحدث في قسمه الثالث على الأملاك المستخصة من المادة 22 إلى المادة 25 والتي تضمنت في محتواها الحديث عن الشغور أيضا.[1]

بعد صدور دستور 1989 الذي ألغى بشكل صريح أحكام القانون رقم 16/84 والذي تم تعديله بالقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث أورد هذا القانون قسم خاص بالأملاك الشاغرة وذلك في الباب الثاني المعنون بتكوين الأملاك الوطنية الخاصة في فصله الثالث المعنون بتكوين الأملاك الوطنية الخاصة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها، والمادة 48 من ذات القانون جاءت لتؤكد ما تضمنه القانون المدني حول موضوع الشغور بنصها " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة".

إضافة إلى أن هذا القانون تضمن عدة تعديلات، أهمها تعويض عبارة الأملاك المستخصة بعبارة الأملاك الخاصة، كما حذف المواد التي تناولت الأملاك الاقتصادية وأدمج جزء منها في الأملاك العامة أي الثروات الطبيعية والباطنية، كما تضمن في أحكام مواده من 38 إلى 58 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، كما تكرس هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها والحطام والكنوز وكذا عائدات ومداخيل قيم المنقولات التي مسها التقادم وهذا وفقا لنص المادة 18 من نفس القانون .

الفرع الثاني: شروط الشغور

إن الشغور سواء في القانون المدني أو في قانون الأملاك الوطنية لم تحدد بصفة دقيقة مفهومه الذي يختلف عن التعريف الوارد في القواعد العامة، إذ يشترط في المال حتى يكون شاغرا أن يكون المالك غير معروف أو لا يوجد هناك وارث، وهو ما يجعلها تؤول إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وسوف نتطرق إلى شروط الشغور في ظل القانون المدني (أولا)، بالإضافة إلى شروطه في ظل قانون الأملاك الوطنية (ثانيا).

[1]: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية – الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 44.

أولا: شروط الشغور في ظل القانون المدني:

لقد تطرق القانون المدني إلى الشغور في الفصل الخاص بطرق اكتساب الملكية في قسمه الأول المتعلق بالاستيلاء والتركة، بحيث اعتبر الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذا أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث، أو الذين تهمل تركتهم ملكا من أملاك الدولة.

لم تحدد هذه المادة شروطا لاعتبار المال شاغرا، بل اكتفى بالقول أن المال الشاغر والذي ليس له مالك يعتبر ملكا من أملاك الدولة، وقد أضافت كذلك أموال الأشخاص الذين أهملت تركتهم، لكن يمكن القول أنه لاعتبار المال شاغرا في القانون المدني الجزائري لابد من توافر شروط هي خلو المال من مالك له أو تركة دون وجود ورثة، والمشرع الجزائري لم يتطرق هنا بالتفصيل للموضوع والدليل هو أن نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري هو النص الوحيد الذي تحدث عن موضوع الشغور[1].

أما آثار اعتبار المال شاغرا فيظهر من خلال استقراء نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر، حيث يظهر أن أهم أثر للشغور هو اعتبار المال من أملاك الدولة والنص لم يحددها هل يتعلق الأمر بأموال الدولة العامة أو الخاصة، ولا عن طريق إدماج هذه الأموال في أموال الدولة.

ثانيا: شروط الشغور في ظل قانون الأملاك الوطنية:

ذكرنا سابقا أن القانون رقم 16/84 المؤرخ في 03 جويلية 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية كان بمثابة أول قانون ينظم الأملاك الوطنية في الجزائر، وقد جاء تحديدا لإزالة التناقضات الموجودة في القوانين الفرنسية المتعلقة بالأملاك الوطنية والتي بقيت سارية المفعول، وقد عالج هذا القانون موضوع الشغور في قسمه الخاص بالأملاك المستخصة من خلال نص المواد من 22 إلى 25 التي تحدثت عن التركات الشاغرة والممتلكات التي لا صاحب لها، كما أورد قسما خاصا تحت عنوان الممتلكات الشاغرة والتي لا مالك لها في المواد من 46 إلى 60.

إن القانون رقم 16/84 لم يضع شروطا محددة للشغور بصفة قاطعة، بل ذكر أنه يكون المال شاغرا في حالة العقار من مالك معروف له، والملاحظ هنا هو أن وجود العقار دون مالك أو يجهل شخص مالكه يعتبر قرينة لاعتبار المال شاغر، وبالتالي اعتبار هذا العقار ملكا للدولة، وكذلك الحال عند وجود

---

[1]: لدمية خثير، الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق بجامعة الدكتور يحي فارس، المدية، السنة الدراسية 2011، 2012، ص 37، 38 ،44، 45.

تركة بلا وارث، حيث أنه في حالة ما إذا توفي شخص دون معرفة ورثته أو عدم وجودهم أصلا تعتبر التركة شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.

كما نص القانون على حالة أخرى وهي الحالة التي يتخلى فيها أو يتنازل أحد الورثة عن حصته في التركة لصالح الدولة حيث يحدث ذلك بناء على إرادته الحرة ودون ضغط من أي أحد، ولقد ذكر المرسوم رقم 131/87 المؤرخ في 26 ماي 1987 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، بالإضافة إلى حالة خلو المال من مالك والتركة الشاغرة، والتخلي عن الحقوق العينية الموروثة حالة أملاك المفقودين أو الغائبين التي تؤول ملكيتها إلى الدولة[1].

ثم بعد صدور قانون الأملاك الوطنية الحالي رقم 30/90 استبدلت تسمية الممتلكات الشاغرة والتي لا صاحب لها الواردة في القانون القديم وأوردها ضمن الأملاك الخاصة للدولة تحت الاسم المعنون بالأموال المختصة للدولة، ولقد ذكر هذا القانون نفس الحالات المذكورة في القانون 16/84 دون الإشارة إلى شروط اعتبار المال شاغرا.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 11 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، حيث نص على حالة وحيدة لم يذكرها القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية وهي أملاك المفقودين أو الغائبين والتي تعود ملكيتها إلى الدولة بعد اتباع إجراءات معينة وليس بقوة القانون. [2]

والملاحظ أن المشرع الجزائري قصد من خلال عودته للحديث عن الشغور هو تقرير حماية إدارية خاصة لجميع الأموال المتروكة باتباع جملة من الإجراءات الإدارية والبحث عن مصدر جديد لإثراء الرصيد العقاري للدولة خصوصا وأن الشغور يعد وسيلة من وسائل القانون الخاصة، والأثر الوحيد الذي يترتب عليه هو إدراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

المطلب الثاني: إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة

باستقراء المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 التي تنص على أن الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها، فإن هذا المعنى لا ينحصر على عدم وجود المالك سواء كان أصليا أو خلفا عاما للورثة، بل يمتد إلى وجود أي شخص يمارس سلطة فعلية على العقار ويتأثر به لممارسته عليه أعمال مادية تظهره بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني، والقول بهذا التعبير يمس أيضا قواعد

---

(1): لدمية خثير، المرجع السابق، ص 45.

(2): انظر المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 11 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 69 لسنة 2012.

التقادم المكسب الذي يعد من النظام العام، وإذا تحقق شرط الشغور فإن العقار يصبح ملكا للدولة دون جماعاتها الإقليمية،[1] ويستوجب على الدولة إتباع إجراءات محددة قانونا لإدراجها ضمن ممتلكاتها الخاصة وهو ما سنتطرق إليه في الفروع التالية:

الفرع الأول: إجراءات الإدراج في حالة انعدام المالك أو الوارث

يتم تحديد الأملاك الشاغرة عن طريق إجراءات محددة فممارسة الموثقين وضباط الشرطة القضائية والولاة وعن طريق الصدفة كل في مجال اختصاصه يجدون من خلالها أملاك بدون مالك، فمثلا يمكن اكتشاف شغور الملك في نزاع معروض على القضاء في إطار إثبات الملكية، فيثبت أنها شاغرة بموجب حكم، أو في حالة وفاة شخص من دون أي وارث له، فإن المصالح المعنية تبلغ ضباط الشرطة القضائية، وهذه الأخيرة تعلم مديرية أملاك الدولة.

وبالتالي فإذا وصل إلى علم الوالي أو مصلحة أملاك الدولة وجود ملك معين من دون مالك يستوجب اتباع إجراءات قانونية يدرج من خلالها المال ضمن الملكية الخاصة للدولة وذلك وفقا للمادتين 51 و 52 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 فإنه يمكن إجمال إجراءات طلب أيلولة التركة إلى الدولة بسبب انعدام المالك أو الوارث في النقاط التالية:

تلتزم الإدارة قبل أن تطالب بالتركة أمام القضاء بإجراء تحقيق قصد البحث والتحري عن الملاك المحتملين، لكن النص قد سكت عن إجراءات التحقيق مما يعطي للإدارة سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال، فيتم إعلام الوالي عن وجود ملك بدون صاحب له وفقا للمادة 51 من القانون رقم 30/90، ويقوم الوالي بتبليغ مديرية أملاك الدولة ليطلب منها القيام بتحقيق أولي حول طبيعة ملكية التركة محل الشغور[2].

تجري مديرية أملاك الدولة تحقيق في الطبيعة الأصلية للملكية من طرف مديرها لدى المحافظات العقارية والضرائب، إلا أنه يمكن تفويض أي عون من أعوان الإدارة المؤهلين للتحقيق وفق قواعد تفويض الاختصاص، حيث يتكفل المدير بالمال محل الشغور مؤقتا بغرض الحراسة، وبعد اطلاعه على ملف التحقيق، إما أن تكون نتيجة التحقيق إيجابية أي ثبوت وجود مالك أو وارث للملك المطلوب وإما أن تكون النتيجة سلبية أي أن تكون الملكية شاغرة.

---

[1]: د. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2006، ص 41،42.

[2]: د. اعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 57.

وعادة ما تتم إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر إعلانات بشغور التركة في صحيفتين وطنيتين على الأقل و تعلق بمقر البلديات التابعة للولاية لمدة أربعة أشهر، وفي حالة عدم وجود اعتراض عن إعلان الشغور بعد مرور مدة سنة ابتداء من تاريخ نهاية مدة الإعلان يقوم مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية برفع دعوى أمام المحكمة المختصة وذلك بغرض استصدار حكم يصرح بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية. [1]

ترفع الدعوى في مثل هذا النوع من القضايا باسم الدولة للمطالبة بحقها في وراثة تلك الأموال، حيث ترفع بموجب عريضة افتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وتكون مرفقة بالوثائق التي تثبت وجود هذه الأملاك عن طريق إحضار المستندات والوثائق التي تثبت قيام الإدارة بالبحث التحري عن المالكين المحتملين أو الورثة، فالمدعي في هذه الدعوى هو مدير أملاك الدولة، ولكن هذا لا يمنع أي شخص أثناء سير إجراءات الدعوى في أن يتدخل في الخصومة إذا رأى أن له مصلحة في النزاع، والعريضة الافتتاحية يطالب فيها خاصة ب:

- تحديد الأجل الممنوح للوالي لطلب إعلان الشغور
- نشر النيابة لمستخرج الحكم المراد النطق به في الصحافة

ما يلاحظ أن مديرية أملاك الدولة واقعة في إشكالية " ضد من ترفع الدعوى" لأن المدعى عليه في الدعوى مجهول ويترتب عليه رفض الدعوى من حيث الشكل، ولقد حاول المكلفون بالمنازعات لدى مديريات أملاك الدولة اجتهادا منهم في ايجاد حل حتى تقبل الدعاوى التي ترفع في هذه الحالات وقبول استصدار حكم يصرح بانعدام الوارث إلا أن ذلك لم يجدي نفعا ويقي هذا المشكل مطروح.

وحماية للأملاك العقارية الخاصة فإن القاضي العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار بالتحقيق والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة، وفي حالة ثبوت عدم وجودهم يصدر حكما بانعدام الورثة أو المالك ويعين الدولة بواسطة ممثلها القانوني حارس قضائي على أساس أنها الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن[2] ، وهذا الحكم يوكل لمديرية أملاك الدولة التسيير المؤقت للتركة بعد أن يصبح الحكم نهائي.

وحماية لذوي الحقوق المحتملين فإنه يمكن لهم التدخل في الخصومة ومعارضة الإجراءات المتبعة الرامية إلى إدماج التركة في الأموال الخاصة للدولة بعد حكم إعلان الشغور، وحسب العمل الإداري غير المكرس في النصوص كل تركة تكون موضوع تسجيل في سجل أو مجلد المحتويات بعد الترخيص

---

[1]:انظر المادة 180، 181 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

[2]: انظر المادتين 603، 604 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 أوت 2007 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 31 .

لإدارة أملاك الدولة قضاء بالتسيير المؤقت للتركة وفقا للحكم النهائي بانعدام الوارث فيسجل في هذا المجلد اسم ولقب صاحب التركة، مكان وتاريخ الأحكام التي رخصت للإدارة التسيير المؤقت.[1]

وإذا لم تتبع الإدارة إجراءات الشغور ووضعت إليه حقوق ميراثية فإن هذه الحقوق تصير ملكا لها بعد انقضاء الميعاد المقرر في المادة 829 من القانون المدني الجزائري[2]، غير أنه يمكن أن يبرز مالك محتمل، ففي هذه الحالة يقرر له القانون ضمان استرجاع حقه في التركة التي أدمجت في الأملاك الخاصة للدولة، فيلتمس المعني بواسطة دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة خلال مدة التقادم المقررة في المادة 829 السالفة الذكر طالبا استرداد التركة، وبالتالي اخلاء الدولة لحقوقه الميراثية، فإذا ارتأت المحكمة أن طلبه مؤسس ومدعم بالوسائل الثبوتية تقرر له استرجاع حقه في التركة أو العقار إذا كان ذلك ممكنا، وفي حالة استهلاكها يدفع له تعويضا يساوي قيمة العقار[3]، وبعد أن يصبح الحكم نهائيا تلتزم الدولة باسترجاع العقار عينا إذا كان ذلك ممكنا، بالإضافة إلى إرجاع ما حقق من ربح متحصل عليه من العقار مع تحصيل الدولة لما أنفقته في صيانة العقار وتحسينه وإدارته.

أما إذا هلك العقار لسبب أجنبي فعلى الدولة أن تثبت التخلص من الالتزام برد العقار وفقا للقواعد العامة تطبيقا لأحكام الحراسة القضائية، ويتوقف هنا استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها إذا تعذر الحصول على اتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية طبقا للمادة 24 فقرة 02 من القانون رقم 30/90 السالف الذكر.[4]

ولكن تقرير هذا الحكم وإن كان يشكل حماية للملكية الفردية المكرسة دستوريا، إلا أنه يتناقض مع حجية الشيء المقضي فيه لأنه إذا أدمجت التركة في الأملاك الخاصة للدولة بمقتضى حكم إعلان الشغور لا مجال لعرض القضية نفسها من جديد وإرجاع العقار إذا كان ممكنا، أو استحالته يعد خرقا للمدة 607 من القانون المدني الجزائري التي تقضي أنه " يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها وبإدارة هذه الأموال..."، ومن ثمة فإنه يقع على عاتق الدولة التزام برد العقار إلا في حالة هلاكه بالسبب الأجنبي الذي عليها إثباته للتخلص من التزامها وفقا للقواعد العامة وهذا في حالة ظهور المالك أو الوارث خلال سريان مدة التقادم، أما إذا اكتملت المدة المحددة قانونا دون أن يظهر أي

---

(1): لدمية خثير، الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 63، 64.

(2): انظر المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر في الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

(3): انظر المادة 182 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

(4): د. حمدي عمر باشا- ليلى رزوقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 248.

مالك أو وارث وجب على الدولة أن ترفع من جديد دعوى قضائية أمام نفس القاضي تتمسك بالتقادم المكسب باستصدار حكم يقضي بالشغور وإلحاق العقار بملكية الدولة، لأن العقار لا يكتسب بالتقادم مجرد انتهاء المدة، كما لا يتحول الحكم التصريحي القاضي بانعدام المالك أو الوارث وتعيين الدولة حارس قضائي على سند الملكية، بل لا بد أن يتمسك الحائز" الدولة" بعد اكتمال المدة بإثارته أمام القضاء طبقا للمادة 831 من القانون المدني الجزائري وكذا المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 السالف الذكر فيصبح بالتالي الحكم القاضي بالشغور وسند ملكيته للدولة.[1]

الفرع الثاني: إجراءات الإدراج في حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة

بالرجوع إلى نص المادة 58 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 نلاحظ أنه من أجل إثبات التخلي عن حصته في التركة لصالح الدولة يجب اتباع الإجراءات القضائية، وبالتالي يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يودع عريضة لدى الجهة القضائية المختصة يطلب فيها تثبيت هذا التخلي، وتعيين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على الجزء المتنازل عنه، غير أن التسليم الفعلي لا يكون إلا بعد استصدار حكم قضائي يعلن الشغور.

وحول امكانية تنازل الوارث عن حصته في التركة لصالح الهيئات المحلية فإنه يصح وفقا للإجراءات التالية:

على كل من يريد التبرع للدولة ممثلة في الوالي أو مؤسسة عامة وطنية ذات طابع إداري، يجب على وزير المالية أن يطلب رأي الوزير الوصي لإصدار قرار مشترك بينهما، وإذا كان موضوع التبرع غير مثقل بأي عبء أو شرط أو تخصيص خاص، ففي هذه الحالة يقبل التبرع أو يرفض وفق القانون الأساسي للمؤسسة، ولا يشترط أي قرار مركزي، أما إذا كانت العين المتبرع بها مثقلة بعبء من الأعباء فزيادة على ضرورة استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في القانون الأساسي للمؤسسة الوطنية ذات الطابع الصناعي أو التجاري، فإن قرار الرفض أو القبول يعود لوزير المالية أو الوزير الوصي،[2]وفي كل الأحوال يرفض التبرع:

- إذا كان بهدف الإضرار بالورثة
- إذا كان المتبرع فاقد لأهليته
- إذا أوصى المتبرع بأكثر من الثلث

[1]: د. اعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، المرجع السابق، ص 62، 70.
[2]: لدمية خثير، المرجع السابق، ص 70.

- إذا رجع الموصي صراحة في الوصية سواء كان الرجوع أمام الموثق أو بموجب حكم، حيث يمكن للمتبرع أن يرجع في هبته ما لم تكن بقصد المنفعة العامة، وعليه إذا كان المال موضوع الهبة هو الإدراج في الهبة، أما إذا كان المال سيدرج في الأموال العامة فلا مجال للرجوع في الهبة لأن المال العام مخصص للمنفعة العامة.

أما فيما يخص التبرعات المقدمة للهيئات المحلية تكون موضوع رفض أو قبول بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، ويتطلب الأمر المداولة نفسها لمؤسساتها[1] إذا كان التبرع مثقلا بعبء أو بشرط أو تخصيص خاص، أما إذا كان هذا التبرع غير مثقل بأي عبء فإن القبول أو الرفض يكون من المؤسسة ذاتها طبقا لقانونها الأساسي، وعلى أي حال تثبت ملكية الشيء المتبرع للأشخاص العامة بعقد إداري معد وفق الأشكال القانونية.

الفرع الثالث: إجراءات الإدراج في حالة أملاك المفقود أو الغائب

إن المفقود طبقا للقانون الوضعي هو من لا يعرف مكان وجوده ولا حياته أو موته، أما الغائب فهو من يتعذر عليه بسبب قوة قاهرة الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو عن طريق الغير لمدة أكثر من سنة حيث يعد الغائب في حكم المفقود.

ولأسباب متعلقة بأيلولة الملك يمكن للدولة عن طريق الوالي المختص إقليميا أن ترفع إلى القضاء دعوى لطلب النطق بالفقدان ودعوى أخرى لاستصدار الحكم بموت المفقود.

