

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بو عريريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص:
الموسومة بـ

علاقة أدوات التعمير الفردية بعملية الشهر العقاري

إشراف الدكتور:
رياح لخضر

إعداد الطالبتين :
- طيبي فيروز
- بن قارة أمينة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
بلقمرى ناهد	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
رياح لخضر	أستاذ مساعد - أ -	مشرفا ومقررا
خربوش بوبكر	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر وعرفان

اللهم إني أسألك خير المسألة وخير الدعاء وخير النجاح وخير علم " الشكر الجزيل والحمد الكثير لله العلي القدير الذي رافقنا وأعاننا إلى إتمام هذا العمل المتواضع وانطلاقاً من قول الرسول صلى الله عليه وسلم "من صنع إليكم معروفا فكافئوه فإن لم تجدوا ما تكافئوه فادعوا له حتى تروا أنكم كافئتموه"

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد على انجاز هذا العمل وفي تدليل ما واجهناه من صعوبات جزيل الشكر الأستاذ المشرف "رياح نخضر" الذي لم يبخل علينا بتوجيهات ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذا البحث المتواضع فجزاه الله عنا كل خير وله منا كل الاحترام .

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

(قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

صدق الله العظيم

روح والدي الحبيب روح فؤادي الذي ترك لي دمعا لا يجف

رحمه الله واسكنه فسيح جنة الفردوس اللهم انزل على قبرهم النور والسرور،

وجازهم بالإحسان وبالسيئات مغفرة ورضوانا.

إلى ملاكي في الحياة.. إلى معنى الحب ومعنى الحنان والتفاني... إلى بسملة الحياة وسر

الوجود.. إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي.. إلى من ارتحت كلما

تذكرت ابتسامتها...

أغلى الحبايب أُمي الحبيبة جزاها الله خير الجزاء في الدارين.

إلى الروح التي سكنت روحي ورفيق دربي وفي هذه الحياة بدونك لاشيء... في نهاية

مشواري أريد أن أشكرك على مواقفك النبيلة إلى من تطلعت لنجاحي بنظرات

الأمل... زوجي فوزي.

إلى من هم أقرب إلي من روحي إلى بذرة فؤادي وأمل الغد أبنائي الأحباء ادم،

إسحاق، أسيل، اليسار

إلى كل أفراد عائلتي كل باسمه إلى اخوتي واخواتي، إلى أُمي الثانية حفصتها الله

وشفاها والدة زوجي

إهداء

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا في أداء هذا الواجب ووفقنا في إنجازه أهدي
هذا العمل المتواضع إلى:

إلى حكمتي وعلمي.... إلى أدبي وحلمي.... إلى الطريق المستقيم.... إلى طريق الهداية.... إلى
ينبوع الصبر والتفائل والأمل إلى كل من في الوجود بعد الله ورسوله أمي الغالية حفصها الله .
إلى والدي العزيز الذي تعلمت منه الصمود مهما كانت الصعوبات إلى من علمني النجاح والصبر
إلى من سعى وشقي لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق النجاح
الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر إلى أبي الغالي حفصه الله.

إلى زوجي وأخي أسماء وإخواني عبد الوهاب والسعيد

إلى كل من علمني حرفا.... وإلى كل من يسلك طريقا يلتمس فيه علما....

وإلى كل من ساعدني في رحلتي العلمية والعملية....

لهم مني كل التقدير والاحترام إليهم جميعا أهدي هذا العمل.

مقدمة

المقدمة:

إن المشرع الجزائري ورغبة منه في تنظيم المجال العمراني والحد من التعدي على قطاعات التعمير أقر أدوات جديدة من شأنها فرض رقابة عمرانية على عمليات البناء هذه الأدوات تتشكل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

حيث أضفى عليها الصبغة الإلزامية، حيث ألزم الإدارة والإفراد باحترامها باعتبارها مجموعة قواعد قانونية جوهرية من النظام العام، كما منح صلاحيات واسعة للبلديات في إعداد هذه المخططات والمصادقة عليها باعتبارها هيئات أقرب للجمهور لذلك أشرك العديد من الهيئات والجهات الإدارية في إعدادها، واعتبر استشارة بعض الهيئات وحبوبيا من تحقيق عمران تشاركي تتداخل وتتفاعل فيه جميع الأطراف.

لكن الافرازات السابقة خاصة في ظل قانون الاحتياط العقاري "74/26" أين قامت البلديات بتبذير الأراضي دون الاعتماد على تخطيط محكم في غياب سياسة عقارية واضحة المعالم، مما اثر سلبا على عمليات التخطيط العمراني هذا من جهة ومن جهة ثانية فان الإدارة التي وضعت هذه المخططات لا تحترم محتواها.

حيث أصبح البناء في الجزائر عبارة عن صناديق رمادية اللون لا تحترم فيها أدنى مقاييس التعمير.

وسعيا من المشرع الجزائري لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير مطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات تحت مسمى أدوات التعمير الفردية التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم، والتي جاء المرسوم التنفيذي 176/91 بكيفيات إعدادها وتسليمها، والذي الغي بموجب المرسوم 19/15 والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات "عقود التعمير" رخصة التجزئة، رخصة البناء، ورخصة الهدم، وكذا شهادة التعمير، وشهادة المطابقة، وشهادة التقسيم، وقد جاء هذا المرسوم بمجموعة من

التعديلات والأحكام المستحدثة والتي تعتبر أدوات للرقابة القبلية والبعدية لاسيما من طرف رقابة مصالح الشهر العقاري.

كما أن الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية لا يحتج بها في مواجهة الغير إلا بعد خضوعها لأنظمة قانونية لحمايتها ولهذا تعددت آليات الظهير العقاري، ما دفع بالدول إلى نظام الشهر العقاري لتوفير الضمانات القانونية اللازمة للمحافظة على السندات والمحركات التي ترد على حقوق عقارية والخاضعة للتعامل الرسمي مهما كانت طبيعتها كاشفة أو ناقلة، حق أو منشئة، باختلاف الجهات المؤهلة لتحريرها، حيث ظهر في بادئ الأمر نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد أسماء الأشخاص المالكين وبمساوئه البارزة حاولت مختلف التشريعات ومنها المشرع الجزائري على نظام آخر لحماية الحقوق العينية وهو نظام الشهر العيني الذي يتم الترقيم به على أساس العقارات المتصرف فيها.

حيث يكلف بها موظف يدعى المحافظ العقاري مكلف بعملية الشهر العقاري لتحقيق فكرة الائتمان العقاري، ومن أهم أنواع وصور المحركات والعقود المودعة للإشهار على مستوى المحافظة العقارية عقود التعمير أو أدوات التعمير الفردية التي نظمها المشرع ضمن المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/02/12 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

يقوم المحافظ العقاري برقابة العقود الخاضعة للشهر العقاري، ويراقب من خلالها أدوات التعمير، حيث نجده يراقب على سبيل المثال رخصة التجزئة من خلال إشهار عقد إيداع وثائق التجزئة، ويراقب عقود القسمة الرضائية للبناءات من خلال إشهار عقد القسمة الرضائية، كذلك نجده يراقب رخصة البناء في العقود الناقلة للملكية سواء كانت بالبيع، الهبة... خاصة إذا كان العقد يتضمن بيع قطعة أرض عليها بناية واصل الملكية.

أهمية الدراسة:

- لارتباط الموضوع مباشرة بإطار حياة السكان كون الجزائر تشهد نموا عمرانيا هائلا في المناطق الحضرية، ويتطلب هذا التوسع العمراني تخصيص أراضي باستمرار، لأجل إيواء السكان وتزويد المناطق السكنية بما تحتاجه من تجهيزات.
- نظرا للواقع الاجتماعي المعاش والذي يفرض نفسه لاسيما في ظل نمو الظاهرة العمرانية بشكل كبير وتقلص العقار الحضري والانتشار المتزايد للبنىات الفوضوية في معظم ولايات الوطن وخاصة في السنوات الأخيرة، وظهور أحياء بكاملها تفتقر إلى ادني قواعد التهيئة والتعمير.
- ولأدوات التعمير أهمية بالغة في الموازنة بين وظيفة السكن وتخصيص المناطق العمرانية الأهلة بالسكان، والوظيفة الفلاحية من خلال المحافظة على العقار أفلأحي وحماية البيئة، والعقار الصناعي وماله من تداعيات التلوث على البيئة.

أسباب اختيار الموضوع :

أسباب شخصية وهي الرغبة في البحث في مجال التهيئة والتعمير، والتعمق فيها ومعرفة القوانين التي تنظم هذا الميدان إضافة إلى كوني اشتغل بمصلحة الشهر العقاري ومدى ارتباطه بإشهار أدوات التعمير أو ما يسمى عقود التعمير.

الإشكالية:

ومن خلال تناولنا لهذا الموضوع يمكن طرح الإشكالية التالية:فيما تتمثل أدوات التعمير الفردية؟ والى أي مدى يمكن لعملية الشهر العقاري التدخل في مجال العمران؟ وكيف يساهم المحافظ العقاري في حفظ النظام العام العمراني من خلال شهره لبعض عقود التعمير الفردية؟ وما هي العلاقة بين الشهر العقاري و العقار سواء المبني أو غير مبني؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير الفردية والشهر

العقاري

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير الفردية والشهر العقاري

يتحقق تنظيم وإنشاء وتحويل العقارات المبنية وغير المبنية، أو التسيير العقلائي والاقتصادي للأراضي والحفاظ على البيئة بشكل فعال عن طريق وضع إطار قانوني مؤداه وضع حدود بيئية لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير، لهذا أصدر المشرع الجزائري قوانين منظمة للتهيئة والتعمير من خلالها تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لاستغلال الأراضي. إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس مضمونة من طرف مجموعة الآليات والأدوات الفنية نذكر منها شهادتي التعمير والتقسيم ورخصتي التجزئة والهدم والبناء، والتي جاء بها القانون رقم 90-29 الذي خصص لها الفصل الخامس منه، معنونا إياه - رخصة التجزئة - رخصة البناء - رخصة الهدم في المواد من 50 إلى 69، وذلك لأجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية.

وحمائته، لذلك أراد المشرع الجزائري أن يكون استعمال الأراضي للتعمير محكوما ومنظما تنظيما صارما بموجب الأحكام القانونية والتنظيمية، قصد وضع حد للتجاوزات في حركة البناء، لأن البناءات تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد المنفعة العامة، كما أن الهدف المهم في هذا المجال هو مسايرة التطور العمراني، إذ ينبغي أن تسيير حركة البناء وفق قواعد مرسومة قصد ضمان صلاحية المباني من الناحية الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير الفردية والشهر العقاري

تمنح الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران عدة رخص، وتصدر هذه الرخص في شكل قرارات إدارية فردية تخاطب من خلالها شخصا أو أشخاصا محددين.

و لهذا القرارات صفتان، يجب أن تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة، كما تستهدف المصلحة الخاصة للمستفيد من هذا القرار، والغرض من إصدار هذه الرخص هو وضع العمران في إطاره القانوني.

المطلب الأول: الرخص العمرانية

الفرع الأول: رخصة التجزئة

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

جاء في نص المادة 57 من القانون رقم 90-29: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"⁽¹⁾.

من خلال ما سبق يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية، تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى عدة قطع من أجل إقامة بنايات مهما كان موقعها"⁽²⁾.

وأكدت المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها: "التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير."⁽³⁾

(1)-حمدي باشا عمر، منازل التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ص 116

(2)-أقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والطاعة والتوزيع، ص 166

(3)-أقلولي أولاد رابح صافية، المرجع نفسه، ص 166

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة بالميزات التالية:

- وثيقة إدارية: باعتبارها تصدر في شكل قرار إداري، وهذا بالنظر للجهات التي تصدرها (رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي الوزير المكلف بالعمران)، وبالتالي فهي عمل إداري يخضع لأحكام القانون الإداري وبالنتيجة تخضع منازعاتها (الإلغاء) للقضاء الإداري.

- ذات طابع إلزامي: فكل من يريد تقسيم ملكية غير مبنية إلى قطع عليه استصدار رخصة تجزئة.

- من رخص الضبط الإداري: كونها تدخل في وسائل الرقابة القبلية على أشغال التعمير.

- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار: فهي لا تسلم من قبل الإدارة إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المالك بموجب عقد رسمي.(1)

ثالثا: أهمية رخصة التجزئة

نصت المادة 03 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها: "يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما(2). يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة"، وأضافت المادة 04 من ذات القانون: "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بهما أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".