أولا: دعوى طلب الحكم بالفقدان:

على الدولة ألا تبتدئ الإجراءات إلا إذا وجدت قرائن قوية تدل على أنها سوف تتحصل على تركة المفقود، وإذا كان احتمال إرث المفقود وارد ينبغي على الدولة إيداع عريضة لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة، وتتضمن هذه العريضة ما يلي:

- تحديد هوية الغائب أو المفقود المفترض مع بيان أن الشروط المنصوص عليها في المادتين 109، 110 من قانون الأسرة الجزائري متوفرة.
- إثبات أن الأمر يتعلق بذمة مالية معتبرة مهمة.
- الحكم بالفقدان وتعيين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود طبقا للمادة 111 من قانون الأسرة الجزائري.
- نشر هذا الحكم.

[1]: انظر المادة 47 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

- بيان المدة التي يرفع خلالها طلب الحكم بموت المفقود.

وبعد أن يصبح الحكم نهائيا لصالح الدولة تشرع إدارة أملاك الدولة بتسيير أموال المفقود حسب ما حدده الحكم القضائي، ومهما كان فإن سلطات هذه الإدارة باعتبارها مقدما، لا تختلف عن سلطات الوصي الذي يتصرف وكأنه ولي.

ثانيا: دعوى طلب الحكم بموت المفقود:

ترفع هذه الدعوى في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقدان، ومهما يكن فإن القاضي لا يحكم بموت المفقود إلا بعد انقضاء الميعاد المقرر في المادة 113 من قانون الأسرة الجزائري، والذي يجب حسابه اعتبارا من تاريخ نشر الحكم الذي قضى بالفقدان،[1] وقد صيغت هذه المادة كالآتي " يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الاستثنائية بمضي أربع سنوات"، وبعد أن يصدر حكم موت المفقود تؤول تركته إلى الدولة في حالة إذا لم يترك وارث، على أن تخصم من هذه التركة الديون، أما إذا ما ظهر المتوفى من جديد خول له القانون حق الاسترجاع العيني أو القيمي حسب الأحوال.

[1]: لدمية خثير، المرجع السابق، ص 70،71.

خلاصة الفصل الأول

من خلال دراستنا للحماية الإدارية العامة للأملاك العقارية الخاصة في هذا الفصل، نخلص إلى أن المشرع الجزائري قد كفل هذه الأملاك بحماية إدارية في إطار تنظيم قانوني خاص بها عن طريق مجموعة من العمليات القانونية التي تنصب في مجملها جميع أصناف الملكية العقارية الخاصة.

فقد أقر عملية المسح العقاري كوسيلة من وسائل الحماية الإدارية، والتي تظهر من خلال الإجراءات التي تمر بها هذه العملية التي تستند على قواعد قانونية وتقنية لما توفره من حقوق لأصحاب هذه الأملاك بالموازاة مع سيرها، ويظهر ذلك جليا في إعلام الجمهور بافتتاحها، وتقرير حق الاعتراض و الطعن أمام البلدية في حالة المساس بحقوقهم للوصول في الأخير إلى تسليم سند رسمي مثبت للملكية وغير قابل للطعن فيه وهو الدفتر العقاري الذي يجسد الجانب الحمائي الأكبر لعملية المسح.

كما أن هناك عملية قانونية أخرى تجسد الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة وهي نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من خلال الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة وضع يدها على الأملاك الثابتة للخواص بصفتها تهدف إلى تحقيق الصالح العام، وباعتبارها من التصرفات النهائية كان لزاما على المشرع أن يقرر حقوقا لمالكي هذه العقارات عن طريق تقديم تعويض عادل ومنصف حول قيمة العقار موضوع نزع الملكية، والحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل وكذا حق استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار، وهو ما يضمن عدم تعسف الإدارة في استعمال سلطتها بخصوص هذه العمية.

بالإضافة إلى وضع تنظيم قانوني لمجمل الأملاك الشاغرة التي خلفها الاستعمار الفرنسي، حيث نظمها المشرع بعد الاستقلال مباشرة في إطار الأمر رقم 20/62 السالف الذكر الذي تضمن حمايتها وتسييرها وذلك من خلال إدراجها ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بعد ثبوت انعدام المالك أو الوارث لها، أو ثبوت أنها أملاك مفقود أو غائب عن طريق حكم قضائي، بالإضافة إلى إدراجها في حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في تركته.

الفصل الثاني

الحماية الإدارية الخاصة للأملاك العقارية الخاصة

إذا كنا قد تناولنا في الفصل الأول الحماية الإدارية العامة للأملاك العقارية الخاصة باعتبارها إجراءات إدارية تفرضها السلطات المختصة على جميع الأملاك العقارية مهما كان نوعها أو صنفها، فإننا سنتناول في هذا الفصل الحماية الإدارية الخاصة للأملاك العقارية الخاصة كونها تتقرر على صنف معين من أراضي الخواص، وفي هذا الإطار فإن المشرع الجزائري وحفاظا منه على حق الملكية العقارية الخاصة، فقد نص على الإجراءات التي من شأنها حماية هذه الأخيرة، كما عمل على تقييدها ببعض الشروط التي تضمن الحماية للأفراد من أي تعدي يمس بملكيتهم الخاصة.

فقد تدخل في مجال العقار الفلاحي نتيجة لتفتح الاقتصاد الوطني، وانضمام الجزائر إلى المنظمة العالمية للتجارة، مما يتطلب تحول عميق للملكية العقارية قصد الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية باعتبار أن العقار الفلاحي إحدى قوائم النمو الاقتصادي في البلاد وعامل ذو أهمية كبرى في التقدم الاجتماعي، ونظرا للإمكانيات التي تتوفر عليها بلادنا فلاحيا فستظل التنمية الزراعية إحدى المهام الرئيسية للمشرع لهذا السبب تعددت التشريعات التي تتناول أحكام العلاقة بين الأرض والفلاح خاصة الأراضي التي تقع في مناطق خصبة جدا، ومنه فقد أصبح لزاما توفير حماية إدارية لمثل هذه المناطق.

أما في مجال العقار الحضري، فإن الحماية الإدارية تضمن لهذه الأملاك المحافظة على الجانب الجمالي والحضري للعقارات، وهندستها ومنع الاستغلال الفوضوي لها، وذلك من أجل عصرنة الوعاء العقاري وفق المتطلبات الجديدة، وانتهاج سياسة المحافظة على الثروة العقارية باعتبارها ثروة محدودة وحماية ملكية الأفراد من الانتهاكات الواقعة عليهم من قبل الإدارة، لذلك سوف نتطرق إلى الحماية الإدارية الخاصة بالنسبة للمناطق الحضرية في المبحث الأول وكذا الحماية الإدارية للمناطق الفلاحية في المبحث الثاني وذلك كما يلي:

المبحث الأول: الحماية الإدارية للمناطق الحضرية

ظهرت الحاجة للأراضي العمرانية منذ القديم لشغف الإنسان الطبيعي في تملك المباني والمساكن لحمايته من مخاطر الطبيعة، وتطورت هذه الحاجة في ظل التزايد السكاني وقلة المساحات المبنية، فظهر التوسع العمراني بطريقة فوضوية لعملية البناء، مما ألزم إدخال الإدارة لأدوات تحفظ بها التخطيط المستقبلي لهذه الأراضي وفقا لقواعد دقيقة.

من أجل المحافظة على الأراضي الواقعة في المناطق الحضرية وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي قد جاء المشرع الجزائري بالقانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له، حيث يتم فيها تجسيد جملة من الضوابط التي تهدف إلى وضع حد للاستغلال العشوائي الفوضوي للأراضي المعدة للبناء، ومن أجل ذلك فقد فرض القانون 29/90 السالف الذكر مجموعة من القواعد تتمثل في قواعد التنظيم الجماعي وقواعد التنظيم الفردي، وكل ذلك من أجل تحديد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار والكوارث الطبيعية، وكذا من أجل ضبط توقعات التعمير وقواعده، كما أقر حماية إدارية عن طريق مجموعة من الإجراءات تهدف إلى معاينة المخالفات في مجال التهيئة العمرانية.

المطلب الأول: حماية المناطق الحضرية عن طريق قواعد التنظيم الجماعي والفردي

إن المشرع الجزائري في ضمن تنظيمه لمجال البناء والتعمير قوانين خاصة تنظم عملية البناء وكل ما يتعلق بها، وحتى تكون هذه الخيرة كاملة وموافقة لما تقتضيه الحاجة ومطابقة للأنظمة السائدة وجب أن يستوفي قانون التهيئة والتعمير إحاطة قانونية شاملة بكل ما يتعلق بحركة البناء والتوسيع العمراني.

من خلال التطرق إلى جزئيات هذا المطلب سنتطرق إلى مجمل الوسائل القانونية التي أرساها المشرع الجزائري لتمكين العمران بمختلف أشكاله، والمتمثلة في أدوات الجماعية والفردية للبناء والتعمير، وكل منهما يختلف عن الأخرى، كون أن الأولى تتضمن خاصة المخططات العمرانية، أما الثانية فتتمثل في جملة الشهادات والرخص المطبقة في هذا الميدان، والتي تعد من أهم الضمانات التي جاء بها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر، حيث قننها في مضمونه وجعلها ملزمة للغير وللجميع بما فيها الإدارة ذاتها.[1]

---

[1]: تنص المادة 14 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 51 " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء بتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعرض صاحبها للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

وفي حالة غياب هذه الأدوات حدد كذلك القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تشكل حد أدنى يجب احترامه في إنجاز أي بناء أو مشروع عمراني، وعليه فإن أدوات التهيئة والتعمير هي تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات، ووقاية النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، وتعيين الأراضي العمرانية، وتحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية والاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران، والبنايات المرصودة للاحتياجات الآنية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن، وتحدد أيضا الشروط المتعلقة بالتهيئة والبناء لمواجهة الأخطار الطبيعية.

الفرع الأول: مخططات التهيئة والتعمير

تتمثل المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمن مواده من 16 إلى 30 وحدد محتواه، أما فيما يخص إجراءات المصادقة عليه فقد تناولها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق به، ومخطط شغل الأراضي الذي نظمه كذلك القانون رقم 29/90 السالف الذكر وبين أحكامه المرسوم رقم 178/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 والمحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، وتهدف هذه المخططات إلى توفير الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة وذلك من خلال ما تتضمنه إجراءاته وذلك كما يلي:

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

أ- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.[1]

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي مرفق بسندات بيانية مرجعية ويبين:

أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما يبين توسع المباني السكنية، وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة الموقع والهياكل الأساسية، كما يبين

[1]: انظر المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق

إلزاما أيضا مناطق التداخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط الوقاية من الأخطار الكبرى.[1]

ب- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة:

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تنحصر فقط في تحديد المناطق التي يمكن تعميرها السالفة الذكر حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يتعداه إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها وهذا باعتبارها أملاك عقارية خاصة وذلك من خلال:

01- حماية الأراضي الفلاحية:

لقد اعتنت الدولة الجزائرية بالأراضي الفلاحية انطلاقا من احتياجات السكان المتزايدة، وأمام هذا التزايد المستمر، وتفاقم ظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية بالبناء عليها دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال، حيث صدرت في هذا الشأن التعليمة الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 التي أكدت على حماية الأراضي الفلاحية من الانتهاكات، حيث أكدت الدراسات أنه في ظرف سنة واحدة من مجموع 1541 بلدية أصبح لدينا 1500 بلدية تحتوي على مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير دون أن يراعي في إعدادها حماية المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية، ودون أن يأخذ فيها بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الجغرافي والاحتياجات الاقتصادية للسكان، دون أن تشارك كذلك المصالح التقنية للتعمير بصفة فعالة في إعدادها.

كما صدرت تعليمة أخرى عن السيد رئيس الحكومة سنة 1996[2] والتي قضت بضرورة التطبيق الصارم للمواد من 76 إلى 78 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وما تتضمنه من إجراءات عقابية على كل المسؤولين الذين تثبت نيتهم في الشروع في أعمال البناء على الأراضي الفلاحية المحمية.

02- حماية البيئة والموارد الطبيعية:

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة، وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية، ولأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين

---

[1]: انظر المادة 17 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في سبتمبر 2005.

[2]: انظر التعليمة الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والغابي.

متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان من جهة أخرى، ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم لمبدأ الترخيص المسبق، ومبدأ دراسة مدى التأثير على البيئة في كل مجال تعلق بالتهيئة والتعمير.[1]

03- حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي:

لقد تم التأكيد على حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي في قانون التهيئة والتعمير ذاته وكذا النصوص التطبيقية له، وكل النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، وهذا ما أكدته صراحة المادة 119 من الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، حيث منعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.[2]

ج- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد اتباع مجموعة من المراحل حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 السالف الذكر، وتتمثل فيما يلي:

يتم إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية وذلك طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 السالف الذكر، و لا بد أن تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

- ✓ التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة او مخطط التنمية بالنسبة الى تراب البلدية المقصودة.
- ✓ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في اطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.[3]

---

[1]: انظر المادة 04 من القانون 03/83 المؤرخ في 05 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة المعدل المتمم بالقانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 43 لسنة 2003، والتي تنص على " تحدد الدولة في إطار التهيئة العمرانية شروط إدراج المشاريع في البيئة وكذا التعليمات التقنية والتنظيمية المتعلقة بالحفاظ على التوازنات الطبيعية".

[2]: انظر المادة 119 من الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن التاريخية والطبيعية المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 135/81 المؤرخ في 27 ماي 1981 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26 " يعاقب بغرامة مالية يتراوح قدرها من 1000 إلى 10000 كل من شيد بناءات ممنوعة وتعديلات متممة بدون إذن أو غير مطابقة للترخيصات ومدخلة على الأماكن والآثار العقارية".

[3]: انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المرجع السابق.

وتطبيقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المذكور أعلاه، فإنه لابد من تبليغ المداولة إلى الوالي المختص اقليميا للمصادقة عليه، و لابد أن تنشر هذه المداولة لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي، وذلك قصد إعلام الجمهور بالمخطط قصد توفير حماية إدارية لأملاكهم العقارية الخاصة.

بعدها يتم إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه هذا المخطط بواسطة الجهة المخول لها هذه الصلاحية وتختلف باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق، و ذلك إما بقرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كما يجب اطلاع بعض المؤسسات و الهيئات العمومية بهذا القرار بطريقة صريحة و مكتوبة، من أجل المشاركة في حماية الأملاك العقارية الخاصة، و عدم تعسف الإدارة في إجراءات المخطط وتتمثل في رؤساء الغرف التجارية ، الغرف الفلاحية ، رؤساء المنظمات المهنية ، رؤساء الجمعيات المحلية ، الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة و المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، البريد و الواصلات، الهيئات العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة ، النقل ، المياه[1]و ذلك في مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وبعد انقضاء هذه المدة ينشر هذا القرار الإداري بما فيه قائمة الإدارات العمومية التي طلب استشارتها بمقر المجلس الشعبي البلدي، والذي يعد صورة من صور تجسيد الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة.

ويخضع مشروع المخطط التوجيهي إلى استقصاء عمومي وذلك بعد انقضاء 60 يوما، وذلك بموجب قرار إداري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يبين فيه:

- ✓ الأماكن التي يمكن استشارتها لمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- ✓ تعيين المفوض المحقق.
- ✓ تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهاءها.
- ✓ تحديد كيفيات اجراء التحقيق العمومي .

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق بهدف إبلاغ الجمهور بهذا المخطط ، و في اطار ذلك يفتح سجل موقع من قبل المفوض المحقق يسجل فيه جميع الملاحظات و الاعتراضات المتعلقة بمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وبانقضاء مهلة 45 يوما يقفل مخطط التحقيق بعد توقيعه من طرف المفوض المحقق، و يحول مباشرة إلى مقر المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

---

[1]: انظر المادة 07، 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المرجع السابق.

يرسل المخطط بعد تعديله إلى الوالي المختص اقليميا الذي بدوره يقوم بجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة ال 15 يوما الموالية لاستلامه الملف، و بعد هذه الآجال يعرض المخطط للمصادقة النهائية وذلك إما بقرار من الوالي، أو بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية أو بموجب مرسوم تنفيذي من قبل الوزير المكلف بالتعمير.[1]

ثانيا: مخطط شغل الأراضي:

أ- تعريف مخطط شغل الأراضي:

يعتبر مخطط شغل الأراضي هو الأداة الثانية للتعمير، حيث يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض و البناء، و يشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

كما يعتبر هذا المخطط وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها الى مناطق كما يبين حقوق البناء و كذا وجهة و طبيعة المباني، كيفية انجازها، مساحتها ارتفاعها، توسعها، مظهرها الخارجي و مدى تأثيرها على البيئة، و يبين بالتدقيق حقوق استعمال و شغل الاراضي عن طريق توضيح القواعد العامة و الارتفاقات التي من شأنها تحديد إمكانية البناء[2]وهذا في اطار احترام القواعد العامة التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

01- أهداف مخطط شغل الأراضي:

تطرق القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير إلى أهداف مخطط شغل الأراضي و ذلك من خلال نصه على ما يلي :

- ✓ يحدد بصيغة منفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية بالشكل الحضاري، و تنظيم حقوق البناء واستعمال الأراضي .
- ✓ تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية أو بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البنايات المسموح بها و استعمالاتها .
- ✓ يضبط المظهر الخارجي للبنايات .
- ✓ يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء او المساحات المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة .

---

[1] : انظر المادة 27 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

[2]: انظر المادتين 31، 32 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق، وهذه الإرتفاقات لا تخضع لأي ترخيص بالتعديل إلا إذا كان ذلك تفرضه طبيعة الأرض أو طبيعة البنايات.

- ✓ يحدد الإرتفاقات .
- ✓ يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و إصلاحاتها.
- ✓ يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها[1]
- ✓ يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير.[2]

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإعداد شغل الأراضي و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به بعض الأهداف وهي على النحو التالي:

- ✓ يبين المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها
- ✓ يبين خصائص القطع الأرضية و كذا موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها و موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة
- ✓ يحدد ارتفاع المباني ومظهرها الخارجي ونوع المنشآت والتجهيزات العمومية و موقعها و يحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة إضافة إلى ما يبينه من مواقف السيارات والمساحات الفارغة و المغارس.[3]

02- إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي:

يتم إقرار مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و تتضمن هذه المداولة إلى حد كبير الحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يبين كيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية في إعدادها[4] والتي تكون بقرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي ينشر في مقر البلدية المعنية لمدة شهر و تبلغ الإدارات المعنية لمشروع المخطط لإبداء رأيها في أجل 60 يوما لإبداء رأيه و ملاحظاتها، وإذا لم ترد في الأجل المذكور يعتبر قبولا منها، ليعرض المشروع مباشرة على تحقيق عمومي لمدة 60 يوما يحدد فيها مكان التحقيق و تاريخه، و ينشر قرار التحقيق بعد انتهاء الآجال، و يبلغ الوالي بنسخة من القرار وتدون كل الملاحظات في سجل خاص،

---

[1]: انظر المادة 31 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

[2]: انظر المادة 11 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 04 جوان 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[3]: انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 21 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 26.

[4]: انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع نفسه.

لينتهي التحقيق بمحضر موقع من طرف المحقق، و يرسل رفقة التقرير إلى رئيس البلدية خلال 15 يوما من تاريخ الانتهاء من الملف، و بعد ذلك يرسل الملف إلى الوالي المختص اقليميا الذي يبدي ملاحظاته خلال أجل 30 يوما من تاريخ استلام الملف، وعند انتهاء المدة يعتبر رأي الوالي موافقة منه على المشروع[1]، وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق العمومي لابد من مصادقة المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة، ويبلغ المخطط إلى الوالي المختص أو الولاة المختصين أو إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لكي يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 السالف الذكر.

الفرع الثاني: الرخص

ردعا لكل التجاوزات المحتملة على العقار الحضري عمد المشرع الجزائري إلى تنظيم عمليات البناء المنصبة على الأملاك العقارية الخاصة نظرا للانتشار الكبير للبناء والذي كان في أغلب الأحيان فوضوي وغير قانوني إما بدون رخصة أو بتجاوز حدود الرخصة ، ففي بداية الأمر صدر القانون رقم 02/82[2] المؤرخ في مؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة، والملاحظ أن هذا القانون جاء متسرعا لتنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير ولكنها ملحة، وهذا قصد التحكم نسبيا في الوعاء العقاري، و مع صدور القانون رقم 08/85[3] المؤرخ في 12 نوفمبر 1985 المتضمن الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذى يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المعارضة عليها و حمايتها، بدأ يظهر اتجاه المشرع الجزائري إلى تنظيم قطاع البناء بشكل أكثر شمولا مما كان عليه في القانون رقم 02/82 السالف الذكر.

وقد تأكد هذا المعنى بصدور القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي عني بتصنيف الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، حيث ركزت المادة 66 منه على أن أدوات التهيئة والتعمير ستكون المرجع لتحديد طبيعة الأراضي، ومن ثمة التحكم العقلاني في استغلال الوعاء العقاري، وحثت الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية على اتخاذ كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من بعد أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها مع الحرص على أن تكون هذه الأدوات محل إشهار واسع يحتج بها في مواجهة المواطنين، مع إتاحة الفرصة لهؤلاء للتدخل والتشاور الفعلي بشأنها كما تؤكد ذلك المادة 07 من نفس القانون.

---

[1]: انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتضمن إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المرجع السابق.

[2]: الصادر في الجريدة الرسمية العدد 47، المؤرخ في 13 نوفمبر 1985.

[3]: الصادر في الجريدة الرسمية العدد 47، المؤرخ في 13 نوفمبر 1985

ثم أخيرا ومن أجل تكريس حماية إدارية خاصة على العقار الحضري، جاء القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 بالتنظيم بشكل كامل وتام في مجال التهيئة والتعمير الذي ركز أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49، 52، 55 منه.

أولا: رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة إحدى وسائل التعمير الفردية الواجب الحصول عليها أثناء كل عملية تجزئة ملكية عقارية، ونظرا لهذه الأهمية فقد نصت عليها المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15[1] الذي يحدد كيفيات تحضير رخصة التجزئة وتسليم ذلك على أنه" في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون 29/90 السالف الذكر تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".

أ- تعريف رخصة التجزئة:

لم يعرف المشرع الجزائري صراحة رخصة التجزئة في القانون رقم 29/90 ، ولكن يمكن استنباط ذلك من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر على أنها عبارة عن وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاه لمالك الوحدة العقارية غير المبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية[2]، وبهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التهيئة والتعمير، وتطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ماعدا التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، كما يمكن أن تعرف رخصة التجزئة على أنها تلك الوثيقة التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بناءات جديدة.[3]

ويمكن تحديد خصائص رخصة التجزئة من خلال التعاريف السابقة على أنها:

- ✓ رخصة التجزئة تصدر بموجب قرار إداري من طرف هيئة إدارية مختصة

---

[1]: المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1991.

[2]: منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 33.

[3]: طارق أيوب، منازعات التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، السنة الدراسية 2008،2009، ص 10 .

- ✓ تكون الأرض موضوع رخصة التجزئة غير مبنية.
- ✓ أن يكون الهدف من رخصة التجزئة هو تشييد بناية.
- ✓ أن تكون رخصة التجزئة بناء على طلب المالك أو موكله.

ب- إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:

من أجل ضمان حماية الأملاك العقارية الخاصة فإن منحها يمر بعدة مراحل كما يلي:

01- تقديم طلب رخصة التجزئة:

طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر، يتم تقديم الطلب إما بنسخة من عقد الملكية أو بالتوكيل، ويجب أن يتضمن هذا الطلب وثائق تقنية[1] وقانونية تضمن حماية العقارات وتتمثل في:

- ✓ تصميم للموقع معد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة، وبيان طبيعتها وتسميتها.
- ✓ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تتضمن حدود القطعة الأرضية، مساحتها، منحنيات المستوى، سطح التسوية وتحديد القطع الأرضية المبرمجة.
- ✓ مذكرات تبين طرق حماية البيئة وبرنامج الأشغال.
- ✓ دفتر الشروط الذي يقرر نموذجه الوزير المكلف بالتعمير مع خضوع ذلك لاستشارة المصالح المختصة.

يرسل هذا الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقيم في دائرة اختصاصه العقار مقابل وصل يمثل يوم تسلمه تاريخ انطلاق الآجال المقررة قانونا لفحص الترخيص والفصل فيه طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وتضيف المادة 11 منه أن الطلب يجب أن يتناول دراسة مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخططات شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم الجاري به العمل.

يتناول الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما تخص النظافة، والملائمة الصحية، وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية الانعكاسات في ميدان حركة

[1]: انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق.

المرور، والتجهيزات العمومية، ومصالح المنفعة العمومية والمالية للبلدية، ويتم تسليم الطلب وفق الحالتين التاليتين:

- ✓ **تسليم رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي:** إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية هنا يرسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل أقصاه 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع هذا الطلب، أما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة، يرسل ملف الطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لتحضير الملف، ويرصد لها أجل مدته شهرين لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.
- ✓ **تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:** عندما يكون التسليم من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن التحضير يتم بنفس الأشكال التي يسلم فيه الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، وترسل مصلحة الدولة في هذه الحالة أربعة نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.[1]

يتم تبليغ المقرر المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون 03 أشهر الموالية لإيداع الطلب عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، أما في الحالات الأخرى فيكون في غضون 04 أشهر.

ولتكريس حماية أكثر للملكيات العقارية الخاصة الناشئ بشأنها رخصة التجزئة فإنه لا يمكن للمالك أن يقوم بأي تصرف رسمي أمام الموثق في أي حصة ناتجة عن التجزئة إلا بعد عملية إيداع وتسجيل وإشهار هذه التجزئة، ولا يمكن للموثق القيام بهذه العملية إذا لم تكن رخصة التجزئة مرفقة بالمخطط ودفتر الشروط وشهادة مطابقة أشغال التهيئة لهذه الرخصة والوثائق المرفقة بها[2].

ج- المنازعات الناشئة عن رخصة التجزئة:

يجب على القاضي المختص الحكم بهدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل بالنسبة لجميع الأشغال المنجزة التي تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول، إلا أن هذا لا يعني أنه لمرتكبي المخالفات الأخرى لا يوجد هناك سبيل لإرغامهم على احترام القوانين والأنظمة المعمول بها، فكل مخالفة أخرى تتعلق بإنجاز مشروع مرخص له يكون جزاؤها رفض التسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة مع دفع غرامة مالية من 3000 دج إلى

---

[1]:انظر المادة 11، 14، 15، 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.
[2]: انظر المادة 23 مكرر من القانون رقم 05/04، المرجع السابق.

300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون[1]، مع العلم أن جميع العقود المتعلقة بالتجزئة العقارية يمنع تحريرها على مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال، وفي حال العودة إلى المخالفة يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر طبقا للفقرة 02 للمادة 77 من القانون رقم 29/90.

أما في حالة تنازل صاحب الأرض المجزأة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية تجيز له ذلك[2]، ويثبت التنازل أن المالك لم يقم بتنفيذ التزامه، فيكون نتيجة ذلك هو رفع دعوى من طرف المتنازل له وذلك من أجل إبطال التنازل مع التعويض عن الضرر الذي قد يلحق به من جراء هذه المخالفة وفقا للمسؤولية المدنية.

ثانيا: رخصة البناء

يعد القانون رقم 29/90 السالف الذكر المجال الواسع والمصدر الأول الراجح إليه في مجال التهيئة والتعمير بالنسبة للعقار الحضري الذي يجب ضبطه وتنظيمه حتى تتقرر حماية من مختلف التجاوزات سواء من الأفراد أو من الإدارة، وحتى يتم تنظيم عملية البناء الفوضوية التي تعاني منها المدن الجزائرية جاء المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر الذي يضبط كيفيات إعداد هذه الرخصة وتسليمها.

أ- تعريف رخصة البناء وطبيعتها القانونية:

01- تعريف رخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء قرار إداري من خلاله ترخص السلطة المختصة الأشغال والبناءات المراد إقامتها على الوعاء العقاري على أن تحترم جميع الإرتفاقات المتعلقة بهذا الوعاء، وتعد كذلك قرار إداري منشئ لحق البناء، وكذلك في التمديد أو التوسيع في حجم البنايات الموجودة، وتغيير البناءات التي تمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المغطية على المساحات العمومية.

وبالرجوع إلى القانون رقم 29/90 نجده يعرف رخصة البناء على أنها قرار إداري تصدره السلطة المختصة لتنظيم المباني تأذن بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه عن طريق منح أو رفض أو سحب الترخيص.

---

[1]: انظر المادة 77 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

[2]: وتجدر الإشارة إلى أن جميع العقود المتعلقة بالبيع والإيجار والقسمة الخاصة بالتجزئات العقارية هي باطلة بطلانا مطلقا إذا أبرمت خلافا لمقتضيات القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الساري المفعول.

وتأسيسا على ذلك تعتبر رخصة البناء من قواعد الضبط، حيث تستهدف السلطة الإدارية من خلال منحها أو رفضها الرقابة المسبقة على انشاء و تنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها والعمل على مطابقتها لمواصفات فنية ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية العامة و عدم تركها لنزوات الأفراد حتى يتم حمايتها من طرفهم.

02- الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

بالنظر إلى الجهة الإدارية التي تصدر هذه الرخصة فيمكن تحديد طبيعتها القانونية على أنها قرار إداري، وتصدر قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاق اختصاصه[1]، كما تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها للرقابة المسبقة و القبلية على انشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها.[2]

إلى جانب ذلك فان لرخصة البناء طابع تقريري[3] إذ تهدف إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية القائمة للأشخاص المعنيين بها، وذلك في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء، أما فيما يتعلق بالرخص ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شيء في الأوضاع القانونية القائمة، ذلك أن طالب رخصة البناء و قبل رفض الادارة لم يكن في استطاعته ممارسة الأشغال موضوع الطلب و أنه بعد الفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال.[4]

كما أن رخصة البناء ليست عملا تقريريا فحسب، بل هو اختصاص مقيد من الجهة الادارية ليس لها امكانية منح أو رفض المنح هذه الرخصة بصفة تحكمية، وهذا من حيث أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من الأحكام والقوانين المعمول بها وأن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللا تعليلا قانونيا وكافيا.

ومن هذا المنطلق فإن رخصة البناء تكرس حماية إدارية للعقار الحضري كونها تلعب دورا وقائيا في إطار الرقابة القبلية،[5] وذلك من خلال وضع الضوابط و المقاييس و أحكام الرقابة على انشاء و تنفيذ عمليات البناء حتى تقوم في الأخير طبقا للأسس والقواعد المعمارية و السليمة تفاديا لوقوع كوارث

---

(1): انظر المادتين 48، 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

(2.)B- bovay: le permis de construire en droit vaudois « thèse Lausanne »،1986، page 23.

(3): الأستاذ أحمد بن زايدي، رخصة البناء - نشرة القضاة- 1989، عدد أول، ص 47.

(4): د. زهدي يكن: قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة، لبنان، الطبعة الثالثة، دون سنة، ص 236.

(5): محمد سبتي: رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001، 2002، ص 15.

وأضرار أكبر كان يمكن تجنبها لو احترمنا هذه القواعد بقدر أكبر من الصرامة والحزم، ويبدو كذلك الجانب الوقائي في وضع النظم و القواعد والاجراءات التي يتم على أساسها إصدار تراخيص للبناء و الذي ينطبق عليها الشروط السابقة و التي وردت في قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية.

ب- نطاق تطبيق رخصة البناء:

إن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء يكون على مستويين الأول موضوعي تحدد فيه الأعمال البنائية محل الترخيص، و الثاني مكاني بمعنى من حيث المناطق التي تستخرج فيها الرخص بغض النظر عن نوع البناء و الغاية منه.

01- النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

يقصد به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة فيما إذا كانت تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله أو غيرها و إلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، و قد نص المشرع الجزائري على ذلك في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وحدد جملة من البيانات التي اشترط المشرع ضرورة الحصول على رخصة البناء تحت طائلة البطلان، ويتعلق الأمر بتشييد بناية، تمديد وتغيير بناء، إنجاز جدار التدعيم والتسييج.

والملاحظ أن المشرع الجزائري استعمل في هذا القانون العديد من المصطلحات القانونية المتعلقة بضرورة الحصول بشأنها على رخصة البناء في غير محلها، فمثلا مصطلح التمديد هل يقصد به التوسيع أو التعلية، وأيضا مصطلح التعديل أو التغيير وقصرها فقط على الجدران الضخمة للمبنى فقط في حين أن التعديل قد يقع على بعض الحجرات أو المداخل أو السلالم.

02- النطاق المكاني لرخصة البناء:

يتحدد النطاق المكاني من حيث المناطق التي تستلزم الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه، والتي تتمثل في المساحات الحضرية ومناطق التوسيع والمناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية والمناطق ذات الطابع المميز والمناطق المطلوب حمايتها، حيث استثنت المادة 53 من القانون رقم 29/90 الساري المفعول البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تتعلق بأمن الدولة وتتميز بطابع السرية [1]، وبهذا يكون المشرع العمراني قد قفز قفزة عملاقة بتقليصه من الاستثناءات وفرض الزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الشروط المذكورة في النطاق

[1]: بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، السنة الجامعية 1998،1999 ص 18.

الموضوعي لهذه الرخصة نظرا لارتباط البناء كثيرا بالمصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية من خلال رخصة البناء.[1]

03- الأشخاص المعنية برخصة البناء:

بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 السالف الذكر يحق طلب رخصة البناء لكل شخص طبيعي أو معنوي كالدولة، الولاية ، البلدية، المؤسسات العمومية، الدواوين العامة...إلى غيرها من الأشخاص المعنوية الأخرى المحددة بمقتضى المادة 49 من القانون المدني الجزائري[2]وإن كانت القوانين السابقة قد تطرقت لهذه النقطة بصورة صريحة من خلال نصها على أنه يجوز لأي شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا، أن يقوم بدون رخصة بناء مسبقة تسلمها الجهات المختصة لأي عمل من أعمال البناء السالفة الذكر، ولما كانت رخصة البناء من الأمور الهامة التي يترتب عليها عدد من المسؤوليات والآثار فقد استوجب قصر الحق في الحصول عليها إلا من له صفة وهو المالك، أو موكله، أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، وبالتالي فالمشرع ربطها بملكية الأرض.

ج- إجراءات الحصول على رخصة البناء:

لرخصة البناء جملة من الإجراءات التي من الواجب التقيد بها، والتي من خلالها تكون مقبولة شكلا من الناحية القانونية، حيث يتم طلبها من طرف المالك ، الوكيل، المستأجر لديه المرخص له قانونا، المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض وكذلك صاحب شهادة الحيازة[3]، والأصل في تقدير صفة طالب رخصة البناء هو وقت تقديم الطلب وفقا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تستلزم إرفاق الطلب بالوثائق المثبتة لصفة الطالب خلافا للقانون الفرنسي الذي حدد في المادة R 421-1-1 من قانون العمران الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء دون أن يستلزم تقديم وثائق معينة، الأمر الذي يسمح مثلا لشخص ما أن يرفق طلبه بعقد وعد بالبيع لقطعة الأرض أو البناية موضوع الأشغال

---

[1]: لقد وسعت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 من الاستثناءات الواردة في المادة 53 من القانون رقم 29/90 ، إذ أضافت البناءات المتعلقة ببعض الهياكل القاعدية الخاصة ذات الطابع الاستراتيجي التابع لبعض الدوائر الوزارية أو المؤسسات أو الهيئات.

[2]: انظر معنى الشخص الاعتباري، د. إسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 235.

[3]: منصوري نورة: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40،41.

على أن ينظر في طلبه إلى حين تسوية وضعيته بإبرام عقد بيع نهائي تماشيا مع مبدأ الطبيعة العينية لرخصة البناء في فرنسا.[1]

01- البيانات التي يتضمنها طلب رخصة البناء:

أحال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير مسألة تحديد وثائق ملف رخصة البناء إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وذلك بمقتضى المادة 43 منه التي أوجبت ضرورة أ يكون كل مشروع بناء غير مخالف لقواعد العمران وقواعد حماية البيئة وبالتالي حماية الأملاك العقارية الخاصة ويستشف ذلك من خلال الوثائق المطلوبة وهي:

- **الملف الإداري**

✓ يحتوي على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تعق ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

✓ قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية و المزعجة.

✓ شهادة قابلية الاستغلال مسلمة بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرص مجزأة برخصة التجزئة.

- **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية**

✓ يحتوي على مخطط يسمح بتحديد موقع المشروع بالنسبة للقطعة الأرضية المراد البناء عليها، والذي يحتوي بدوره على حدودها، مساحتها، توجهها، منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح، نوع الطوابق وارتفاعها، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية ومختلف التصاميم للتوزيعات الداخلية لمستويات البناية.

✓ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال، وجميع الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

- **الملف التقني**

يكون في غير السكنات الفردية الخاصة، وفي هذه الحلة يرفق الملف ببعض البيانات التي تحدد طريقة البناء، نوع المواد المستعملة، عدد العمال، وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب...إلخ.

(1.) ART 421-1-1 dispose « la demande de permis de construire est présente soit par le propriétaire du terrain، soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ، soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité public… ».

02- إجراءات دراسة الطلب وكيفيات تسليم الرخصة:

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لباقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية[1].

ودراسة الطلب تختلف حسب الحالتين التاليتين:

- **حالة غياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي:** تتم الدراسة في هذه الحالة بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الحد الأدنى للقواعد التي يجب أن تحترم في البناء، والاستناد إلى بعض القوانين منها قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل والكوارث الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، كما أن هذه القوانين اشترطت الحصول على رخصة خاصة.[2]
- **حالة وجود هذه المخططات:** يدرس الملف وفق هه المخططات ويبين مدى امكانية انجاز المشروع، والقيود و الارتفاقات التي ترد على الأرض، وكذا الالتزامات التي تقع على المالك ، ويتم دراسة الطلب من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية، وهنا نميز بين الحالات التالية:

✓ **إذا كان إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:** في حالة اختصاصه بصفته ممثلا للبلدية تدرس مصلحة التعمير الملف عن طريق الشباك الوحيد، ويمكنها أن تطلب معلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية ومن مصالح أخرى كالبيئة، الصحة، السياحة، ويصدر رئيس البلدية قراره خلال 03 أشهر[3]، أما إذا كان إصدار الرخصة من اختصاصه بصفته ممثلا للدولة فهنا يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال أجل 08 أيام، ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهرين من إرسال الملف.

وبعد دراسة الملف تعد المصلحة تقريرا خلال شهرين من استلامها الملف وترسله إلى رئيس البلدية متبعا برأيها الذي يتخذ القرار بناء عليه

---

(1): انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.
(2): منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 44.
(3): انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع نفسه.