فالهدف من الحصول على رخصة التجزئة هو السماح بقسمة العقار إلى قطعتين أو إلى عدة قطع لتشييد بناية مهما كان نوع استغلالها سواء لممارسة تجارية أو حرفة أو للسكن، فهي إجبارية بالنسبة لقسمة الأراضي ذات الطابع العمراني.(3)

(1)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص117

(2)-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 15/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد انجاز مطابقة البناءات وانجازها، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 03/08/2008، عدد44، المادة03 ص

(3)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص188

رابعاً: إجراءات طلب رخصة التجزئة

1- طلب رخصة التجزئة

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة، ويدعم طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية.

- أو بوكالة.

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

ويرفق الطلب بملف تقني يبين انسجام الطلب مع قواعد التعمير يحتوي على:

- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية. التصاميم

الترشيديّة المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشتمل على البيانات الآتية:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة

الطرق المختلفة، - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات

التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع

الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات

الخاصة.

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة

بالتجهيزات الجماعية.

مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو

الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة⁽¹⁾.

(1)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص119

الجهة المختصة لتسلم الطلب

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة مشروع البناء فيها مقابل وصل بذلك.

2- دراسة الطلب

تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الإشكال المنصوص عليها بنسبة لرخصة البناء إذا كان تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس البلدية.

وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية، إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، أو في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه.

4- إصدار القرار

حددت المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي 15-19 الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة، في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالعمران⁽¹⁾.

أ- تسليم الرخصة من طرف رئيس البلدية:

يكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، أما إذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، فتسلم رخصة التجزئة من طرف رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة.

ب- تسليم الرخصة من طرف الوالي: يكون تسليم رخصة التجزئة من طرف والي الولاية بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية،
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه.

⁽¹⁾ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 15/19، المؤرخ في 25/1/2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليماً، جريدة رسمية، المؤرخ في 12/02/2015، عدد 7، المادة 15/15، ص 67

ج- تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران: ويكون بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

وتصدر الجهات المختصة أعلاه، قرارا إداريا لا يخرج عن ثلاث حالات، إما بالموافقة على الطلب أو رفضه أو تأجيل البت فيه.

- قبول طلب رخصة التجزئة:

عندما يستوفي ملف الرخصة الشروط والوثائق المطلوبة، وكانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه - تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري.

ويحدد هذا القرار (رخصة التجزئة) وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال ويتضمن التوجيهات التي يتكفل بها ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

يخول القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة، دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الحديدية الناجمة عن عملية التقسيم⁽¹⁾.

الفرع الثاني: رخصة البناء

أولاً: تعريف رخصة البناء

عند تصفح القوانين المنظمة للعمران ببلادنا نجدها لم تعط تعريفا خاصا برخصة البناء، إذ اكتفى المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمم باكر أنها ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك الانجاز أو تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطة، أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي⁽²⁾.

في الحقيقة تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل الفنية فعالية في تنظيم البناء، فهي وسيلة استحدثها المشرع ليسر رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بإلزام كل من

(1)-حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص121

(2)-أقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص144

يريد إقامة بناء جديد أو تعديله أو تعليته أو إعادة البناء.... الخ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تسمح له بذلك، وهو ما حددته المادة 6 من القانون 15/08.⁽¹⁾

ثانيا: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء عن باقي تراخيص التعمير بما يلي:

1- ذات طابع عيني: بمعنى أن رخصة البناء مرتبطة بالعقار لا شخص مقدم بطلب.

من رخص الضبط الإداري: باعتبارها من وسائل الرقابة القبلية لعملية البناء.

2- قرار إداري انفرادي: رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

3- وثيقة إدارية: بالنظر إلى الجهة المصدرة لها وبالتالي تخضع الأحكام القانون الإداري.

4- إجراءات منحها من النظام العام: تخضع إجراءات منح رخصة البناء للنظام العام، فلا تستطيع الإدارة الاتفاق على منح رخصة بناء مقابل تنازل صاحب الطلب على دين اتجاهها.⁽²⁾

أهداف رخصة البناء:

أهداف رخصة البناء متعددة لعل أهمها:

- 1_ أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.
- 2_ رخصة البناء تسلم دائما تحت طائلة اشتراطات احترام حقوق الغير (sous reserve des droit des tiers): إذ أن تسليم هذه الرخصة النظامية يخضع لضرورة عدم إحداث اضطرابات في الجوار trouble de voisinage واحترام ارتفاعات القانون الخاص (المنظر الطبيعي...).

⁽¹⁾-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات،

جريدة رسمية، الصادر بتاريخ 12/2/2015، المادة 6، ص 154

⁽²⁾-حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 69

3_ تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البناءات وتشبيدها.

4_ تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.⁽¹⁾

ثالثا: أهمية رخصة البناء

نظرا لأهمية رخصة البناء وخطورة ما الحق بالنظر إلى الآثار التي تترتب عنه، خاصة بالنسبة للأراضي الفلاحية، فإنه حرية البناء لم يتركها المشرع على إطلاقها بل وضع لها قيود وفق نظام قانوني صارم لأن حق الملكية لم يعد حقا مطلقا بل غدا يتصف بالنسبية شأنه في ذلك شأن أي حرية، أو حق آخر، لترد عليه عدة قيود من بينها ما تفرضه مقتضيات النظام العام بأبعاده التقليدية والحديثة والتي من بينها النظام العام الجمالي العمراني.

ففيد المشرع حق البناء عن طريق قواعد التعمير والتي تترجم عن طريق - رخصة البناء - التي تحدد شروط وقيود البناء، والتي منها احترام المخططات المتعلقة بالتهيئة، وبشغل الأراضي إضافة إلى وجود ارتفاعات قانونية بعدم البناء المنصوص عليها في بعض القوانين الخاصة، ويعود أصل تقييد حرية البناء إلى وجود سلطة الضبط الإداري التي تسعى إلى الحفاظ على تهيئة الإقليم وكذا البيئة.

وعليه فإن رخصة البناء لا تلغي حق الملكية بل تقيده لضمان احترام قواعد البناء، وعدم المساس بحقوق الغير.

ونظرا لأهمية رخصة البناء باعتبارها العمود الفقري لمنازعات التعمير، فمن الضروري التعرف على القواعد الخاصة والمنظمة الرخصة البناء، بدءا بالبحث عن مفهومها، خصائصها، أهدافها وإجراءات الحصول عليها وصولا إلى المنازعات التي تطرح بشأنها.⁽²⁾

(1)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 68

(2)-حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 66-67

رابعاً: إجراءات الحصول على رخصة البناء

المنح هذه الرخصة (3) الإدارية، حدد المشرع جملة من الشروط منها ما يتعلق بالطالب ومنها ما يتعلق بالجهة التي تمنح هذه الرخصة وأخرى تتعلق بنوع البناء وما يجب أن يحتوي عليه الملف التقني الذي يقدم للإدارة.

الشروط الخاصة بالطالب:

أ- المالك: كرسست المادة 50 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19 المتعلق بعقود التعمير مبدأ ملكية الأرض من أجل طلب رخصة البناء، وتتحقق صفة المالك إما بدفتر عقاري في المناطق المسوحة) أو عقد ملكية مشهر إذا كانت المنطقة المتواجدة بها العقار غير ممسوحة. (1)

ب- وكيل المالك: وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي بمقتضى وكالة (عامة أو خاصة) للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.

ج- المستأجر المرخص له قانوناً: صفة المستأجر لا تكفي وحدها لطلب الحصول على رخصة البناء، بل يجب الحصول على موافقة مكتوبة من المالك (المؤجر)، يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء، وهنا يجب التمييز بين الترخيص (الموافقة) والوكالة، ففي الترخيص تكون الأشغال موضوع الرخصة باسم المستأجر ولحسابه وتحت مسؤوليته، أما بالنسبة للتوكيل فإن الأشغال تكون لحساب الموكل وباسمه.

د- صاحب شهادة الحيازة: أجاز القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم عبر المادة 39 للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب ويحصل على رخصة البناء لأنه يعامل معاملة المالك.

وأجازت قوانين خاصة أخرى لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.

(1) - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 29/90، المؤرخ في 14/8/2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير،

الجريدة الرسمية، الصادر بتاريخ 1990/12/2، المادة 50، ص 94

ه - الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: ويقصد بها المؤسسات والهيئات العمومية، كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية لأنها لا تعتبر مالكة، فبإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا استظهرت بالعقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.⁽¹⁾

2- الأشغال التي تستلزم استصدار رخصة بناء:

حصر المشرع الجزائري أعمال البناء التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك في المادة 52 من القانون رقم 90/29 دون إعطاء تفسير للمصطلحات التي استعملها النص، فقد أورد مصطلحات التشييد، التمديد، التغيير، التدعيم والتسييج.⁽²⁾

التشييد: وهو إنشاء البناء أو إقامته لأول مرة.

التمديد: ويكون ذلك بالزيادة في حجم البناية القائمة، عن طريق التوسيع عرضا وطولا أو بالتعليق.

التغيير: ويقصد به التعديل، أي التغيير في بعض معالم البناء القائمة، ولقد حصر المشرع الجزائري في المادة 52 السالفة الذكر التغيير في البناء بدون رخصة في صورتين حسب الأثر الذي يحدثه وهما كالآتي:

وغاية المشرع من هذا النوع من التغيير لضرورة استصدار رخصة البناء إنما هو الحفاظ على النظرة الجمالية *vue esthétique* للشارع ثم المدينة، كما أن السلطة الإدارية المختصة مانحة رخصة البناء قد تعتمد إلى ضبط نسق جمالي موحد على واجهات المباني المطلة على الساحات العمومية بإدراج نمط فني على تلك الواجهات يجب على أصحاب الواجهات المطلة على الساحات العمومية احترامه.

والتدعيم: وهو تقوية المبنى كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله، الأمر الذي يحتاج إلى رقابة ومواصفات لا بد من مراقبتها قبل الإذن بها.⁽³⁾

(1)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 71-72

(2)-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 29/90، التعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد52، الصادر 1990/12/2، المادة52، ص 95

(3)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 70

الفرع الثالث: رخصة الهدم

أولاً: تعريف رخصة الهدم

يتحاشى المشرع غالباً الخوض في مسألة تعريف بعض المواضيع كما هو الحال في رخصة الهدم فاسحا المجال للفقه، فقد عرفها د، عزري الزين: "رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"⁽¹⁾ كما عرفت بأنها: " إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية"⁽¹⁾.

ثانياً: أهمية رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من أدوات الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بالنسبة للعقار المبني خاصة المحمي منه (المناطق المحددة بالمادة 46 من القانون رقم 90-29)، فلا يمكن تهديم أي بناء (كلياً أو جزئياً) ما لم يتم استصدار رخصة هدم مسبقاً، فهي بذلك لها أهمية كبيرة خاصة وأن لها آثار بالغة يصعب تداركها لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية، مثل هدم العقارات المصنفة ضمن المناطق الأثرية، واحتمال إلحاقها (أشغال الهدم أضرار في ملكية الغير (حماية البنىات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة).

وهو ما جعل المشرع في قانون التعمير يقوم بتجريم الهدم الذي يتم بدون رخصة نظامية عبر المادة 77 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁽²⁾

ثالثاً: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بخمسة (05) مميزات):

⁽¹⁾-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 150

⁽²⁾-حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 152

- 1- الطابع العام: l'aspect general: تتميز رخصة البناء بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي إلى القانون العام أو الخاص بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناء.
- 2- الطابع المسبق: l'aspect préalable: لا يمكن القيام بأي أشغال هدم (جزئي أو كلي للنيابة قبل الحصول مسبقا على رخصة هدم من السلطة الإدارية المؤهلة قانونا.
- 3- الطابع الخاص: l'aspect spécifique: كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق خاصة حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29 والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية.
- 4- الطابع المادي l'aspect matériel: وتتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت كلية أو جزئية أو مهما يكن استعمالها.
- 5- الطابع العيني: بمعنى أن رخصة الهدم مرتبطة بالعقار لا بشخص طالب الرخصة، وبالنتيجة فلا يمنع تغيير المالك (بسبب أي نوع من أنواع التصرف في العقار، سواء أكان بيعا، هبة...) من تنفيذ أشغال الهدم ومن دون حاجة إلى تقديم ملف تقني جديد.⁽¹⁾

رابعا: إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم:

يشترط قانون التعمير للحصول على رخصة الهدم إتباع إجراءات معينة، فعلى صاحب الطلب تقديم الملف إلى الجهة الإدارية المختصة أولا) التي تقوم بفحص الطلب (ثانيا) بعدها تقوم بتسليمه رخصة الهدم.