- ✓ **إذا كان إصدار رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:** ففي هذه الحالة وبعد انتهاء مصلحة التعمير من إعداد التقرير ترسله إلى مصلحة الإدارة المكلفة بمنح الرخصة، وللهيئة المكلفة بمنح الرخصة الاحتمالات التالية:

تسليم الرخصة: يتم ذلك بموجب قرار إداري مكتوب يتضمن تحديد مدة صلاحية الرخصة، ويصدر قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 03 أشهر من إيداع الملف، وسكوت الإدارة يعد قبولا ضمنيا.

رفض تسليم الرخصة: يتم رفض تسليم الرخصة في حالة عدم ملائمة البناء المراد تشييده، بحيث يجب أن يكون الرفض مسببا[1]، أما في حالة تأجيل الفصل يكون بموجب قرار إداري مبين على أساس القطعة الأرضية المعنية برخصة البناء محل الدراسة.

د- المنازعات الناشئة عن رخصة البناء:

تكريسا لحماية الأملاك العقارية الخاصة فإنه وفي حالة حدوث تعديات على البنايات المطلوب بشأنها رخصة البناء، فقد أعطى لها المشرع حلولا وذلك باللجوء إلى القضاء لاستيفاء الحقوق المتنازع حولها، وتنقسم هذه المنازعات إلى نوعين كما يلي:

01- المنازعات التي يختص بها القاضي المدني:

كحماية للطرف المعني برخصة البناء من تعسف الإدارة من استعمال حقها في رفض تسليمها، أو تسليمها ثم العدول عنها بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر، أو النزاعات التي تنشأ بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال.[2]

حيث يختص القضاء المدني بالمنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص أثناء تنفيذ الرخصة، حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء عند الإنجاز، كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا، بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا ومباشرا للغير طبقا للقانون المدن، وأن ينازع هؤلاء الأشخاص في شرعية الرخصة أو محتواها، حيث تقوم بترتيب المسؤولية المدنية على كل مخالف لأحكام رخصة البناء في حالة إثباتها، ويمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة على أساس المادة 124 من القانون المني الجزائري، ليحكم القاضي المدني بإعادة

---

[1]: انظر المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

[2]:أ. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2003، ص 218.

الحالة إلى ما كانت عليه تماشيا مع أحكام رخصة البناء، كما يجوز الحكم بالتعويض المناسب عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب الخصم منه ذلك.

كما يمكن رفع دعوى من طرف المتضرر من تنفيذي رخصة البناء لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد قضاء الاستعجال، وذا بتوافر عناصر الاستعجال (الخطر المحدق، الضرورة الملحة، حدوث ضرر).

وفي حالة البناء بدون رخصة أصلا، فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع لقبول الدعوى بل إثبات أن البناء قد تم بدون ترخيص إداري، وهو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال طبقا لاجتهاد المحكمة العليا التي قررت أنه " إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال".[1]

02- المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:

إن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية متخصصة عندما يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة في مواجهة الأفراد، وكذا مبدأ المشروعية، وخضوع الإدارة للقانون من أجل إلغاءه، أو الحصول على تعويض مناسب كما في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إما صراحة أو ضمنا[2]، أو صدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ الإدارة إما لسحبه أو توقيف الأشغال بدون مبرر، ويتم ذلك عن طريق رفع دعوى الإلغاء على أساس إما عيب الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف في استعمال السلطة أو عيب انعدام السبب[3]، وإما عن طريق رفع دعوى التعويض في حالة رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية، أو إصدارها لقرار قبول تسليم رخصة البناء ثم لجوئها لسحب القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني أو توقيف الأشغال دون مبرر شرعي، أو في حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوئها إلى الهدم مباشرة دون التوجه إلى القضاء أو الهدم غير المبرر.

ثالثا: رخصة الهدم

تعتبر من أدوات التعمير ومن ميكانيزمات الرقابة والحماية المقررة على الأملاك العقارية الخاصة وذلك من خلال التطرق إلى النقاط التالية:

---

[1]: انظر القرار رقم 984/115 المؤرخ في 09 نوفمبر 1994، نشرة القضاة، عدد 15، ص 75.
[2]: أ. اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 218.
[3]: محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 73، 74.

أ- تعريف رخصة الهدم:

هي من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه[1]،وتعد قرار إداري تسلمه السلطات الإدارية المختصة لصاحب الطلب باسمه أو باسم موكله أو للهيئة العمومية المختصة التي تعاين البناءات المهددة بالانهيار [2] تخول له بموجبها القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبناية إذا كانت واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو في الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية، أو لما تكون البناية محل الهدم سند لبنايات مجاورة[3].

ب- إجراءات الحصول على رخصة الهدم:

يرسل طلب الحصول على رخصة الهدم في 05 نسخ إلى رئيس البلدية، حيث يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم، ويحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع الملف، حيث يتم استشارة الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات في مهلة 15 يوم، ويجب عليها إعادة الملف المرفق بطلب ابداء الرأي في الأجل نفسه، ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم، ويبلغها لصاحب الطلب، وفي حالة الإقرار بالرفض أو ابداء رأي بتحفظ يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب.

ولتكريس صورة الحماية عند منح هذه الرخصة ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع الطلب بمقر البلدية خلال فترة تحضير الرخصة، ويمكن هنا للمواطنين الاعتراض كتابيا لدى رئيس البلدية المختص اقليميا. كما يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد أو في حال سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يقدم طعن لدى الولاية[4] التي أمامها مهلة 15 يوما للرد وإلا يقدم طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران التي لها نفس المهلة للرد أو رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثالث: الشهادات

نظرا لأهمية أدوات التهيئة والتعمير باعتبارها ميكانيزمات للتنظيم والرقابة نظمها المشرع في شكل مجموعة من الشهادات المتعلقة بالتعمير الفردي وهي:

---

[1]: لا سيما الأحكام التي جاء بها القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
[2]: يشترط أن تكون الوكالة صريحة من المالك توضح البناء المراد هدمه بدقة.
[3]: أ. اسماعين شامة ، المرجع السابق، ص 223.
[4]: انظر المواد من 72 إلى 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

أولا: شهادة التعمير:

لقد نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر في الفصل الأول المعنون بشهادة التعمير التحضير والتسليم.

أ- تعريف شهادة التعمير:

هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني يبين فيها حقوق البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار، وفي إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فأن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وذلك رفقة ملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت ومخطط الأراضي للمجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا مقابل وصل إيداع.

تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها تبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع[1].

من خلال هذا التعريف يمكن استخلاص النتائج التالية والتي تعكس حماية إدارية للأملاك العقارية الخاصة وهي:

- ✓ شهادة التعمير وثيقة إدارية كاشفة باعتبار أن صاحب حق الملكية له أصلا حق استعمال ملكيته، غير أن هذه الوثيقة هي التي توضح له طرق الاستعمال وقابليته.
- ✓ هي سند رسمي يستخرج باسم الطالب أو صاحب حق الملكية أو موكله القانوني،
- ✓ تحدد الارتفاقات العامة التي تخضع لها الملكية العقارية.
- ✓ هي إجراء أولي لتعمير الوعاء العقاري وتكون مطلوبة خاصة في المناطق الريفية.
- ✓ هي محددة بمدة قانونية وهي سنة كاملة ابتداء من تاريخ التبليغ.[2]

ب - إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير:

يودع طلب شهادة التعمير والملف المتعلق بها حسب الأشكال في رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني، ويتضمن طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب، اسم مالك الأرض، تصميم حول الوضعية القطعة الأرضية وحدودها.

---

[1]: انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

[2]: دليل المواطن، التعمير والبناء (بناء ، تجزئة، قسمة، هدم)، مطبوعة صادرة عن وزارة السكن، نسخة موجهة لولاية البلدية، مديرية التعمير، ص 14، 15، 16.

يودع الطلب في نسختين بمقر البلدية مقابل وصل إيداع، حيث يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير بالبلدية وتسلم هذه الشهادة من طرف الجهات المختصة.

- ✓ **اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:** إذا كان بصفته ممثلا للبلدية تقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف، وعند الانتهاء يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير وتبلغ للمعني خلال شهرين[1]، أما إذا كان اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة ، فإن هذا الأخير يرسل 04 نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام ويتبع ذلك برأيه خلال شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة.[2]
- ✓ **اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:** يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره، وفي كل الحالات تسلم شهادة التعمير بموجب قرار إداري وتبلغ للمعني.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرض بالرد أو إذا سكتت الإدارة عنه أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، ويحدد في هذه الحالة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب ب15 يوما، ويكون بنفس إجراءات الطعن المحددة في رخصة التجزئة.

ت- آثار شهادة التعمير:

ابتداء من تاريخ تقديم شهادة التعمير للمعني يحق له استعمالها وبدون قيد لهذه القطعة، أي تعميرها بالطريقة التي يريدها، وإذا قيدت في شهادة التعمير الارتفاقات الخاصة لا بد أن يحترمها صاحب الطلب ويقيدها، كما عليه أيضا احترام أنظمة التعمير إذا حددت في الشهدة المسلمة له، إذن فشهادة التعمير هي عبارة عن تحويل أرض معينة من أرض لم تكن معدة للبناء إلى أرض صالحة للبناء عليها بصفة رسمية.

ث- المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير:

في حالة سكوت السلطة المختصة عن الرد على الطلب أو في حالة عدم اقتناع صاحب الطلب يحق له أن يقدم طلب رسمي أو يرفع دعوى الإلغاء عن طريق دعوى أصلية لدى الجهة القضائية المختصة أو عن طريق استثنائي وذلك بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء.[3]

---

[1]: بلعين فرحات، شهادة القسمة في مجال التعمير، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاة، السنة الدراسية 2002، 2003، ص 16.

[2]: انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

[3]: أ. برويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للتوثيق، العدد 10، 2000، ص 11.

كما يمكن رفع دعوى التعويض تهدف إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي، والتي تنشأ إما بنتيجة التأخر في منح هذه الشهادة أو رفض منحها أو منحها بموجب قرار غير مشروع وتم إلغاؤه بموجب قرار قضائي.

ثانيا: شهادة التقسيم:

باعتبار أن شهادة التقسيم أداة من أدوات التعمير الفردي، فإن المشرع الجزائري أولى لها عناية وذلك بتخصيص مواد قانونية لها في القسم الثالث من المادة 33 إلى المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر.

نصت المادة 59 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير " تسلم لمالك العقار المبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام".

أ- تعريف شهادة التقسيم:

هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه ملكية عقارية مبنية مقسمة إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية – أرضا – ،فهي ليست بشهادة التجزئة فلا تخلق حقوق بناء جديدة، كما أنها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار اتجاه أدوات التهيئة والتعمير. فالمشرع الجزائري ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا التي تمكنه بذلك ولضمان عدم وقوع أخطاء أو أضرار للمعني[1]، وعليه فإن شهادة التقسيم تتسم بالخصائص التالية:

- ✓ هي رخصة إدارية مقررة لحق الملكية العقارية من أجل حمايتها بعد تقسيمها إلى ملكيات عقارية أخرى.
- ✓ يقدم طلب شهادة التقسيم بناء على طلب.
- ✓ هي سند إسمي أي تقدم باسم الطالب أو موكله القانوني.
- ✓ هي شهادة محددة الصلاحية بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

ب- إجراءات إعداد شهادة التقسيم:

يتم تقديم الطلب من طرف المالك أو موكله، مع ارفاقه بالوثائق المثبتة للملكية كعقد الملكية أو شهادة الحيازة أو العقد الإداري وعند الاقتضاء الوكالة المرخصة للموكل للتصرف باسم المالك، كما يرفق

[1]: بلعين فرحات، المرجع السابق، ص 69.

الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل مختلف التصاميم للقطعة الأرضية التي تبين حدودها ومساحتها الإجمالية.

يرسل الطلب في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يتم تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.

ولتكريس الحماية الإدارية لصاحب الشهادة، فإنه يمكن له إيداع طعن في حالة الرفض أو سكوت السلطة المختصة لمدة 15 يوما ، ثم تقديم طعن ثان لدى وزارة العمران إذا لم يتلقى إجابة على الطعن الأول، في هذه الحالة تأمر مصالح وزارة العمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن[1].

ثالثا: شهادة المطابقة:

تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، حيث تعد وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تعكس الصورة الحمائية للأملاك العقارية الخاصة في مجال التعمير، وهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء وعلى احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير [2].

أ- تعريف شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة قرار إداري يتضمن ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية البلدية ومصالح التعمير والبناء باستعمال واستغلال العقار الذي تم بناؤه دون أي خطر على من يشغلوه، كما يثبت أن الأشغال قد تمت طبقا للمواصفات التي تم تحديدها والترخيص بإنجازها في رخصة مخطط البناء، وأن صاحب البناء لم يمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة أثناء عملية البناء كحق الارتفاق وحق المطل واحترام المسالك العمومية...إلخ[3].

---

[1]: انظر المواد من 34 إلى 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

[2]: انظر المادتين 56، 75 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

[3]: أ. برويس زيدان: علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، المرجع السابق، ص 12.

ب- أهمية شهادة المطابقة ودورها في حماية الأملاك العقارية الخاصة:

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة من ناحية التعامل بها، فمثلا لدى الموثق فإنه نادرا ما يجدها المتعاملين في البناءات الجديدة خاصة في حالة البيع لأنها تزيد من قيمتها الشرائية كونها مطابقة للمواصفات القانونية المحددة في رخصة البناء، ومن أجل ذلك فقد خول المشرع للسلطة المختصة حق التدخل مباشرة بمبادرة من رئيس البلدية لإجراء عملية الرقابة على مدى مطابقة البناء للرخصة والمخطط الممنوحين مسبقا لتنبيه المخالف إلى ما يمكن أن ينجر عن مخالفته إن وجدت من متابعات قضائية أو منحه شهادة المطابقة في حالة تطابق البناء مع المخطط.

ت- إجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

يقوم المالك أو المستفيد القانوني أو من له الحق في الاستفادة من رخصة البناء بإيداع طلب إداري بعد تقديمه تصريحا بالانتهاء من الأشغال، ويعد في نسختين مع إشهار رسمي ممضي من طرفه يصرح فيه عند الانتهاء الفعلي من الأشغال خاصة تلك المتعلقة بالبناء[1]، ويقدم هذا التصريح مع طلب بمقر البلدية مقابل وصل إيداع، وهذا الطلب يودع خلال شهر من انتهاء الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، وفي حالة ما إذا انتهى المعني ولم يقدم طلب حصوله على شهادة المطابقة خلال المواعيد القانونية الممنوحة له فتجرى عملية المطابقة في هذه الحالة وجوبا بمبادرة شخصية من رئيس المجلس الشعبي البلدي.[2]

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس البلدية في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، حيث يرسل رئيس البلدية إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل، يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع هذا المحضر من طرف أعضاء اللجنة.

يتم تسليم الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي التي ترفق بنموذج منها على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 08 أيام ابتداء من يوم الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، وإذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابق للتصاميم المصادق

---

[1]: انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

[2]: تتشكل هذه اللجنة من ممثل عن رئيس البلدية وممثل عن مصلحة التعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح الأخرى لاسيما الحماية المدنية والبيئة.

عليها وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القانون رقم 29/90 ، حيث يحدد للمعني أجل لا يتعدى 03 أشهر قصد القيام بالمطابقة ليسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الشهادة بعد انقضاء هذا الأجل.[1]

وتطبيقا للقانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وذلك وفقا للمواد 23،24،25 منه، يجب على مالكي البنايات غير المتممة إتمام بناياتهم ضمن الشروط والآجال المحددة قانونا.

ولتكريس الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة بما فيها السكنات الخاصة، فإنه يمكن لصاحب الطلب الاعتراض في حالة عدم رضاه بالرد الموجه إليه وتكون بنفس الإجراءات السابقة في باقي الرخص والشهادات.

ث- الآثار المترتبة عن شهادة المطابقة:

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هو أنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجبون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيقابل بالرفض وربما سيسفر عنه متابعات قضائية نتيجة التجاوزات التي سيكشفها التقنين.

والحل في رأي الموثقين هو قيام اللجنة المختصة بالرقابة على اقتراح تسوية من البنايات المخالفة للمخطط الأول، ثم منح هذه الشهادة للتقليل من الوضعية اللاقانونية التي تعيشها البناءات الجديدة، وبالتالي يسهل التعامل فيها لأنها ثروة وطنية ويجب تشغيلها بكل الطرق الاقتصادية التي تقدر دخلا معتبرا على خزينة الدولة سواء عند التصرف بدفع حقوق التسجيل والشهر العقاري، بالإضافة إلى ما تخلفه من نشاطات التوثيق وجعلها وسيلة تعامل اقتصادي كما هو معمول به في الدول التي عرفت كيف تشغل العقار الحضري.[2]

المطلب الثاني: الاجراءات الممنوحة للإدارة في حالة معاينة المخالفات الواقعة على العقار الحضري

يجب معاينة البنايات التي هي في طور الإنجاز، ويتم ذلك من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المؤهلين قانونا باعتبار أن هذه المعاينات ضرورية وذلك بمطابقة الوثائق التقنية والخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت، وتكون المعاينة عن طريق محاضر، وتعد معاينة إدارية

[1]: انظر المادتين 67، 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.
[2]:أ. برويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، المرجع السابق، ص 12.

تجسد حماية إدارية للمناطق الحضرية سواء كانت عامرة أو قابلة للتعمير تمارس من طرف ضباط وأعوان الشرطة القضائية، زيادة على ذلك يخول للبحث ومعاينة المخالفات، مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي ادارة التعمير و الهندسة المعمارية.

وتكون هذه المعاينة قبل و بعد الانتهاء من الأشغال، و تسجل تلك المعاينات كلها في محاضر و التي نص عليها القانون رقم 06/04 المؤرخ 14 أوت 2004 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي رقم 07/94. [1]

الفرع الأول: محضر معاينة المخالفات

عند ثبوت المخالفة مبدئيا يحرر محضر معاينة المخالفات مع تحديد الغرامة المالية، ويجب على مرتكب المخالفة تسديد الغرامة المسلطة عليه لخزينة الولاية في أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر، و إلا يتعرض المخالف للمتابعات القضائية، و يقوم بهذه المعاينة رئيس البلدية و العون المؤهل قانونا أثناء قيامه بزيارة البنايات التي هي في طور الانجاز، ويتضمن المحضر بالتدقيق وقائع المخالفة كما يقوم بالمطابقة بالوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في أي وقت.

الفرع الثاني: محضر الأمر بتحرير المطابقة

يترتب على هذه المخالفات الواقعة على العقار الحضري مطابقة البناء المنجز مع رخصة البناء و إثبات ذلك بشهادة المطابقة و هذا وفقا لأحكام المحضر تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو تسلم من طرف الوالي و هذا ما أكدته المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و الذي ينص على القيام بالمطابقة من طرف المخالف في أجل يتراوح ما بين 12 إلى 15 يوم حسب خطورة المخالفة المرتكبة.

الفرع الثالث: محضر الأمر بتوقيف الأشغال

في حالة رفض تحقيق المطابقة في الآجال المقررة و هذا عند إنجاز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة متمثل في الأمر بتوقيف الأشغال، في هذه الحالة بالذات فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي و إعمالا بنص المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري يقوم بإخطار رئيس الغرفة الادارية حسب الطرق الاستعجالية لتثبيت أمر وقف الأشغال و تحقيق المطابقة، ويبلغ أمر

[1]: الجريدة الرسمية عدد 32، سنة 1944.

تثبيت وقف الأشغال إلى المخالف في أجل أقصاه 07 أيام، و في حالة مواصلة صاحب المشروع الأشغال منتهكا بذلك أمر توقيف الأشغال المنصوص عنها في المحضر المحرر من قبل مفتش التعمير أو شرطة العمران المذكورة في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 السالف الذكر" يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي اللجوء إلى الهدم دون اللجوء إلى القضاء و ذلك في أجل لا يتعدى 08 أيام من يوم تبليغ المخالف".

الفرع الرابع: محضر استئناف الأشغال

عند انقضاء المهلة و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر الوالي قرار بهدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوما، و في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة و القاضي بالأمر بتوقيف الأشغال فإنه يحرر له محضر لمواصلة أشغاله[1].

المبحث الثاني: حماية المناطق الفلاحية

عرف العقار الفلاحي انتهاكات واسعة في البلاد ، و باعتبار الفلاحة احدى قوائم النمو الاقتصادي كان لزاما على المشرع التدخل بسن نصوص تنظم أحكام الملكية الفلاحية و ضبطها في إطار تنظيم إداري مختص يحمي هذا النوع من الملكيات إداريا، و ينظم طرق استغلالها من أجل بعث الثقة في نفوس الفلاحين في عملية الارتباط بالأرض و حسن خدمتها للنهوض بهذا القطاع، و سوف نتطرق إلى حماية المناطق الفلاحية من خلال المطلب الأول (المقصود بالأراضي الفلاحية) و المطلب الثاني (الالتزامات المقررة على الملاك كحماية للعقار الفلاحي).

المطلب الأول: المقصود بالأراضي الفلاحية

قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة للعقار الفلاحي، و نظرا لحجم ظاهرة تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي خلال السنوات الأخيرة رغم ما يوجد من تشريعات قانونية و نصوص تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية، صدرت التعليمة الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 مارس 1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى التطبيق الصارم و الفوري لهذه النصوص القانونية وتجسيدها ميدانيا، و نظرا لذلك فقد نصت المادة 48 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أن عدم استغلالها يشكل تعسف في استعمال الحق بغض النظر عن صنفها القانوني، كما يمنع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة و

[1]: د. حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 104، 105.

التعمير، و من أجل التعرف أكثر على العقار الفلاحي فسوف نتطرق إلى تعريفه في الفرع الأول ثم التطور القانوني لوضعية العقار الفلاحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية

نصت المادة 4 من قانون التوجيه العقاري على أن الأراضي الفلاحية هي " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله "[1].

من خلال استقراء هذه المادة فالأراضي الفلاحية هي العقار المنتج وذلك عن طريق تدخل الإنسان فيه والقيام بخدمته و فلاحته إما سنويا أو لفترة زمنية طويلة تمتد إلى عدة سنوات، ويكون ذلك الانتاج المترتب موجها للاستهلاك بطريقة مباشرة، لذلك فالملكية العقارية الخاصة تشمل أيضا الأراضي الفلاحية التي تمتد إلى عمق الأرض و علوها.

الأراضي الفلاحية هي بالضرورة غير مناسبة للبناء لأن الغرض المخصص لها هو الإنتاج الفلاحي باعتبارها هي الأخرى ثروة محدودة بالنسبة للأراضي المخصصة للبناء، وتبعا لضوابط التربة و الانحدار و المناخ والسقي فإن الأراضي الفلاحية تصنف إلى ما يلي:

أولا: أراضي فلاحية خصبة جدا:

هي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي، و تكون طاقتها الإنتاجية عالية، و هي أراضي جد محدودة و تتوزع في المناطق الشمالية بالجزائر.

ثانيا: أراضي فلاحية خصبة:

هي أراضي متوسطة العمق سواء كانت مسقية أو قابلة للسقي و تمتاز بحسن عمقها، تقع في المناطق الرطبة أو الشبه الرطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

ثالثا: أراضي فلاحية متوسطة الخصوبة:

يشمل هذا النوع من الأراضي:

- ✓ الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و في العمق.

---

[1]: د. عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، 2005، الجزائر، ص 12،13.

- ✓ الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- ✓ الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق في الطبوغرافيا و في العمق و رسوبها الكبير و نسبة الأمطار فيها متغيرة.
- ✓ الاراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.

رابعا: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة:

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق الطبوغرافيا بدرجة كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار، ضعيفة في العمق و الملوحة وكذلك بنيتها و انجرافها ضعيف[1].

الفرع الثاني: تطور الوضعية القانونية للعقار الفلاحي

تعود مشكلة العقار الفلاحي في الواقع إلى فترة ما قبل الاستقلال، فقد كانت الأراضي قبل الاحتلال هي المورد الرئيسي للثروة و السمة المميزة للمجتمع الجزائري، حيث كان يتألف نظامه العقاري من نظام الملكية المحمية من طرف أفراد العرش، نظام ملكية القبيلة و نظام التملك الخاص، كما عرف الأهالي نظام الوقف الذي يهدف إلى تخصيص ربع العقار لأغراض خيرية عامة أو خاصة دينية أو مدنية، ورغم ذلك لم يتأثر التنظيم الأهلي للعقار بمجيء الأتراك لاشتراكهم في العقيدة و إنما تغيرت المصطلحات المتعلقة بهذه الأموال والمستلهمة من اللغة التركية و التي من بينها ملكية البايلك[2].

كانت الجزائر في قبضة الاستعمار وهي بذلك تندرج في إطار التبريرات الحكمية الهادفة إلى تحطيم النظام المحلي للملكية العقارية باعتباره نظام فاسد ينبغي تعويضه بالنظام الرأسمالي للعقار الفلاحي، وبذلك شرعت الإدارة الفرنسية في مرحلة تقنين العقار الفلاحي الجزائري، وأصدرت مجموعة من المراسيم منها المرسوم المؤرخ في 10 جوان 1833 الذي يلغي نظام الحبوس ويوزع حصص عقارية على المستوطنين، كما أصدرت الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844 الذي يضفي الشرعية على عقود التملك الممنوحة من قبل هذه الإدارة، بالإضافة إلى قانون سيناتوس كونسيلت الصادر في 22 أفريل 1863 الذي أعاد تقسيم العقار الفلاحي للجزائر إلى 03 أنواع وهي أراضي الملك الخاصة بالأهالي، أراضي العرش وملكية المستوطنين، كما صدر قانون فارني المؤرخ في 26 جويلية 1873 الذي يسعى

---

[1]: أنظر المادتين 05، 09 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر في الجريدة الرسمية عدد 49.

[2]: د. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها في تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، 2005، ص 29، 30.

إلى تحقيق توزيع الأراضي الجماعية والمشاعة التي استولى عليها الاستعمار بعد طرد الأهالي إلى المناطق الجرداء وتوسيع نطاق الملكية العامة للإدارة الاستعمارية.

إلا أنه باءت كل المحاولات الفرنسية بالفشل، وبعد الاستقلال اتبعت الجزائر أنظمة جديدة بهدف إعادة الاعتبار للعقار الفلاحي، وذلك عبر مراحل مختلفة نتطرق إليها كما يلي:

أولا: نظام التسيير الذاتي:

ظهر هذا النظام كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون ، وتولى هذه المهمة مجموعة من عمال المزارع وبشكل تلقائي، حيث اعترفت الدولة بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم رقم 20/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 الذي منح لهم الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية.

ونظام التسيير الذاتي يتمحور حول خاصيتين أساسيتين: الديمقراطية والذاتية، فيعد أسلوب ديمقراطي لأنه يقوم على آلية الانتخاب فيما يخص أجهزة التسيير التي تتمثل في مجلس العمال ولجنة التسيير المنبثقين عن الجمعية العامة للعمال، وأسلوب ذاتي لأنه يفترض فيه عدم تدخل الأجهزة البيروقراطية للدولة في الشؤون المتعلقة بالتسيير المالي والإداري للاستغلالية

حيث تتشكل الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا من الجمعية العامة للعمال وهي الهيئة العليا للاستغلالية الزراعية المسيرة ذاتيا، تصدق على النظام الداخلي لتنظيم العمال داخل الاستغلالية ومجلس العمال الذي يؤمن العلاقة بين الجمعية العامة ولجنة التسيير في الاستغلالات التي تزيد عدد أعضائها عن 50. أما في الحالة العكسية فتؤول صلاحيات المجلس إلى لجنة التسيير مباشرة[1] ولجنة التسيير التي تتشكل من 06 إلى 12 عضو من مجموع أعضاء مجلس العمال.

ويطبق نظام التسيير الذاتي على جميع الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين[2] و كذا التابعة للجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني و كذا مجموع الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية الذين بقوا يستغلون مزارعهم و أراضيهم في الجزائر و هذا في إطار احترام ما جاء في اتفاقية ايفيان.

---

[1]: د. عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 35.

[2]: أنظر الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 21 أوت 1962، المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها.

ثانيا: نظام الثورة الزراعية:

رغم تبني الدولة الجزائرية بعد الاستقلال نظام التسيير الذاتي، فإنها لجأت إلى أسلوب جديد يسمى بالثورة الزراعية و ذلك بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 و الذي تم بموجبه تأميم الأراضي و دمجها بطرق لم تراع فيها أحيانا دفع تعويض عادل و منصف لأصحاب هذه الأراضي، مما ترتب عن ذلك ظهور نزاع عقاري نظرا لعدم تنفيذ القرارات الصادرة من لجان الطعن، و التي تعنى بالاسترجاع الكلي أو الجزئي للأراضي المؤممة، أو لعدم تبليغ قرارات التأميم للمعنيين مما تعذر عليهم تقديم طعونهم والمطالبة بالتعويض، و كذلك في حالة عدم التطابق بين المساحات الحقيقية المصرح بها و المساحات المؤممة[1].

جاء هذا النظام بغرض إدماج الفلاحين في مجهودات تنمية البلاد تضمن لهم الاستفادة من ثمرات عملهم و كذا تحسين الظروف المعيشية بأكبر عدد ممكن من سكان الأرياف، و فضلا عن ذلك تتدخل الثورة الزراعية في زيادة استهلاك السماد و البذور المختارة و استغلال الأدوات العصرية و تشييد أبنية الاستغلال للأراضي المتروكة بدون حراثة.

إلا أن هذا النظام لم يحقق أي نجاح لعدة أسباب من بينها السلوك السلبي للمنتجين المستفيدين من تعاونيات الثورة الزراعية الذين كانوا يرون أن الدولة هي المحرك الأساسي لنشاطهم من حيث الانتاج و و التمويل و كذلك صعوبة المحيط الاجتماعي و الثقافي الذي واجهته الدولة، وبالإضافة إلى إضفاء صفة العامل على الفلاح التي أدت إلى إضعاف علاقته بالأرض، لأن الآليات القانونية التي وضعتها الثورة الزراعية لتقوية هذه العلاقة لم تشبع رغبته في البقاء في الأرض بل جعلته في بحث مستمر عن عمل آخر يحقق له أكبر منفعة اقتصادية ممكنة[2].

ثالثا: نظام المستثمرات الفلاحية:

عرفت الحكومة أثناء عرضها لمشروع قانون 19/87 أمام المجلس الشعبي الوطني مصطلح المستثمرة على أنها إيجاد وسائل جديدة للاستغلال، بأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية، حيث لا تكتفي باستعمال الوسائل الموجودة بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج و تحرض المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدها من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني.

---

[1]: بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 158.

[2]: أنظر ميثاق الثورة الزراعية و مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الطباعة الشعبية للجيش، الجزائر، ص20، 35.

ومن خلال هذا نجد أن نظام المستثمرة الفلاحية يتألف من ثلاث عناصر حيوية و فعالة لتحقيق الأهداف المرجوة من هذا النظام وهي الاستثمار، المستثمر و التمويل[1]، كما يعتمد نظامها الأساسي على مجموعة من المبادئ و هي مبدأ الفصل بين الملكية و حق الانتفاع، مبدأ استقلالية التسيير، مبدأ مسؤولية المنتجين و رغم أن المادة 24 من القانون رقم 19/87 منعت على الدولة التدخل في إدارة و تسيير المستثمرات الفلاحية لتفادي الأخطاء التي وقعت خلال تطبيق قانون الثورة الزراعية، إلا أن الاستقلال بالإدارة و التسيير من طرف المنتجين الفلاحين لا يمنع الدولة بصفتها مالكة حق الرقبة والمسؤولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلال أمثل نظرا لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية الهامة باستعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا[2] من خلال الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية و ممارستها حق الشفعة.

رابعا: نظام عقد الامتياز الفلاحي:

و هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا حق استغلال الأراضي الفلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية.

يتم الحصول على الامتياز إما عن طريق تحول حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز بناء على طلب اعضاء المستثمرة الفلاحية، وإما عن طريق أصلي بالحصول مباشرة على الامتياز[3] من طرف إدارة أملاك الدولة بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[4].

ويشترط في صاحب الامتياز أن يكون شخص طبيعي من جنسية جزائرية ومن بين الأشخاص الذين سبق لهم أن استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من طرف الوالي.

بما أن الامتياز هو عقد إداري فهو يرتب التزامات على المستثمر طبقا للمادة 03 من الملحق الثالث لدفتر الشروط الخاص بالامتياز على الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة التابعة للدولة من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، حيث يجب على المستثمر إدارة المستثمرات الفلاحية مباشرة وبصفة شخصية،

---

[1]: د. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، المرجع السابق، ص 80.

[2]: د. ليلى زروقي ، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 116.

[3]: انظر المواد 04، 09، 17 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[4]: تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 الذي يتخذ شكل هيئة عامة ذات طابع صناعي.

وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين فإنه يبقى عليهم إبرام اتفاقية يحددون فيها طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية وطرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، طرق توزيع واستعمال المداخيل[1]، حماية الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها وعدم تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية، دفع الأتاوى بعد سنتين متتاليتين...إلخ.

المطلب الثاني: الالتزامات المقررة على الملاك كحماية للعقار الفلاحي

لقد أصدر المشرع الجزائري القانون المتعلق بالتوجيه العقاري رقم 25/90 الذي جاء نتيجة الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر بعد دستور 23 فيفري 1989، جاء يهدف في مجمله إلى تنظيم التعامل في العقار الفلاحي، والحد من المضاربات والتصرفات الفوضوية، وحمايته من أشكال التعدي الناجمة عن التوسع العمراني غير العقلاني لهذه الأراضي الفلاحية نتيجة للأهمية الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بهذه العقارات[2]، إضافة إلى هذا القانون فقد أصدر المشرع القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي بدوره أبقى على نفس الأحكام الموجودة في قانون التوجيه العقاري، بالإضافة إلى نصه على مجموعة من التدابير اللازمة لحماية العقار الفلاحي من خلال الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي، كما حدد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي.

هذين القانونين كانا نقطة الانطلاق في تقرير الحماية الإدارية للعقارات الفلاحية وهذا من خلال استخلاص أهم الالتزامات التي تقع على عاتق الأشخاص الطبيعية والمعنوية في استغلالها وهو ما سنتناوله من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للعقارات

نظرا للطلبات المتزايدة على الأراضي الفلاحية وتغير وجهتها الفلاحية والبناء عليها نتيجة للعوامل الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، ألزم المشرع الجزائري ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية التبعية المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي التي يحوزونها، ووضع مجموعة من القيود الصارمة كاشتراطه الحصول على ترخيص مسبق قبل القيام بأي نشاط على الأراضي الفلاحية، ويتم تسليم هذا الترخيص من قبل الإدارة التي تقوم بدراسة المشروع، وبعد ذلك تقوم بمنح الترخيص أو عدم منحه. وحماية لهذه الأراضي نتيجة للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بالعقار الفلاحي، أكدت المادة 36 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص

---

[1]: انظر المادة 22 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

[2]: بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، مجلة المفكر، العدد 11، ص 396.

بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما يحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما[1]، وكون أن هذه الأراضي منوطة بأهمية كبيرة سواء كانت اجتماعية أو اقتصادية فإن عدم استثمارها يشكل تعسفا في استعمال الحق[2].

وتظهر صلاحيات الإدارة في المحافظة على الأراضي وحمايتها في مجموعة الوسائل القانونية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للخواص، التي تذهب إلى حد البيع الجبري، لكن هذه الوسائل لم تطبق نظرا لتأخر إنشاء الهيئة المكلفة قانونا بمتابعة هذه العملية أي عملية استغلال الأراضي الفلاحية رغم صدور المرسوم التنفيذي رقم 484/97 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الذي حدد صلاحية الهيئة المستخدمة التي خول لها القانون ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة، كما قد بين هذا المرسوم كيفية تدخل الديوان تطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، إلا أن هذه الآليات تبقى نظرية لا تطبيقية في الواقع العملي[3].

وتجدر الإشارة إلى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون التهيئة والتعمير، وذلك بموجب أدوات التعمير التي تلزم المالك بعدم تحويل الوجهة الفلاحية للأرض بغرض البناء فوقها حتى ولو كانت البلدية هي المالك لها، وذلك وفقا لما جاءت به المادة 55 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري التي ألزمت المالك بعدم الإضرار بقابلية الاستثمار، وعدم تحويل وجهتها الفلاحية، لذلك وجب على المالك الاستغلال الأراضي الفلاحية في مجالها وبالتالي أصبح استغلال الأراضي الفلاحية بمثابة التزام قانوني وقيد على ممارسة حق الملكية العقارية[4].

إن تحويل الأراضي الفلاحية القابلة للتعمير يتطلب استصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية بعملية التحويل، ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق لإنجاز عملية الدخول وقيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة بحيث أوجبت المادة 21 القانون رقم 29/90 السالف الذكر على ضرورة تسجيل كل التصرفات الواردة على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.

---

[1]: د. حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 106.
[2]: انظر المادة 48 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.
[3]: انظر المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996ن المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
[4]: د. حمدي عمر باشا، المرجع نفسه ، ص 107، 108.

الفرع الثاني: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية

يقع التزام استغلال الأراضي الفلاحية على جميع المالكين لها قصد حمايتها من التلف وفقدان قيمتها التكوينية، وقد تم العمل به في ظل قانون التوجيه العقاري (أولا) وكذا في ظل قانون التوجيه الفلاحي (ثانيا).

أولا: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري:

تعتبر سلطة الاستغلال من بين السلطات التي يتمتع بها المالك إلى جانب سلطة الاستعمال والتصرف، وإن كان الاستغلال يعني قيام الشخص ببذل كل الإمكانات من أجل الاستفادة من ثمار الشيء الطبيعية والاصطناعية أو المدنية كأن يقوم المالك بتأجير عقار مقابل دفع أجرة معينة من طرف المستأجر فهي تعتبر ثمار مدنية وهو ما يعرف بالاستغلال غير المباشر، وكذلك عندما يقوم بزراعة أرضه أو غرسها بنفسه فهنا يحصل على ثمار اصطناعية وهو ما يعرف بالاستغلال المباشر، وهو بذلك يختلف عن حق الاستعمال الذي يراد به استخدام الشيء فيما أعد له أصلا[1].

هذا و قد ألزم المشرع في القانون رقم 25/90 المنتجين الفلاحين باستغلال الأراضي الفلاحية، ونص على أن عدم استثمار الأراضي يعد تعسفا في استعمال الحق، وأن الاستثمار المباشر أو غير المباشر واجب على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما، وقد حدد مدة عدم الاستغلال بموسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل[2]، إلا أن المشرع الجزائري لم يبين كيف يتحقق عدم الاستغلال، فهل يتحقق في حالة عدم قيام الشخص بزراعة أرضه بالكامل أو يتحقق بمجرد أن يزرع جزء منها فقط، مع العلم أنه لتقدير عدم الاستغلال لابد من مراعاة بعض العوامل كطبيعة الأرض، الموقع، المناخ...إلخ.