- طلب رخصة الهدم: حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير الأشخاص الذين يحق لهم تقديم طلب رخصة الهدم): "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك النيابة الألية للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة.."، من خلال هذه المادة، يتقدم بطلب

(1)-حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص 149

رخصة الهدم ويوقع عليه المالك أو موكله أو المصلحة المخصصة لها البناية موضوع الهدم.⁽¹⁾

2- مضمون ملف طلب رخصة الهدم: يجب على صاحب الطلب أن يدعم ملفه بالوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل في حالة تمثيل المالك طبقاً لأحكام التقنين المدني الجزائري (المواد 571-572-574-573 من ق م)،

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل. شخصاً معنوياً، حيوانات نادرة تماماً كما يشمل الملف المرفق بطلب الهدم الوثائق التالية:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخططاً للكثلة يعد على سلم 1/500 أو 200/ من البناية الآيلة للهدم

- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنائيات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

- مخطط مراحل الهدم وآجالها.

- مخطط على سلم 1/100 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي. التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

(1)- اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، 202/200

3- إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة.

أن يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية.

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، في نفس اليوم⁽¹⁾.

4- جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم:

يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية خلال أجل شهر من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة الهدم حسب الأشكال المنصوص عليها التحضير رخصة البناء.

تجمع المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية الآراء حول الطلب، لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

تبدي هذه المصالح التي يتم استشارتها من طرف ممثلها على مستوى الشباك الوحيد، آراءها خلال مدة خمسة عشر (15 يوماً)، ابتداء من تاريخ استلام الملف طلب إيداع الرأي⁽²⁾.

ويجب أن يكون الرأي مسبباً قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع التوجيهات الخاصة، أما في حالة سكوتها لم يحدد المشرع ما إذا كان يعد موافقة ضمنية أم لا كما فعل مع رخصة البناء (المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19) ورخصة التجزئة (المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19)⁽³⁾.

5- الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حصر المشرع في قانون التعمير الاختصاص بتسليم رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي) بموجب نص المادة 68 من القانون رقم 90-29: " تسلم

(1)-اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 203

(2)-اقلولي اولد رايح صافية، المرجع نفسه، ص 204

(3)-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 15/19، المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفية تحضير وتسليم عقود التعمير، الجريدة الرسمية، عدد 7، الصادر بتاريخ 12/02/2015، المادة 47، ص 132

رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار"

والمادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19: "...يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية.

وبذلك استبعد الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص بالرقابة على الرغم من منحهما ذلك في رخصة البناء وهذا تطبيقاً لمبدأ تقريب الإدارة من المواطن".

المطلب الثاني: الشهادات

تعد شهادات التعمير النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، يحد يسعى المشرع من خلال قوانين التعمير إلى أحكام الرقابة على حركة البناء والتي من خلالها تم تجديد المقاييس الواجب احترامها لشغل الأراضي.

الفرع الأول: شهادة التعمير

أولاً: تعريف شهادة التعمير

جاء في نص المادة 51 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"⁽¹⁾.

كما عرفت المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19: "في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29...، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية"⁽²⁾.

(1) -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد، 52، الصادر بتاريخ 02/12/1990، المادة 51، ص 94

(2) -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 15/19، المؤرخ في 25/1/2015، يحضر كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، عدد7، الصادر بتاريخ 12/2/2015، المادة 2 فقرة 1، ص 231

ثانياً: خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير بالخصائص التالية:

- وثيقة إدارية: عبارة عن قرار إداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري، كما تخضع منازعاتها للقضاء الإداري.
- إجراء اختياري: تسلم شهادة التعمير بطلب من المواطن المعني سواء كان شخصياً طبيعياً أو معنوياً.
- وثيقة إعلام: كونها شهادة يطلبها المعني قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المراد البناء فوقها.⁽¹⁾

ثالثاً: أهمية شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير بأهمية بالنسبة للفرد، كما لها أهمية بالنسبة للإدارة.

- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد: تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد، كونها وثيقة تمنحهم معلومات حول حقوقهم في البناء والقيود الإدارية لحق الملكية.

فعلى الموثق أن يتأكد قبل إبرام عقد بيع قطعة أرض عمرانية، من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل عقد البيع قصد إقامة مبنى في حين أنها وبالنظر لأدوات التعمير غير قابلة للبناء أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي، لذا ينبغي على الموثق طلب شهادة التعمير من البائع وعدم الاكتفاء بما يرد في عقد الملكية: "قطعة أرض معدة للبناء".

- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة:

تعد هذه الشهادة من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم فيها، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة وكذا توفير محيط عمراني.⁽²⁾

(1)-قفلولي اولد رابح نادية، المرجع السابق، ص 133-134

(2)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 62

1- طلب شهادة التعمير

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميمًا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته⁽¹⁾.

2- التحقيق في طلب شهادة التعمير

بعد تقديم ملف شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بإرسال الملف إلى مصالح التعمير البلدية اعتمادا على أحكام قواعد التعمير المعمول بها.

يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

3- تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي ويتم تبليغ شهادة التعمير وبطاقة المعلومات إلى المعني بالأمر خلال الخمسة عشر (15 يوما) الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

وينبغي أن تبين شهادة التعمير وبطاقة المعلومات مايلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،

(1)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 63

– خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة، أما الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لاسيما:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
- تحركات القطعة الأرضية؛ (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، تمييع، تساقط)، والقطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

أما مدة صلاحية "بطاقة المعلومات" فهو ثلاثة 03 أشهر، كما لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، وهذا لحماية مستعملي الأرض من التغييرات القانونية وعدم استقرار قواعد التعمير. (1)

الفرع الثاني: شهادة المطابقة

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

تنص 75 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن مطابقة الأشغال مع رخصة البناء والتعمير على أن: (يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء في شهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي).