أ- حالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

نص المشرع الجزائري على التصرفات التي تعتبر عدم استغلال للأراضي الفلاحية وهي تتمثل فيما يلي:

---

[1]: فاطمة الزهراء عليان، الزامية استغلال الأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق جامعة المدية، السنة الجامعية 2011، 2012 ، ص 61 .

[2]: انظر المادتين 48، 49 من القانون رقم 25/90، المرجع السابق.

01- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية:

ألزم المشرع الجزائري الأشخاص المعنيين باستغلال الأراضي الفلاحية بضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي لها، ونص على أنه لا يجوز تحويل هذه الأراضي إلى أراضي قابلة للتعمير سواء كانت بهدف إنجاز منشآت أو بنايات إلا بناء على رخصة صريحة ومسبقة حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

وبالنسبة للأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة أحاطها المشرع بعناية خاصة، حيث ألزم بضرورة صدور نص تشريعي يتم من خلاله وضع القيود التقنية والمالية التي يجب أن تراعى أثناء عملية التحويل، أما الأصناف الأخرى من الأراضي فإن تحويلها يخضع للنصوص التنظيمية التي تحدد كيفياته وإجراءاته كما يترتب على هذا التحويل تعويضات لصالح الدولة و الجماعات المحلية نتيجة نقص القيمة المنجرة عن هذا التحويل[1].

02- إلحاق المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية ضررا بقابليتها للاستغلال الفلاحي:

لكي لا تؤدي التصرفات التي تقع على الأراضي الفلاحية إلحاق الضرر بها وجعلها غير قابلة للاستغلال الفلاحي، فقد نص المشرع على جملة من الشروط الشكلية والموضوعية وجب احترامها من قبل المتعاملين.

فبالنسبة للشروط الشكلية فقد نص المشرع الجزائري في المادتين 793 و324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري على اشتراط الشكلية في كل التصرفات الواردة على العقار أو الحقوق العينية العقارية نظرا لأهمية العقار وقيمته، فهي تقوم بتنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف الذي سيقدمون عليه، كما تؤدي الشكلية دورا أساسيا في استقرار المعاملات والحفاظ على المراكز القانونية.

كما نص القانون رقم 25/90 هو الآخر على الشكلية من خلال الزامه بإخضاع التصرفات الواردة على العقار الفلاحي إلى الشكل الرسمي،[2] لكن إذا نظرنا إلى الفقرة 02 من المادة 53 من نفس القانون تقضي بأنه يجوز أن تحرر عقود الإيجار الفلاحية في شكل عقود عرفية ومنه نستنتج أن قصد المشرع

---

[1]: انظر المواد 34، 36، 37 من القانون رقم 25/90، المرجع السابق.

[2]: بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية – دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية – مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2004،2005، ص 30، 31.

من استعماله لمصطلح المعاملات هو التصرفات الناقلة للملكية، أما الشروط الموضوعية فهي عدم إلحاق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستغلال وعدم تأديتها إلى تحويل وجهتها الفلاحية وعدم القيام بتجزئتها.

وعليه لا بد أن تحتفظ الأراضي بطبيعتها الفلاحية ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل تصرف يهدف إلى البناء عليها، فيستوجب على الحاصلين على رخصة تحويل الوجهة الفلاحية للأرض بموجب نص قانوني أن يدفعوا نتيجة لذلك تعويضا للدولة والجماعات المحلية، وبهذا فأساس التعويض هنا يختلف عما هو مقرر في القواعد العامة، لكن كان من المفروض أن يتقرر وفق ما تقتضيه واجبات تحقيق الأرض الفلاحية لوظيفتها الاجتماعية.

كما فرض المشرع عدم القيام بتجزئة الأراضي الفلاحية لأنها قد تؤدي إلى التقليل من قدرتها الانتاجية، كذلك كي تمكن من الأشخاص الذين من استغلالها استغلالا أمثل وعليه فعملية تجزئة الأراضي تتم تحت رقابة القضاء خاصة عندما تكون القسمة على أملاك شائعة وذلك عن طريق إبطال كل معاملة تمت بهذا الشكل[1].

ب- الآثار المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

لقد نص المشرع على جملة من الإجراءات والتدابير التي يجب اتخاذها في مواجهة الشخص الذي يثبت في حقه عدم الاستغلال، وذلك باعتباره تعسفا في استعمال الحق من خلال النقاط التالية:

01- التعسف في استعمال الحق في القواعد العامة:

يعد التعسف في استعمال الحق حسب القواعد العامة تطبيق من تطبيقات العمل غير المشروع، حيث نصت المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري على 03 معايير تشكل تعسفا في استعما الحق وهي إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، وإذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير، وإذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة، بالإضافة إلى ذلك نص المشرع على معيار خاص وهو الضرر الفاحش، وعليه سنتناول هذه المعايير باختصار كما يلي:

01-01-استعمال الحق بنية الإضرار بالغير:

يراد بهذا المعيار أنه لا يعتبر تعسفا في استعمال الحق إلا إذا كان الهدف من استعمال الحق هو إلحاق الضرر بالغير، وفي حالة ما إذا كان الباعث إلى استعمال الحق هو تحقيق منفعة و أدى ذلك إلى

[1]: انظر المادتين 55، 56 من القانون رقم 25/90، المرجع السابق.

إحداث ضرر بالغير فهنا لا نكون أمام حالة التعسف في استعمال الحق باعتبار أن استعماله في هذه الحالة مشروعا.

01-02- إذا كان استعمال الحق يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير:

أراد المشرع الجزائري من خلال هذا المعيار أن يوازن بين مصلحة صاحب الحق في استعمال حقه وبين الضرر الناشئ عن هذا الاستعمال دون الضرورة إلى البحث عن النية الحقيقية لصاحب الحق وإن كان كثيرا ما تكون نيته هي الإضرار بالغير، وقد نص المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون المدني على عدة تطبيقات لهذا المعيار منها التحرر من حق الارتفاق، حيث أنه يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو إذا لم تبقى له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به وليس لمالك العقار المرتفق به أن يطالب ببقاء هذا الحق بعد أن زالت منفعته، ويكون الجزاء المقرر لذلك هو إزالته بإنهاء حق الارتفاق.

01-03- إذا كان الغرض من استعمال الحق تحقيق مصلحة غير مشروعة:

يجمع هذا المعيار بين المعيار الشخصي والموضوعي لأن الباعث إلى استعمال الحق غير مشروع، وكذلك ينظر إلى أن الفعل يؤدي إلى إحداث مصلحة غير مشروعة، و رغم أنه قد وجهت لهذا المعيار انتقادات كثيرة إلا أنه يبقي قائما.

إن المشرع لم يعطي مفهوما للتعسف و إنما كيفه على أساس أنه خطأ، وعليه يجد القاضي نفسه مضطرا على العمل بالحالات الواردة في المادة 124 مكرر في القانون المدني دون أن يكون له الحق في الخروج عنها لذا كان على المشرع أن يعتبرها مذكورة على سبيل الحصر و ليس المثال[1].

02- التعسف في استعمال الحق طبقا لقانون التوجيه العقاري:

بالإضافة إلى المعايير التي جاء بها القانون المدني الجزائري هناك معيار جديد جاء به قانون التوجيه العقاري في المادة 48 فقرة 01 بنصها على " يشكل عدم استعمال الأراضي الفلاحية تعسفا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي"، ومنه نجد أن المشرع الجزائري قد أقر بالتعسف لخدمة المصلحة العامة، لكنه لم يعتمد على معيار الإخلال بالمصلحة العامة كمعيار عام لنظرية التعسف.

---

[1]: د. رشيد شميشم، نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها على حق الملكية العقارية، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة، السنة الجامعية 2002، 2003، ص 94 وما يليها.

ولقد وضع قانون التوجيه العقاري عدة إجراءات لحماية الأراضي الفلاحية في حالة عدم استغلالها، وفي سبيل ذلك منحت الدولة سلطات واسعة لمباشرة الرقابة على المنتجين الفلاحيين وتسجيل حالات عدم الاستغلال، وتمارس هذه الرقابة بواسطة لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث جاء النص على هذه اللجنة في المادة 50 من هذا القانون التي وردت باسم هيئة خاصة وأحيلت على التنظيم لتحديد طبيعتها وتشكيلتها وكذا الإجراءات التي تتبعها لمعاينة عدم الاستغلال، حيث تنحصر مهامها في مراقبة مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها أو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما، كما تراقب مدى تنفيذها للالتزام القانوني والمتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا فعليا ومباشرا[1].

وبعد اخطار اللجنة بعدم استغلال الأراضي الفلاحية من طرف أعضائها أو من طرف المصالح الفلاحية على مستوى الولاية أو من طرف كل شخص، تقوم بالتحقيق في عدم الاستغلال فإذا تحقق ذلك تقوم بإعداد محضر اثبات تسلمه لكل من الوالي و الوزير المكلف بالفلاحة و بعد قيام اللجنة بتحرير محضر المعاينة توجه انذار للمالك أو حائز الحق العيني العقاري لمباشرة استغلال الأرض بشرط أن لا تتجاوز هذه المدة 06 أشهر من تاريخ تبليغ الانذار للمعني بموجب كتاب موصى عليه مع وصل استلام، وفي حالة عدم استجابة المعني للإنذار بعد انتهاء الأجل يتم إعذاره مرة أخرى ليقوم باستئناف الاستغلال خلال سنة واحدة، ويتوجب عليه احاطة اللجنة بالأسباب التي حالت دون استغلاله للأرض[2].

هذا والمشرع لم يحدد المعيار الذي على أساسه يمكن للجنة من إثبات عدم الاستغلال لا في قانون التوجيه العقاري و لا في المرسوم التنفيذي رقم 484/97 حيث ترك عبئ إثباته على اللجنة باستعمال سلطتها التقديرية ويتضمن الانذار الموجه من قبل اللجنة إلى المعني بعدم استغلال الأرض الفلاحية كل الاجراءات اللاحقة و الاجراءات و الجزاءات التي ستطبق عليه في حالة تماطله إذا رفض، ولم ينص المشرع على امكانية لجوء المعني الى القضاء للطعن في قرارات اللجنة في حالة تضرره من قرارها المتضمن اثبات عدم الاستغلال[3]، وبعد انقضاء الأجل المحدد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 و هو الأجل الإضافي، فإن اللجنة تقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[4]، و باعتبار هذا الأخير أداة لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة يقوم بوضع الأراضي الفلاحية غير المستغلة حيز الاستغلال على حساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا لم يعرف المالك الحقيقي، أو القيام

---

[1]: فضيلة بركان، عدم استغلال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 36.

[2]: انظر المادتين 05، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 1997.

[3]: فضيلة بركان، المرجع نفسه، ص 36، 37.

[4]: انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المرجع السابق.

بعرضها للتأجير أو بيعها إذا كانت من صنف الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا كما يمارس حق الشفعة من أجل امتلاك الأراضي المعروضة للبيع طبقا لنص المادة 52 من قانون التوجيه العقاري.

وفي ما يخص القضاء الخاص بالفصل في النزاعات المتعلقة بعدم استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري فإن القضاء العادي هو المختص بالفصل فيها[1].

ثانيا: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه الفلاحي:

أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 16/08 المؤرخ في 10 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي أبقى على الأحكام التي كانت موجودة في قانون التوجيه العقاري 25/90 لكنه نص على مجموعة من التدابير اللازمة من أجل تحقيق الأهداف التي سطرها منها الاستغلال الأمثل لقدرات كل اقليم بناء على مقاربة اقتصادية و تساهمية مؤسسة على معرفة كافية بالحقائق الاقتصادية و الاجتماعية لمختلف المناطق، تحسين الظروف المعيشية لسكان الريف، وتجميع كل الوسائل التي ترصدها الدولة في إطار مختلف أنظمة قائمة الدعم لتنمية النشاطات الاقتصادية و الحرف.

من التدابير التي انتهجها هذا القانون تحديد نمط الاستغلال الفلاحي، تحديد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي، ضبط المقاييس المطبقة على عمليات التجميع من خلال وضع خرائط زراعية قصد تجميع الأراضي الفلاحية ليسهل استغلالها، كما نص على التنظيم المهني الفلاحي من خلال مختلف المؤسسات و الهيئات التي تتطلبها عملية الاستغلال بهدف تطويرها و رفع مستوى الانتاج، أما بالنسبة لتحديده نمط الاستغلال الفلاحي فقد نص على استغلال الأشخاص الطبيعية للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 [2].

الفرع الثالث: حماية الأراضي الفلاحية من التعدي

لقد تدخل المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 19/87[3] من أجل تحديد كيفية استغلال الأراضي و أعطى للدولة صلاحيات واسعة للتدخل من أجل حمايتها و عدم تركها بورا أو التعامل فيها بشكل يضر بإنتاجها و ذلك تحت طائلة توقيع جزاءات لكل مخالف لهذه الأحكام تذهب إلى حد التجريد من هذه الملكية نظرا للاعتداءات الواقعة على هذا النوع من الأراضي.

---

[1]: بركان فضيلة، المرجع السابق ، ص 39.

[2]: راجع في ذلك الصفحتين 81، 82 من هذه المذكرة.

[3]: انظر القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 09 ديسمبر 1987.

و لتجسيد الحماية القانونية للأراضي الفلاحية التابعة للدولة فإنه يتعين التفرقة بين المخالفات المرتكبة من طرف المستفيدين من حق الانتفاع الدائم والمخالفات التي يرتكبها الغير والمخالفات الصادرة عن الإدارة، ففي حالة انشاء مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية بموجب عقد إداري مشهر فإن حق الانتفاع ينتقل إلى صاحب المستثمرة و تبقى الدولة مالكة لحق الرقبة، وتتدخل عن طريق إدارة أملاك الدولة في حالة المنازعة في الملكية من طرف الغير ومن المفروض أن تمارس الدولة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للفلاحة وتترقب الاستغلال الأمثل للأراضي وفق وجهتها الفلاحية عن طريق الوالي ممثلا من طرف مديرية الفلاحة، وقد خص المرسوم التطبيقي رقم 51/20 المؤرخ في 16 فيفري 1990 الوالي بتمثيل الدولة في المنازعات المتعلقة بإسقاط حق الانتفاع أمام القضاء بعد معاينة المخالفات سواء تعلق الأمر بالبناء غير الشرعي أو التأجير أو عدم الاستغلال أو التنازل لأشخاص لم تتوفر فيهم الشروط التي نص عليها القانون رقم 19/87 السالف الذكر أما إذا تم التنازل عن حق الانتفاع بموجب قرار إداري، و قبل تحرير العقد و إشهاره فالدولة تبقى مالكة لحق الرقبة و الانتفاع لأنه وطبقا لأحكام القانون المدني و الأمر 76/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإن ملكية الحقوق العينية لا تنتقل إلا بشهر المستندات الناقلة لهذه الحقوق، ولكن مبدئيا المستفيد من القرار الإداري له حق مكتسب لا يمكن للإدارة سحبه بإرادتها المنفردة بعد انقضاء أجل الطعن القضائي طبقا للقضاء الجاري لجهات القضاء الإداري و المبادئ التي تحكم القانون الإداري.

وقد نصت المادة 30 من القانون رقم 19/87 السالف الذكر على أنه يمكن للقاضي في حالة المخالفات المرتكبة من طرف الخواص اتخاذ أي إجراء كفيل بحماية المستثمرة الفلاحية إذا طلبت الإدارة ذلك.

أما الاعتداء من طرف المؤسسات العمومية أو الهيئات الإدارية يحكمها القانون العام، وآخر حالات التعدي التي وقعت في السنوات الأخيرة التي ارتكبتها المندوبيات التنفيذية للبلديات على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة رغم أن البلدية ليس لها أي حق للتصرف في هذه الأراضي لأنها لا تملكها ولم يخول لها المشرع أي حق للتدخل في تسييرها، و قد يمثل هذا الاعتداء في الاستلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية وتجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء فيها، أو انجاز بناءات عليها من طرف البلدية نفسها بدون وجه حق خارج تطبيق أدوات التعمير أو في غيابها، وفي بعض الأحيان يتم ذلك بتواطؤ من المستفيدين الذين وقعوا لرئيس البلدية غير الشرعي مقابلة الحصول على قطعة أرض معدة

للبناء، إلا أن السلطات المكلفة بحماية الأراضي الفلاحية في تلك الفترة لم تتدخل رغم تعدد التعليمات التي تحث على المحافظة على الأراضي الفلاحية[1].

[1]: فضيلة بركان، المرجع السابق، ص 41.

خلاصة الفصل الثاني

لقد تناولنا في الفصل الثاني الحماية الإدارية الخاصة للأملاك العقارية الخاصة باعتبارها تنصب على كل صنف من الأملاك العقارية الخاصة على حدى وتنفرد بإجراءات خاصة بها والتي منحها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار الحضري والفلاحي من بعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها على ملكياتهم العقارية.

فالعقار الحضري يحتاج إلى حماية إدارية لضمان المحافظة على الجانب الحضري والجمالي لهذه العقارات وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي، فقد سن المشرع القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يحد من الاستغلال العشوائي والفوضوي للأراضي المعدة للبناء، بالإضافة إلى مجموعة من القواعد التي تحدد شروط التهيئة لهذا الصنف من الأراضي وهي قواعد التعمير الجماعية والفردية كما سبق بيانه، بالإضافة إلى مجموعة الإجراءات التي تهدف إلى معاينة المخالفات في مجال التهيئة العمرانية.

أما بالنسبة للعقار الفلاحي فقد تدخل المشرع بتنظيم أحكام الملكية الفلاحية وطرق استغلالها في إطار أنظمة قانونية مرت بعدة مراحل بداية بالتسيير الذاتي ثم الثورة الزراعية والمستثمرات الفلاحية وأخيرا نظام الامتياز باعتبارها أملاك خاصة تابعة للدولة تحتاج لحماية ومراقبة خاصة، حيث أقر التزامات على المالكين من أجل الحفاظ على طابعها الفلاحي وذلك بفرض التزام استغلالها وحمايتها من التعدي.

الخاتمة

ختاما لهذا البحث الذي سلط الضوء على نوعين من هذه الحماية الإدارية التي قررها المشرع للملكية العقارية الخاصة وهي الحماية الإدارية العامة والحماية الإدارية الخاصة، وعلى أساس هذه الدراسة فإن الحماية الإدارية لهذه الأملاك تشكل سبيلا أقره المشرع لفائدة مالك العقار متى كانت ملكيته صحيحة غير متنازع عليها وهو ما يؤدي حتما إلى فرض النظام وإجبار الكافة على احترام سيادة القانون.

ومن أجل تقرير حماية إدارية على هذه الأملاك كان لابد من إثبات الملكية العقارية ومحاولة فض النزاعات والخلافات الواقعة بشأنها من طرف الجهات الإدارية المشرفة على عملية المسح العقاري التي تطهر الملكية العقارية بواسطة أقوى السندات المثبتة للملكية العقارية وهي الدفتر العقاري الذي تختتم به هذه العملية، ولذلك كان لزاما على الهيئات القائمة عليها التأكيد على مواصلتها وإتمامها، إلا أنه في حالة غياب عملية مسح شامل للعقارات في الجزائر وعدم امتلاك الأفراد لسندات تثبت ملكيتهم في المناطق التي لم يشملها المسح العقاري يجعل مسألة الإثبات شاقة مما يسهل الاعتداء عليها ويجعله مبررا بعدم وجود سند ملكية، وعليه فإن آلية الحماية لا يمكنها أن تؤدي دور فعال في حماية الملكية العقارية الخاصة من الانتهاكات الواقعة عليها في ظل الوضعية القانونية المعقدة.

والمشرع في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كتصرف حمائي للأملاك العقارية الخاصة فإنه لم يأت في ظل القانون رقم 11/91 بتفصيل لحقوق المالك فيما يخص نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقارات، وحق الاسترجاع وأولوية الشراء والإيجار على العكس مما فعل بتوضيح في مجال التعويض على الرغم من أنه حتى في مجال التعويض أهمل بعض النقاط الأساسية وأحدث تداخلا في البعض الآخر مثل تحديد الجهة المختصة بدفع التعويض، كما أن المشرع في عملية التعويض لم يحدد الضرر الواجب التعويض عنه فكيف يمكن القول بتعويض عادل ومنصف إن لم يحدد نوع الضرر لذلك نرى على المشرع أن يأخذ بعين الاعتبار الأهمية التي يستحقها موضوع نزع الملكية وذلك بغلق كل المنافذ التي تمكن الإدارة من التعسف وتجاوز صلاحياتها، كما يجب عليه أن يعطي للقضاء صلاحيات أكبر لرقابة الإدارة في هذا الخصوص ضمانا لحقوق الأفراد من هدرها.

بالإضافة إلى أن الأملاك الشاغرة تؤول ملكيتها للدولة بصفتها ألماك خاصة تابعة لها بعد اتباع إجراءات محددة وفق القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية، فإنه يتضح أن هذه الإجراءات تتم على مستوى القضاء بعد صدور حكم قضائي يثبت حالة الشغور، ورغم أن قانون الأملاك الوطنية في مجمل نصوصه المحدثة جاء من أجل تفادي النقص الذي يعتري هذا الموضوع إلا أنه لم يحسم مشكلة رافع الدعوى كما لم يحدد الجهة القضائية التي ترفع أمام ها دعوى الشغور هل يعود الاختصاص للقضاء العادي أو الإداري وبذلك ترك باب الاختلاف الاجتهاد مفتوحا أمام فقهاء القانون، كما بقيت مشكلة ممثل الدولة القانوني أثناء رفع الدعوى القضائية في هذا الخصوص.

بالإضافة إلى ما تتضمنه الحماية الإدارية الخاصة للأملاك العقارية الخاصة من تقرير الحماية للعقار الحضري والفلاحي، فبالنسبة لحماية العقار الحضري فيكون عن طريق قواعد التنظيم الجماعي والفردي التي تضمن التنسيق العمراني، حيث تبين لنا أن هذه القواعد تلعب دور هام في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر، ويمكن اعتبارها كوسيلة إدارية وقانونية لضبط التغيير في النسيج العمراني، إلا أنه وجدت عدة صعوبات وعراقيل أثناء تنفيذها من أجل توفير الحماية الإدارية لهذه الأملاك إذ أن المخالفات العمرانية ما تزال قائمة بالنسبة للمواصفات العمرانية المحددة وهذا بسبب قلة المراقبة التقنية وقلة الوعي المدني في مجال العمران بالنسبة للبنايات غير القانونية التي أصبحت السلطات المحلية غير قادرة على التحكم فيها أو إيقافها بشكل نهائي

أما بالنسبة للعقار الفلاحي فقد حظيت باهتمام واسع من قبل المشرع الجزائري عن عدة أنظمة قانونية تم العمل بها ضمن فترات متتالية إلى يومنا هذا إلا أنها انعكست سلبا ع مردود الإنتاج الفلاحي، حيث أن البعض من هذه الأراضي تحول إلى قطع مستغلة لأغراض خارجة على الإطار الفلاحي، وارتفع عدد البنايات فوقها مما أحدث تقلص في المساحات الزراعية، هذه الوضعية المزرية دفعت بالمشرع إلى فرض مجموعة من الالتزامات المقررة بموجب قانون التوجيه العقاري وكذا قانون التوجيه الفلاحي وذلك من أجل توفير أكبر قدر من الحماية لهذا النوع من الأراضي ومنع الاعتداءات التي تقع عليها سواء من طرف الأفراد أو من طرف الإدارة نفسها.

وفي الأخير نختم موضوع مذكرتنا هذه بمجموعة من الاقتراحات التي نرجو أن تساعد ولو بالقدر الضئيل في تثمين هذا الموضوع وهي:

01- التأكيد على مواصلة عملية المسح العقاري وتعميمها على كافة التراب الوطني من أجل إثبات جميع الأملاك ونسبتها لمالكيها الحقيقيين بواسطة دفتر عقاري ذو حجية قاطعة، كما تمكن السلطات المعنية من تحديد جميع المناطق الفلاحية والحفاظ عليها من الزحف العمراني كون أن هناك مئات الهكتارات يستهلكها الإسمنت كل سنة.

02- تدعيم عملية مسح الأراضي العام بمختلف الوسائل المادية والبشرية اللازمة وذلك بتخصيص أظرفة مالية معتبرة وإطارات متكونة ومتخصصة بهدف الوصول إلى تطهير الملكية العقارية.

03- إنشاء محاكم عقارية وتكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري والعمل على تسوية وضعية العقارات في بلادنا، والتي من شأنها تذليل الصعوبات اليومية الواردة عن طريق الخبراء الشرعيين المعينين من قبل القاضي.

04- القيام بعملية التقرب أكثر من المختصين في الميدان من أجل استقصاء مواطن الخلل في القوانين الوضعية المتعلقة بحماية الأملاك العقارية الخاصة، بالإضافة إلى تحليل وتعديل القوانين العقارية من قبل الكفاءات المتخصصة بما يخدم مصلحة الفرد والمجتمع على حد سواء.

05- تشجيع الباحثين بوضع مؤلفات متخصصة في مجال الملكية العقارية تكون مرجع أساسي للدارسين والقضاة يسترشدون بها في دراساتهم بتعمق نظرا لقلة وجود بحوث متخصصة في القانون العقاري.

06- زيادة وتقوية عملية الرقابة على أعمال البناء وذلك عن طريق عملية تأهيل أشخاص معينين للقيام بهذه المهمة.

تم بعون الله وتوفيقه

قائمة الملاحق

ملحق رقم :01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المدية

مديرية مسح الأراضي

2017 جانفي 26.

قرار رقم 126 بتاريخ .....

المتضمن إنشاء اللجنة البلدية لمتابعة عملية مسح الأراضي الريفية لبلدية ثلاث دوائر

رقم: 126 / أ ع

إن والي ولاية المدية

- بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتعلق بتأسيس مسح الأراضي العام ووضع السجل العقاري.
- وبمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد
- وبمقتضى القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/11/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- وبمقتضى القانون رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري والمعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 ولاسيما المادة 11 منه.
- وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14.
- وبمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 والمتعلق بالأوقاف.
- وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية.
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 30 سبتمبر 2010 المتضمن تعيين السيد إبراهيم مراد واليا لولاية المديـــة.
- وبمقتضى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وخاصة المادة 07 منه المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 والتي تنص على إنشاء لجنة مسح الأراضي.
- وبمقتضى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/06/19 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- وبمقتضى المرسوم رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها.
- وبمقتضى المرسوم رقم 365/84 المؤرخ في 1984/12/01 المحدد لتكوين البلديات ومشتملاتها وحدودها الإقليمية.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/08/30 المتعلق بكيفية تطبيق إجراءات إعادة تنظيم المزارع الفلاحية في القطاع العمومي.
- وبمقتضى التعليمة رقم 3019 الصادرة عن وزارة المالية، مديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية المؤرخة في 1988/07/02 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي للمستثمرات الفلاحية.
- نظرا لمراسلة السيد مدير مسح الأراضي لولاية المدية تحت رقم 48 بتاريخ 09 جانفي 2012
- وباقتراح من السيد مدير مسح الأراضي لولاية المدية.

يقـــــرر

- **المادة الأولـــى**: تنشأ لجنة خاصة لمتابعة عملية مسح الأراضي الريفية عبر بلدية **ثلاث دوائر** وتتكون من السادة:

1. قاضي المحكمة: رئيسا للجنة
2. رئيس المجلس الشعبي لبلدية ثلاث دوائر أو ممثله: نائبا لرئيس اللجنة.
3. ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب: عضوا.
4. مدير مسح الأراضي أو ممثله: عضوا.
5. ممثل وزارة الدفاع الوطني: عضوا.
6. المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله: عضوا.
7. ممثل مديرية أملاك الدولة: عضوا.
8. ممثل مديرية المصالح الفلاحية: عضوا.
9. موثق معين من طرف الجهاز المختص في تنظيم المهنة: عضوا.
10. خبير عقاري معين من طرف الجهاز المختص في تنظيم المهنة: عضوا.
11. ممثل عن مديرية الري: عضوا.

- **المادة الثانية**: يتولى أمانة اللجنة المذكورة بالمادة الأولى أعلاه ممثل عن مديرية مسح الأراضي.
- **المادة الثالثة**: تجتمع اللجنة بطلب من المسؤول الولائي المكلف بمسح الأراضي ويستدعي إليها كل أعضائها.
- **المادة الرابعة**: إن كيفية تسيير اللجنة هي محددة طبقا للمادة الثامنة الفقرة التاسعة من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25.
- **المادة الخامسة**: تكلف اللجنة بالمهام التالية:
  - جمع الوثائق والبيانات التي من شأنها تسهيل إعداد الوثائق الطبوغرافية لتحديد الأملاك.
  - معاينة الأماكن التي تكون محل خلافات أثناء عملية المسح.
  - السعي لمصالحة ذوي الشأن حول النزاعات والتي تخص حدود أملاكهم.
  - الفصل في النزاعات التي تعو وديا استنادا للوثائق العقارية، كالعقود وشهادات الملكية المسلمة أثناء إثبات حقوق الملكية التي أجريت في إطار الثورة الزراعية.
- **المادة السادسة**: تكون مقررات اللجنة نافذة بقرار من السيد الوالي.
- **المادة السابعة**: يكلف السادة الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، رئيس الأمن الولائي، قائد المجموعة الولائية للدرك الوطني، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي، مدير الحفظ العقاري، رئيس دائرة سعوان ورئيس المجلس الشعبي لبلدية ثلاث دوائر، كل في ميدان اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في مصنف العقود الإدارية لولاية المدية.

الـوالـــي

الوالي

إبراهيم مـــراد

ملحق رقم: 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سيدي بلعباس

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية و المنازعات

1088

قرار رقم ..... متضمن فتح تحقيق مسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لمشروع تقوية الطريق الوطني رقم 92 بين حدود ولاية سعيدة و حدود ولاية سيدي بلعباس

إن والي ولاية سيدي بلعباس

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 04-03-2013 المتضمن تعيين السيد حطاب محمد واليا لولاية سيدي بلعباس.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27-07-1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 السالف الذكر المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23-07-1994 المحدد لأجهزة الإدارة العامة للولاية و هياكلها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 06-09-1995 الذي يحدد صلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العامة للإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07-07-2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27-07-1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بعملية نزع الملكية.
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20-11-2011 الصادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية الذي يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعنوان 2012 .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 07 المؤرخ في 11-05-1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- بناءا على الإرسال الوارد عن مديرية الأشغال العمومية تحت رقم 1518 المؤرخ في 18-03-2014 المتضمن طلب إعداد قرار فتح تحقيق مسبق لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمشروع [redacted] .
- بناءا على الملف الإداري و التقني.

بإقتراح من السيد مدير التنظيم و الشؤون العامة № 1088

- يقـــرر -

المادة الأولى : يفتح تحقيق مسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمشروع [redacted] .

المادة 02: يتم فتح تحقيق المسبق إبتداء من تاريخ 28-05-2014 إلى غاية 28-06-2014 .

المادة 03: تتشكل لجنة التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية من السادة الآتية أسماءهم :

- قراي علي : رئيسا.
- بوزيدي الطاهر : عضوا.
- بن عيسى محمد : عضوا.

المادة 04: تضع لجنة التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية وثائق التحقيق و كذا سجل التحقيق و مخطط الوضعية للمشروع ببلديات بلعربي ، واد سفيون لمدة ثلاثين (30) يوما متتالية حتى يتمكن المواطنين من الإطلاع و تدوين ملاحظاتهم وجوبا بالسجل كل يوم إبتداءا من التاريخ المذكور أعلاه إلى نهاية التحقيق ما عدا أيام العطل القانونية من الساعة 09:00 إلى الساعة 11:00 صباحا و من الساعة 13:00 إلى 16:00 مساءا و يمكن لأعضاء لجنة التحقيق سماع أي شخص يمكن أن يساهم في إعطاء معلومات مفيدة عند إستشارته .

المادة 05: لا يحق لأعضاء لجنة التحقيق المسبق أن يبوحوا بأي سر يتعلق بالوثائق و المعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهامهم

المادة 06: يتمثل الهدف من عملية نزع الملكية في إنجاز مشروع [redacted] .

المادة 07 عند إنتهاء مدة التحقيق المذكورة في المادة الثانية من هذا القرار يغلق السجل و يفحص أعضاء لجنة التحقيق المسبق الملاحظات المدونة بالسجل و يحررون تقريرا يستعرضون فيه إستنتاجاتهم بشأن طابع المنفعة العمومية للمشروع بصريح العبارة يرسلونه إلى السيد والي الولاية خلال مدة 15 يوما إبتداءا من إنتهاء المدة المحددة في المادة الثانية من هذا القرار.

المادة 08: تقدم نسخة من تقرير أعضاء لجنة التحقيق وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بناءا على طلبهم .

المادة 09: يجب أن يكون هذا القرار قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق :

- منشورا بمركز بلديات : بلعربي ، واد سفيون .
- منشورا في يوميتين وطنيتين على حساب المستفيد من العملية .

المادة 10: تحدد مكافآت أعضاء لجنة التحقيق المسبق حسب الكيفيات و نسب مصاريف المهمات الممنوحة للموظفين وفقا للتنظيم المعمول به وتكون المكافآت على عاتق السلطة نازعة الملكية.

المادة 11: يكلف كل من السادة : الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مدير الأشغال العمومية ، مدير النقل ، مدير الموارد المائية ، مدير التعمير والبناء ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير مسح الأراضي ، مدير الحفظ العقاري ، مدير أملاك الدولة ، رؤساء دوائر تنيرة ، مصطفى إبن براهيم ، رؤساء المجالس الشعبية البلدية لكل من واد سفيون . بلعربي كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج في مجموع العقود الإدارية للولاية. ٥

سيدي بلعباس في 20 ماي 2014

الـــوالـــي

ملحق رقم: 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سيدي بلعباس
مديرية التنظيم والشؤون العامة
مصلحة الشؤون القانونية و المنازعات

قرار رقم ..... متضمن التصريح بالمنفعة العمومية في إطار عملية نزع الملكية لمشروع [redacted]

إن والي ولاية سيدي بلعباس

- بمقتضى القانون رقم 84 09 المؤرخ في 04-02-1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في01-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية المتمم .
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 04-03-2013 المتضمن تعيين السيد حطاب محمد بصفته واليا لولاية سيدي بلعباس .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-180 المؤرخ في27 07 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم91-11 المؤرخ في 1991/04/27 السالف الذكر.
- بمقتضى المرسوم رقم 94- 215 المؤرخ في 23-07-1994 المحدد لأجهزة الإدارة العامة للولاية و هياكلها.
- بمقتضى المرسوم رقم 95- 265 المؤرخ في 06-09-1995 الذي يحدد صلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العامة للإدارة المحلية و قواعد تنظيمها وعملها.
- بمقتضى البرقية الرسمية الصادرة من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية رقم 401 المؤرخة في 06-03-2013 المتضمنة تعيين السيد حطاب محمد بصفته واليا لولاية سيدي بلعباس.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 26-01-1993 المتضمن بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للمشاريع الكبرى المتعلقة بقطاع التجهيز .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 07 المؤرخ في 11-05-1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى القرار الولائي رقم 1088 المؤرخ في20-05-2014 المتضمن فتح تحقيق مسبق من أجل المنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لمشروع [redacted] :
- - بناءا على الإرسال رقم 1518 المؤرخ في 18-03-2014 الوارد من مديرية الأشغال العمومية و المتضمن طلب إعداد قرار فتح تحقيق مسبق لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للمشروع المذكور أعلاه .
- بناءا على الملف التقني و الإداري.
- بناءا على التقرير النهائي لأعضاء لجنة التحقيق المسبق .

باقتراح من السيد مدير التنظيم و الشؤون العامة

يقـــرر

المادة الأولى : يصرح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية لمشروع تقوية الطريق [illegible] سيدي بلعباس .

المادة 02 : تصح ضرورية لإنجاز هذا المشروع الملكيات التي مستها هذه العملية .

المادة 03 : تبلغ المساحة المنزوعة حوالي [illegible] .

المادة 04 : يقدر المبلغ المخصص لتغطية المشروع بـ [illegible] دج .

المادة 05 : يعلق هذا القرار بمقر بلديات بلعربي ، واد سفيون و الأماكن المخصصة عاديا للنشر لمدة شهر المحددة للطعن كما يبلغ لكل المعنيين الذين مستهم هذه العملية .

المادة 06 : يكلف السادة : الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مدير الأشغال العمومية ، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير مسح الأراضي ، مدير التعمير والبناء و الهندسة المعمارية ، رؤساء دوائر تنيرة ، مصطفى بن براهيم ، رؤساء المجالس الشعبية البلدية لكل من واد سفيون ، بلعربي كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج في مجموعة العقود الإدارية للولاية .

سيدي بلعباس :.....

الـــوالـــي

ملحق رقم: 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سيدي بلعباس
مديرية التنظيم والشؤون العامة
مصلحة الشؤون القانونية و المنازعات

0650

قرار رقم..... متضمن قابلية التنازل عن العقارات و الأملاك العينية العقارية في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمشروع [redacted]

إن والي ولاية سيدي بلعباس

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية .
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 04 مارس 2013 المتضمن تعيين السيد حطاب محمد بصفته واليا لولاية سيدي بلعباس
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27-07-1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في27-04-1991 المتمم للقانون المذكور أعلاه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23-07-1994 المحدد لأجهزة الإدارة العامة للولاية و هياكلها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 06-09-1995 الذي يحدد صلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العامة للإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 26-01-1993 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للمشاريع الكبرى المتعلقة بقطاع التجهيز.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 07 المؤرخ في 11-05-1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- بمقتضى القرار الولائي رقم 381 المؤرخ في 25-03-2010 المتضمن فتح تحقيق مسبق من أجل المنفعة العمومية لمشروع إنجاز [redacted] .

- بمقتضى القرار الولائي رقم 668 المؤرخ في 12-05-2010 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في إطار عملية نزع الملكية للمشروع المذكور أعلاه.

- بمقتضى القرار الولائي رقم 933 المؤرخ في 01-07-2010 المتضمن إجراء تحقيق جزئي نزع الملكية للمشروع المذكور أعلاه .

- بناءا على محضر التحقيق النهائي المعد من قبل الخبير العقاري الأستاذ جيلي نصر الدين المعين لإجراء التحقيق الجزئي للمشروع المذكور أعلاه.

- بناءا على الإرسال رقم 3872 المؤرخ في 22-03-2015 المتضمن حالة تقييمية في إطار عملية نزع الملكية للمشروع المذكور أعلاه

- بناءا على الملف التقني والإداري.