وأكدت المادة 56 من نفس القانون (يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء التسلم له شهادة المطابقة). وجاءت في نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15/19 (2)

(1)-حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص 149

(2)-اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 184

المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها: (تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو الغير ملائمة أو غير الصحية).⁽¹⁾

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص منها:

- 1- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه
- 2- شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي.
- 3- من رخص الضبط الإداري.
- 4- ليست عملا تقديرية للإدارة، والتي ليس لها إمكانية الرفض أو منح الشهادة بصفة تحكيمية، بل يدخل منحها ضمن الاختصاص المقيد للإدارة فإذا ثبت مطابقة الأشغال لرخصة البناء فرئيس المجلس الشعبي البلدي يكون ملزما بتسليم شهادة المطابقة لأن سلطته مقيدة في هذا المجال
- 5- شهادة المطابقة رخصة إدارية.

ثالثا: أهمية شهادة المطابقة

حيث جاء في نص المادة 61 من القانون رقم 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات: (يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الرمل بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية) ويقصد بشبكات الانتفاع: شبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيز الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البناءات.⁽²⁾

(1)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 131

(2)-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات،

الجريدة الرسمية، الصادر 2008/8/3، المادة 61، ص 133

وما دام أن شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لعملية البناء، فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الشهادة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة وأمن المواطن وكذلك المناظر الطبيعية.

وعدم الحصول على شهادة المطابقة يعني عدم إمكانية استغلال المبنى.

رابعاً: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

1- التصريح بانتهاء الأشغال

يلتزم المستفيد من رخصة البناء، بعد الانتهاء من انجاز أشغال البناء، إعلام الإدارة البلدية بذلك، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة (30 يوماً) ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع مسلم في ذات اليوم، ترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

2- لجنة مراقبة المطابقة

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل 15 يوماً، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، وهذه اللجنة تتكون من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.

تسليم شهادة المطابقة:

بعد قيام لجنة مراقبة المطابقة بإثبات في محضر الجرد بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء يتم تسليم شهادة المطابقة.⁽¹⁾

(1)-حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 150

الفرع الثالث: شهادة التقسيم

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

جاء في نص المادة 59 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم: " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه على قسمين أو عدة أقسام.

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

كما ورد في متن المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها: "في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29...، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية، إلى قسمين أو عدة أقسام.(1)

فشهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

ثانياً: أهمية شهادة التقسيم

تعد شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك يريد التصرف في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها الجديدة وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفقاً للقانون.

وغالبا من تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل الخروج من حالة الشيوخ بالنسبة للعقار المبنى الموروث، فهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة العقار المبنى، وتمكن الإدارة من مراقبة مدى تأثير القسمة على المحيط العمراني.

(1) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 2015/1/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، الصادر بتاريخ 2015/2/12، عدد 7، المادة 33، ص 54

وبالتالي يترتب عليه تقسيم وحدة عقارية مبنية إلى جزأين أو أكثر، من أجل إنشاء حصص مبنية، مما يظهر دورها في الرقابة على تحويل طبيعية الوحدة العقارية⁽¹⁾.

ثالثاً: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

يشترط قانون التعمير للحصول على شهادة التقسيم إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة، التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه، لتقوم فيما بعد الجهة المختصة بتسليمه شهادة التقسيم لشهرها بمصالح الحفظ العقاري لكي تنتج آثارها القانونية.

1- طلب شهادة التقسيم:

يقوم طالب شهادة التقسيم بتقديم طلب إلى الجهة المختصة مرفق بملف يتضمن مايلي:

أ - الوثائق الإدارية الخاصة بالتقسيم:

تتمثل هذه الوثائق في:

- طلب شهادة التقسيم موقع عليها طلب للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 15/ 19/ نسخة من الوثيقة التي تبين صفة الطالب والمتمثل في سند الملكية، أو توكيل إذا كان طالب الشهادة وكيل المالك.

- سند قانوني مثل عقد الملكية أو الدفتر العقاري أو سند إداري مثل شهادة المطابقة يبرر تواجد البناية على القطعة الأرضية.⁽²⁾

ب- الوثائق التقنية الخاصة بشهادة التقسيم:

تتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15/90 بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشتمل على الوثائق المذكورة أدنا مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصص له:

(1)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 187

(2)-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25/1/2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، الصادر 12/2/2015، عدد7، المادة35، ص23.

- تصميم للموقع بعد سلم المناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، الذي تشتمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية، والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من المبنى.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

ج- صفة طالب الشهادة

حصر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب المادة 34 منه صفة طالب الشهادة في حالتين:

- المالك: الذي يجب أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو دفتر عقاري.
- وكيل المالك: للمالك الحق في توكيل شخص آخر بدله لكي يتقدم بملف شهادة التقسيم مع إرفاق الطلب بالتوكيل.

وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

2- دراسة طلب شهادة التقسيم

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

وعلا بنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء بمعنى أن الملف يرسل إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التقسيم.⁽¹⁾

3- الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم:

حصر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الاختصاص بتسليم شهادة التقسيم في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 36 منه: "يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى - رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض".

وبذلك استبعد الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص بالرقابة على الرغم من منحها ذلك في رخصة البناء وهذا إعمالاً لمبدأ "تقريب الإدارة من المواطن".⁽²⁾

4- مضمون قرار شهادة التقسيم:

بعد التحقيق في ملف شهادة التقسيم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً إدارياً لا يخرج من حالتين، إما الموافقة على منح الشهادة أو رفض منحها بسبب انعدام بعض أو كافة الشروط:

أ- قبول طلب شهادة التقسيم:

إذا استوفي ملف الطلب الشروط المقررة قانوناً في مادة التعمير يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم إلى صاحب الطلب. ويحدد قرار شهادة التقسيم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على العقار المبني المراد تقسيمه، كما يحدد آجال انجاز أشغال التهيئة المقررة.

ويتم تبلغ شهادة التقسيم لصاحبها خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب⁽³⁾.

(1)-حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 189

(2)-حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 190

(3)-حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 191

المبحث الثاني

نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

الشهر العقاري هو مجموع القواعد التي موضوعها إعلام الغير بكل التصرفات التي تقع على العقارات، هدف الشهر العقاري هو ضمان استقرار المعاملات العقارية. يميز عادة بين الشهر العقاري والسجل العقاري غير أن النظامين لهما نفس الهدف. في نظام الشهر العقاري المطبق في فرنسا والذي ورثته الجزائر إبان الاستقلال والمطبق إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن مبدأ التراضي هو الذي يحكم صحة العقود.

و تظهر أهمية الشهر العقاري في هذا النظام على إمكانية الاحتجاج بهذه العقود المشهورة ضد الغير وهذا ما يسمى بالشهر الشخصي، أما في نظام السجل العقاري الذي أخذ به المشرع الجزائري فإن الترقيم في السجل العقاري، يكون منشأ للحق بمجرد ترقيمه فلا يترتب عليه أي أثر سواء ضد الغير أو حتى بين الأطراف إلا بعد شهره.

الشهر العقاري يعتبر شرط أساسي لصحة العقد فيتعلق الأمر هنا بنظام الشهر العيني على خلاف بعض الدول التي أخذت بنظام مماثل، فإن السجل العقاري في الجزائر لا يمسك من طرف قاضى، ولكن من طرف مصلحة إدارية تابعة لوزارة المالية وهي المحافظة العقاري بواسطة موظف يدعى المحافظ العقاري.

و عليه سنتناول ماهية الشهر العقاري في المطلب الأول، ثم المحافظة العقارية المكلفة بعملية الشهر العقاري في الجزائر في المطلب الثاني، أما في المطلب الثالث سنتناول دور المحافظ العقاري في مراقبة المحررات الخاضعة للشهر العقاري.

المطلب الأول: ماهية الشهر العقاري

يعتبر العقار ثروة أساسية للإنسان، وهو مجال بالغ الأهمية، بالأخص في بلدنا، وذلك نظرا للاعتبارات التاريخية والسياسية والاجتماعية والاقتصادية، وعلى غرار باقي تشريعات العالم صدر في بلدنا عدة قوانين وأنظمة تتعلق بالعقار تحيط بشتى المجالات، تتضمن عموما تحديد قواعد استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

حيث سنتناول في هذا المطلب تعريف الشهر العقاري وخصائصه (الفرع الأول)، ثم أنظمة الشهر العقاري (الفرع الثاني)، ثم قواعد الشهر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري وخصائصه

سنحاول تحديد تعريف الشهر العقاري (أولاً)، ثم نتطرق الي خصائص الشهر العقاري (ثانياً).

أولاً: تعريف الشهر العقاري

يقصد بكلمة الشهر الإعلام والنشر، أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار"⁽¹⁾.

أما الشهر العقاري فهو إجراء قانوني وعمل فني يخضع التصرفات القانونية الواردة على العقار إلى إجراءات قانونية خاصة.

كما عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها وإسقاطها"⁽²⁾.

و عرف أيضا بأنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهار بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها"⁽³⁾.

و عرف أيضا بأنه "مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لإطلاع الكافة"⁽⁴⁾.

(1)-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 58/75، المؤرخ في رقم 1975/09/29، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 1975/09/30، العدد 78، المادة 683، ص124.

(2)- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر د.ت.ن، ص 11.

(3)-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 13.

(4)- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 05 06.

الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري

يتميز نظام الشهر العقاري في الجزائر بمجموعة من المميزات والخصائص تتمثل في:

أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري

لقد خالفت الجزائر معظم الدول التي أخذت بالنظام العيني والتي تسند مهمة مسك السجل العقاري إلى قاضي عقاري، إذ تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي من خلال إسناد عملية الشهر لمصلحة إدارية تسمى المحافظة العقارية، يديرها موظف عمومي يعرف بالمحافظ العقاري حسب نص المادة 20 من الأمر 74/75 والمواد 1-2-3 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

ثانياً: انه نظام عقاري وقانوني

بما أن القانون مصدر هذا النظام يقوم على جملة تشريعات تحدد أهدافه، وتنظيم نشاطاته ومعاملاته، تنشأ به السجلات العقارية، ويحدد وظيفتها وينظم إدارتها وقيودها وما يجب أن يسبق هذه القيود من إجراءات والالتزامات ترتب عنه عقوبات وجزاءات. كما أنه نظام عقاري، بما أن مجاله العقارات، فهو يعد فرعاً من التشريع العقاري بمفهومه العام، غير أنه يوجد استثناءات فيما يخص المنقولات تخصص للشهر العقاري من حيث استقرار مكانها وتركيز شهرها في مكان معين كالمتاجر والسفن...⁽²⁾ هناك أيضاً حقوق شخصية تشبه الحقوق العينية تخضع لإجراءات الشهر العقاري كدعاوى والإجراءات الحجز وفقاً للمادة 85 من المرسوم 76-63⁽³⁾ المتضمن تأسيس السجل العقاري.

(1) -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد مسح

الأراضي العام تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 18/11/1975. المادة 20، ص 03

(2) -بوقره العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، 2015-2016، ص 117.

(3) -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس

السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادر في 13/04/1976

ثالثاً: أنه يثبت الملكية العقارية

للقضاء على المنازعات المتعلقة بها، وهو أيضاً وسيلة وضعها القانون لإعلام الأشخاص ويتكون من مجموعة من الإجراءات القانونية الفنية لإنجاح عملية الترقيم، هذه الإجراءات مرتبطة بأزمة ومواعيد محددة لا يمكن تجاوزها.⁽¹⁾

رابعاً: يشجع الائتمان العقاري ويؤمن الإعلام

حيث أن نظام الشهر العقاري يتيح لأصحاب الحقوق العينية العقارية من الحصول على القروض والحقوق العينية التبعية، كالرهن الرسمي أو الرهن الإجباري أو حقوق الاختصاص والامتياز.

والفضل منه هو مساعدة المتعاملين على استثمار عقاراتهم، للقيام بمشاريع من شأنها تبسيط الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة القومية.

كما أنه بمجرد قيام المحافظ العقاري بشهر الحقوق العينية وما يتعلق بها أو ما يجري عليها من التصرفات والوقائع القانونية، بحيث يتيسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني العقاري وما يتقله من أعباء، وهذا حتى يعتد به عند التعامل⁽²⁾.

الفرع الثاني: أنظمة الشهر العقاري

بسبب التطور الذي عرف في هذا المجال ظهر نظامين للشهر العقاري، الأول يسمى نظام الشهر الشخصي يعتمد على الأطراف المتعاقدة، والثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني يعتمد على البيانات الأساسية للعقار، تنشأ لكل عقار بطاقة عقارية خاصة به بعد المسح.