باقتراح من السيد مدير التنظيم و الشؤون العامة

-يقـــرر-

المادة الأولى : يصرح بقابلية التنازل لفائدة الدولة (مديرية الأشغال العمومية) عن العقارات و الأملاك العينية العقارية في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمشروع إنجاز [redacted]

المادة 02 : تحدد العقارات المقرر نزع ملكيتها و قائمة الملاك و ذوي الحقوق طبقا للمحاضر النهائية و المخطط الجزئي المعد من طرف المحافظ المحقق السيد جيلي نصر الدين و كذا مبلغ التعويض المحدد من قبل مديرية أملاك الدولة حسب ما يلي :

بلدية مزاورو:

الرقم	إسم ولقب المستثمرة الفلاحية	المساحة المنزوعة	القيمة التجارية حق الإمتياز/هـ	قيمة حق الإمتياز للمساحة المنزوعة	مراجع العقـــود
01	م.ف.ج نحوي عبادة	00 هـ 23 آر 78 سا	173.700,00 دج	41.305,00 دج	عقد إداري رقم 22 مؤرخ في 1999/05/26 مشهر في 2000/07/11 مجم 114 رقم 92
02	م.ف.ج مزوزي زهراج	00 هـ 12 آر 65 سا	173.700,00 دج	21.973,00 دج	عقد امتياز رقم 1088 مشهر في 2012/04/26 مجم 270 رقم 80
03	م.ف.ج مزوزي زهراج	00 هـ 34 آر 90 سا	173.700,00 دج	60.621,00 دج	عقد امتياز رقم 1358 مشهر في 2012/07/18 مجم 288 رقم 123 عقد امتياز رقم 1380 مشهر في 2012/08/09 مجم 291 رقم 96
04	م.ف.ج معزوزي يوسف	00 هـ 08 آر 01 سا	173.700,00 دج	13.913,00 دج	عقد امتياز رقم 1502 مشهر في 2012/05/29 مجم 279 رقم 44
		00 هـ 58 آر 79 سا	173.700,00 دج	102.118,00 دج	عقد امتياز رقم 6097 مشهر في 2013/11/10 مجم 371 رقم 49 عقد امتياز رقم 1702 مشهر في 2012/06/03 مجم 280 رقم 29
05	م.ف.ج صابر بن يوسف	00 هـ 25 آر 98 سا	173.700,00 دج	45.127,00 دج	عقد إمتياز رقم 2037 مشهر في 2012/08/09 مجم 291 رقم 95 عقد إمتياز رقم 2681 مشهر في 2012/09/20 عم 295 رقم 32
06	م.ف.ف خطاب فضور	00 هـ 17 آر 40 سا	173.700,00 دج	30.223,00 دج	عقد إمتياز رقم 4374 مشهر في 2013/01/10 مجم 291 رقم 95
07	م.ف.ف بوراقة بلقاسم	00 هـ 11 آر 80 سا	173.700,00 دج	20.496,00 دج	بدون وثـــائق
		00 هـ 05 آر 40 سا	173.700,00 دج	9.379,00 دج	
08	م.ف.ف خليفي يوسف	00 هـ 34 آر 08 سا	173.700,00 دج	59.196,00 دج	عقد إداري رقم 1257 مؤرخ في 1993/04/28 مشهر في 1995/05/17 مجم 15 رقم 115

بلدية مولاي سليمين :

الرقم	إسم ولقب المستفيد	المساحة الممنوحة	القيمة التجارية حق الإمتياز/هـ	قيمة حق الامتياز للمساحة الممنوحة	مراجع العقـــود
01	م.ف.ج عقابي بوزيان	00 هـ 33 آر 59 سآ	142.860,00 دج	47.986.00 دج	عقد امتياز رقم 3301 مشهر في 2013/06/27 حجم 336 رقم 84.
		01 هـ 17 آر 56 سآ	142.860,00 دج	167.946.00 دج	
		01 هـ 04 آر 59 سآ	142.860,00 دج	149.417.00 دج	
		00 هـ 17 آر 94 سآ	142.860,00 دج	25.629.00 دج	
02	م.ف.ج بيسوري حسين	00 هـ 10 آر 17 سآ	142.860,00دج	14.528,00 دج	عقد امتياز رقم 1388 مشهر في 2012/08/09 حجم 291 رقم 88 عقد امتياز رقم 1386 مشهر في 2012/08/09 حجم 291 رقم 86 عقد امتياز رقم 1387 مشهر في 2012/08/09 حجم 291 رقم 96

المادة 03: يبلغ قرار قابلية التنازل لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العقارية العينية.

المادة04: يكلف السادة : الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مدير الأشغال العمومية ، مدير أملاك الدولة ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير التعمير و البناء و الهندسة المعمارية ، مدير مسح الأراضي ، مدير الحفظ العقاري ، مدير الموارد المائية ، أمين خزينة الولاية كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج في مجموع العقود الإدارية للولاية .

سيدي بلعباس : .....09 افريل 2015

الـــوالـــي

الوالي

ملحق رقم: 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سيدي بلعباس

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية و المنازعات

[redacted]

قرار رقم ..... متضمن إيداع المبلغ الخاص بتعويض أصحاب الاملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمشروع [redacted]

[redacted]

إن والي ولاية سيدي بلعباس

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية .
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 04 مارس 2013 المتضمن تعيين السيد حطاب محمد بصفته واليا لولاية سيدي بلعباس .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27-07-1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في27-04-1991 المتمم للقانون المذكور أعلاه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-215 المؤرخ في 23-07-1994 المحدد لأجهزة الإدارة العامة للولاية و هياكلها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 06-09-1995 الذي يحدد صلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العامة للإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 26-01-1993 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للمشاريع الكبرى المتعلقة بقطاع التجهيز.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 07 المؤرخ في 11-05-1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى القرار الولائي رقم 381 المؤرخ في 25-03-2010 المتضمن فتح تحقيق مسبق من أجل المنفعة العمومية لمشروع [redacted]
- بمقتضى القرار الولائي رقم 668 المؤرخ في 12-05-2010 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في إطار عملية نزع الملكية للمشروع المذكور أعلاه.
- بمقتضى القرار الولائي رقم 933 المؤرخ في 01-07-2010 المتضمن إجراء تحقيق جزئي نزع الملكية للمشروع المذكور أعلاه .
- بناءا على محضر التحقيق النهائي المعد من قبل الخبير العقاري الأستاذ جيلي نصر الدين .
- بناءا على الإرسال رقم 3872 المؤرخ في 22-03-2015 المتضمن حالة تقييمية في إطار عملية نزع الملكية للمشروع المذكور أعلاه .
- بناءا على الملف التقني والإداري .

الرقم	إسم ولقب المستثمر	المساحة المنزوعة	القيمة التجارية للأراضي الفلاحية/هـ	قيمة المساحة المنزوعة	مراجع العقـــود
01	خطاب بومدين ومن معه (ورثة شادوز/ورثة خطاب حيرة)	00 هـ03 آر 54 سآ	289.500,00 دج	10.248,00 دج	عقد ملكية إداري رقم 179 محرر بتاريخ 1916/12/05.
		00 هـ 31 آر 89 سآ	289.500,00 دج	90.874,00 دج	عقد بيع حقوق عقارية مؤرخ في 1954/12/28 مشهر في 1955/01/17 حجم 1327 رقم 49 .
		00 هـ 16 آر 47 سآ	289.500,00 دج	47.680,00 دج	عقد هبة مؤرخ في 1958/01/15 مشهر في 1958/01/27 حجم 1396 رقم 31 .
02	جراد محمد ومن معه	00 هـ 15 آر 80 سآ	289.500,00 دج	45.741,00 دج	عقد إداري رقم179 مؤرخ في 1916/12/09 مشهر بتاريخ 1916/12/26 حجم 28 رقم 04 .
03	مسلم شيخ ومن معه	00 هـ 04 آر 71 سآ	289.500,00 دج	13.635,00 دج	لم يقدم وثائقه
		00 هـ 03 آر 13 سآ	289.500,00 دج	9.061,00 دج	
04	ورثة شريفي عبد القادر	00 هـ 07 آر 47 سآ	289.500,00 دج	21.625,00 دج	عقد ملكية محرر في 12/12/ 1951 مشهر في 1952/02/10 حجم 1252 رقم 11 . عقد ملكية محرر في 1950/04/03 مشهر في 1950/05/02 حجم 1211 رقم 21 عقد ملكية محرر في 23/15 أفريل 1952 مشهر في 05/26/ 1952 حجم 1261 رقم 35 .
05	بن علي العربي ومن معه وورثة بن علي عبد القادر	00 هـ 34 آر 10 سآ	289.500,00 دج	98.719,00 دج	عقد ملكية مشهر في 1911/05/15 حجم 2851 رقم 03 . عقد ملكية مشهر في 1930/05/30 حجم 2870 رقم 05 .
06	شريفي رقية ومن معها	00 هـ 08 آر 94 سآ	289.500,00 دج	25.881,00 دج	عقد ملكية محرر في 06 و11 مارس 1946 ومشهر في 1946/04/03 حجم 1107 رقم 05 .
		00 هـ 06 آر 21 سآ	289.500,00 دج	17.977,00 دج	
07	ورثة رقاس عبد الرحمان	00 هـ 11 آر 83 سآ	289.500,00 دج	34.247,00 دج	عقد ملكية مشهر في 1955/11/08 حجم 1347 رقم 23 . فريضة بتاريخ 2013/04/28 .
08	بن شريف علي ومن معه	00 هـ 10 آر 23 سآ	289.500,00 دج	29.615,00 دج	لم يقدم وثائقه
09	ورثة شريفي عبد القادر	00 هـ 21 آر 66 سآ	289.500,00 دج	62.705,00 دج	عقد ملكية محرر في 12/12/ 1951 مشهر في 1952/02/10 حجم 1252 رقم 11 . عقد ملكية محرر في 1950/04/03 مشهر في 1950/05/02 حجم 1211 رقم 21 عقد ملكية محرر في 23/15 أفريل 1952 مشهر في 05/26/ 1952 حجم 1261 رقم 35 .

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

أولا: المؤلفات

1- د. سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري- دراسة مقارنة -، الطبعة السابعة، دار الفكر العربي، مصر 1977.

2- د. إسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1992.

3- د. محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1992.

4- د. عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، 1992.

5- د. اعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.

6- أ. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003

09- د. حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، الطبعة السابعة، دار هومه، 2004.

10– لنقار بركاهم سمية، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2004.

11- د. عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، ، 2005، الجزائر.

12 – أ. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها في تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2005.

13- د. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2006.

14- د. حمدي عمر باشا- ليلى رزوقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

15- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009.

16- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.

17- د. زهدي يكن: قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة، لبنان، الطبعة الثالثة، دون سنة.

18 - د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية – الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.

ثانيا: المذكرات والرسائل الجامعية

1- مهدي عبد الحق، الأملاك العقارية للدولة ومنازعاتها في إطار القانون 01/81، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، دفعة 1990، 1992.

2- بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، السنة الجامعية 1998 ،1999

3- محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري- المفهوم والإجراءات -، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الأخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، 1998.

4- حسين طوايبية، نظام الشهر العقاري وإشكالاته، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ببن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية 2000،2001.

5- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001، 2002.

6- بلعين فرحات، شهادة القسمة في مجال التعمير، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاة، السنة الدراسية 2002، 2003.

7- د. رشيد شميشم، نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها على حق الملكية العقارية، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة، 2002، 2003.

8- بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية – دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية – ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2004، 2005.

9- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، السنة الجامعية 2006.

10- حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة " أراضي الملك "، مذكرة التخرج للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2006، 2009.

12 - الوالي حميدة المسح العقاري في الجزائر واشكالاته القانونية، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، السنة الدراسية 2007، 2010.

13- منبه سهيلة، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر ، 2007، 2010.

14- طارق أيوب، منازعات التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، السنة الدراسية 2008، 2009.

15- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009، 2010.

16- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الأخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، السنة الجامعية 2009، 2010.

17- فاطمة الزهراء عليان، الزامية استغلال الأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق جامعة المدية، السنة الجامعية 2011، 2012.

18- لدمية خثير، الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2011، 2012.

ثالثا: المقالات

1- الأستاذ أحمد بن زايدي، رخصة البناء - نشرة القضاة- العدد الأول، 1989.

2- د. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، مجلة سداسية متخصصة صادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي أفريل 2006 .

3- بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، مجلة المفكر، العدد الحادي عشر.

رابعا: النصوص القانونية

أ- المواثيق

1- ميثاق الثورة الزراعية ومجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الطباعة الشعبية للجيش، الجزائر.

ب- الأوامر

1- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 21 أوت 1962 المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها.

2- الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن التاريخية والطبيعية المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 135/81 المؤرخ في 27 ماي 1981 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26.

3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر في الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

ج- القوانين

1- القانون 03/83 المؤرخ في 05 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة المعدل المتمم بالقانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 43 لسنة 2003..

2- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 09 ديسمبر 1987.

3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 26/95، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990.

4- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 51.

5- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

6- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الصادر في الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 1998.

7- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 04 جوان 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

8- القانون رقم 04/21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية.
9- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 أوت 2007 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 31.
10- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

د - المراسيم

1- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 22 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 30.
2- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في19 ماي 1993 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 30.
3- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 21 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 26.
4- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في سبتمبر 2005.
5- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1986 المتضمن كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 جويلية 2005 والمرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 07 جويلية 2008.
6- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
7- المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 1997.

8- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 11 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 69.
9- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 07، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 26.

ه- القرارات

1- القرار رقم 984/115 المؤرخ في 09 نوفمبر 1994، نشرة القضاة، عدد 15.

2- القرار رقم 199301 المؤرخ في 06 نوفمبر 2001.

و- التعليمات

1- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
2- التعليمة الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والغابي.

سادسا: المجلات

1- أ. برويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للتوثيق، العدد العاشر، 2000.
2- د. حمدي عمر باشا، رخصة البناء، الجزء 02، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد التاسع، 2002
3- دليل المواطن، التعمير والبناء (بناء، تجزئة، قسمة، هدم)، مطبوعة صادرة عن وزارة السكن، نسخة موجهة لولاية البلدية، مديرية التعمير.

المراجع باللغة الفرنسية

1- B- bovay , le permis de construire en droit vaudois « thèse Lausanne », 1986.
2- Nacerdine guech, la législation des biens vacants en Algérie, revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, 1964.
3- Beraud robert, nouveau code commente de l’expropriation (annales des loyers) , premier trimestre, imprimerie mistral, paris , 1964.

فهرس قائمة المحتويات

شكر وعرفان

اهداء

مقدمة.....02

الفصل الأول: الحماية الإدارية العامة للأملاك العقارية الخاصة.....06

المبحث الأول: الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة عن طريق عملية المسح العقاري.....07

المطلب الأول: المفهوم القانوني للمسح في إطار الحماية الإدارية العامة للأملاك العقارية الخاصة....07

الفرع الأول: التعريف القانوني للمسح العقاري.....07

الفرع الثاني: موضوع المسح العقاري.....08

أولا: الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة.....08

ثانيا: الأملاك العقارية الخاصة.....08

ثالثا: الحقوق العينية العقارية.....08

الفرع الرابع: أهداف المسح العقاري.....09

أولا: الأهداف الجبائية.....09

ثانيا: حماية المالك.....09

ثالثا: تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية.....09

المطلب الثاني: إجراءات المسح المقررة كحماية إدارية على الأملاك العقارية الخاصة.....10

الفرع الأول: إعلام الجمهور بمرور فرق المسح العقاري.....10

أولا: صدور القرار.....10

ثانيا: لجنة مسح الأراضي.....11

ثالثا: تحديد محيط إقليم البلدية.....13
الفرع الثاني: حق الطعن أمام البلدية.....13
أولا: تعيين الحدود.....13
ثانيا: التحقيق العقاري.....14
ثالثا: إيداع وثائق المسح بالبلدية.....16
الفرع الثالث: الترقيمات العقارية وتسليم الدفتر العقاري.....18
أولا: الترقيمات العقارية.....18
ثانيا: تسليم الدفتر العقاري.....20
المبحث الثاني: الحماية الإدارية للأملاك العقارية الخاصة عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية 21
المطلب الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.....22
الفرع الأول: إثبات المنفعة العمومية.....22
أولا: التحقيق العقاري المسبق.....23
ثانيا: التصريح بالمنفعة العمومية.....25
الفرع الثاني: قابلية التنازل على الأملاك والحقوق العقارية ونزع ملكيتها.....26
أولا: قابلية التنازل على الأملاك والحقوق العقارية.....26
ثانيا: نزع ملكية العقارات والحقوق العقارية.....28
المطلب الثاني: الحقوق المقررة للمالك في حالة نزع الملكية.....28
الفرع الأول: التعويض القبلي العادل والمنصف.....28
أولا: أحكام التعويض القبلي العادل والمنصف.....29

ثانيا: إجراءات دفع التعويض المستحق.....30
الفرع الثاني: الحق في طلب النزع التام للملكية.....30
أولا: نزع ملكية الباقي في العقارات المبنية.....31
ثانيا: نزع ملكية الباقي من العقارات العارية.....31
الفرع الثالث: حق استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار.....32
أولا: حق استرجاع الأملاك المنزوعة.....33
ثانيا: حق أولوية الشراء والإيجار.....33
المبحث الثالث: الحماية الإدارية للأملاك الشاغرة الآيلة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.....34
المطلب الأول: مفهوم الشغور.....34
الفرع الأول: تعريف الشغور.....34
أولا: خلو المال من مالك له.....35
ثانيا: التركة الشاغرة.....35
الفرع الثاني: شروط الشغور.....36
أولا: شروط الشغور في ظل القانون المدني.....36
ثانيا: شروط الشغور في ظل قانون الأملاك الوطنية.....37
المطلب الثاني: إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.....38
الفرع الأول: إجراءات الإدراج في حالة انعدام المالك أو الوارث.....38
الفرع الثاني: إجراءات الإدراج في حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة.....41
الفرع الثالث: إجراءات الإدراج في حالة أملاك المفقود أو الغائب.....42
أولا: دعوى طلب الحكم بالفقدان.....43

ثانيا: طلب الحكم بموت المفقود.....43

الفصل الثاني: الحماية الإدارية الخاصة للأملاك العقارية الخاصة.....48

المبحث الأول: الحماية الإدارية للمناطق الحضرية.....49

المطلب الأول: الحماية الإدارية للمناطق الحضرية عن طريق قواعد التنظيم الجماعي والفردي.....49

الفرع الأول: مخططات التهيئة والتعمير.....50

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....50

ثانيا: مخطط شغل الأراضي.....54

الفرع الثاني: الرخص.....56

أولا: رخصة التجزئة.....57

ثانيا: رخصة البناء.....60

ثالثا: رخصة الهدم.....67

الفرع الثالث: الشهادات.....68

أولا: شهادة التعمير.....69

ثانيا: شهادة التقسيم.....71

ثالثا: شهادة المطابقة.....72

المطلب الثاني: الإجراءات الممنوحة للإدارة في حالة معاينة المخالفات الواقعة على العقار الحضري.74

الفرع الأول: محضر معاينة المخالفات.....75

الفرع الثاني: محضر الأمر بتحرير المطابقة.....75

الفرع الثالث: محضر الأمر بتوقيف الأشغال.....75

الفرع الرابع: محضر استئناف الأشغال.....76

المبحث الثاني: الحماية الإدارية للمناطق الفلاحية.....76
المطلب الأول: المقصود بالأراضي الفلاحية.....76
الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية.....77
أولا: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا.....77
ثانيا: الأراضي الفلاحية الخصبة.....77
ثالثا: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة.....77
رابعا: الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة.....78
الفرع الثاني: تطور الوضعية القانونية للعقار الفلاحي.....78
أولا: نظام التسيير الذاتي.....79
ثانيا: نظام الثورة الزراعية.....79
ثالثا: نظام المستثمرات الفلاحية.....80
رابعا: نظام عقد الامتياز الفلاحي.....81
المطلب الثاني: الالتزامات المقررة على الملاك كحماية للعقار الفلاحي.....82
الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للعقارات.....82
الفرع الثاني: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية.....83
أولا: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري.....84
ثانيا: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه الفلاحي.....89
الفرع الثالث: حماية الأراضي الفلاحية من التعدي.....89
الخاتمة.....94
قائمة الملاحق.....98

قائمة المراجع.....118