أولاً: نظام الشهر الشخصي

من الأسباب ظهور هذا النظام الحاجة إلى تحصيل الضرائب إذ كانت الدول اللاتينية تخصص سجلات بخانتين، الأولى بأسماء الملاك والثانية للمساحات الخضراء التي

⁽¹⁾ بوقره العمرية، المرجع السابق، ص 117.

⁽²⁾ بوقره العمرية، المرجع نفسه، ص 117.

يحوزونها لتسهيل عملية جمع الضرائب فكان شهر الحقوق العينية يتم بطريقة شخصية مستوحاة من نظام الضرائب الشخصي⁽¹⁾، واخذت به الكثير من الدول ومنها الجزائر.

1- تعريف نظام الشهر الشخصي

في هذا النظام ينشأ سجل عام أو عدة سجلات في مراكز كل إقليم لرصد كل تصرف منشئ لحق عيني عقاري، ويكون التسجيل والقيود وفقا لأسماء الأشخاص، فقد يتصرف المالك غير الحقيقي في عقار فيسجل التصرف باسمه أيضا مع تصرف المالك الحقيقي، وهنا قد يكون التعامل سليما إذا تعامل المشتري مع المالك الحقيقي وقد يكون معيبا إذا تعامل مع غير المالك سجلا تحت اسم هذا الأخير.⁽²⁾

عادة التصرفات في هذا النظام لا يتحرى عنها سواء كانت معيبة مزورة، باطلة بحيث لا يتدخل في مراقبة مدى صحتها المكلف بإدارة الشهر العقاري، فدور المحافظ العقاري أو الأمين العقاري لا يتحرى عن صفة السند العقاري شكلا ومضمونا، ومنه إذا كانت التصرفات الواقعة على العقارات صحيحة أو معيبة ظلت كذلك، فهو إذن نظام يخلو من الحجية المطلقة لأنه لا يصح العقود المعيبة⁽³⁾.

وعليه يمكننا القول أن نظام الشهر الشخصي هو النظام الذي يعتمد على أسماء الأشخاص فقط في التصرفات العقارية.

2- خصائص نظام الشهر الشخصي

من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي، نستخلص جملة من الخصائص نوجزها في مايلي:

- إن نظام الشهر الشخصي هو أقدم نظام للشهر، حيث أن أغلب دول العالم في تشريعاتها انتهجت هذا النظام⁽⁴⁾.

(1) بوقره العمرية، المرجع السابق، ص 118.

(2) عبد العزيز محمودي، عيسى حاج علي، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، د.ط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012 ص 09.

(3) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 15.

(4) فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، إشراف مالكي محمد الأخضر، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2007-2008، ص 20.

- له وظيفة إعلانية، فالملكية والحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تنتقل بمجرد تراضي الطرفين.
- التصرفات وفقا لهذا النظام تشهر كما هي، دون أن يظهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق الذي هو موضوع التصرف، كأن يكون قابل للإبطال أو الفسخ أو مثقلا بأعباء عينية ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق في مدى صحتها.
- يتم الشهر فيه على أساس الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات القانونية ومن هنا كان نظاما شخصيا، ينظر إلى الهوية الكاملة فلا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة، والأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه.
- يقتصر دوره على إعلام الغير وعلى جعل السندات المشهورة نافذة في حقه، هذه السندات التي تبقى صحيحة بين أطراف التصرف حتى ولو لم يتم شهرها⁽¹⁾.

ثانيا: نظام الشهر العيني

نظرا لسلبات التي ينطوي عليها نظام الشهر الشخصي والانتقادات التي وجهت إليه، ادى بكثير من الدول للبحث عن نظام بديل كفيل بحماية حق المتصرف والمتصرف العيني الذي يكون العقار فيه محل اعتبار.

1 - تعريف نظام الشهر العيني

يرتكز نظام الشهر العيني على شهر التصرفات وفقا للعقارات وليس وفقا لأسماء، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة في السجل العقاري يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من تصرفات وما يتقله من حقوق وابعاء، يقيد فيها رقم العقار وتتضمن بيان ماهيته وموقعه ومساحته واسم مالكة وأسماء المالكين في حالة تعددهم وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه⁽²⁾.

كما جاءت المادة 105 من مرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس المحل العقاري⁽³⁾، لتمنح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بإجراء تحريات

(1) - فردي كريمة، المرجع نفسه، ص 20.

(2) - حسين عبد اللطيف حمدان احكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعي للطباعة والنشر، بيروت، لبنان.

(3) - المادة 105 من المرسوم رقم 76-63، المصدر السابق، جريدة رسمية رقم 30، ص 510.

للتحقق من مدى توفر الشروط الشكلية والموضوعية للمحرر المراد إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري، ونصها كما يلي: "يحق للمحافظ العقاري بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، أن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو منافي للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.

كما يعرف أيضا أنه ذلك النظام الذي يحوي مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تتكفل بالإعلام على الحقوق الموجودة على العقارات.⁽¹⁾

2 - مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على المبادئ الأساسية التالية:

أ - مبدأ التخصيص

يقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار⁽²⁾ كما جاء في نص المادة 38 من المرسوم 76 - 63 السالف الذكر بنصها على ما يلي: " كل إشهار للعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة، يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار. " ومن مجموع هذه البطاقات العقارية يتكون ما يسمى بالسجل العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 12/1 من الأمر /74 75 السالف الذكر، بقولها: " إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية..."⁽³⁾.

2 - مبدأ التنظيم العيني أي ان لكل عقار رسم خاص به وكذلك رقم واسم يتميز به وخريطة تبين حدوده ومساحته ومعالمه بكل دقة، ويتجنب هذا النظام الأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء بالإضافة إلى عدم التفريق بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية من حيث طريقة الشهر.⁽⁴⁾

(1)-بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 122.

(2)-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط 11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 29.

(3)-فردي كريمة، المرجع السابق، ص 24.

(4)- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 28.

3 - مبدأ القيد المطلق

فحوى هذا المبدأ أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية أيا كان نوعها أصلية أو تبعية، فبدون القيد لا تكتسب القوة الثبوتية ولا تكون حجة سواء بين الأطراف أو الغير ومبدأ القيد المطلق هو الأصل ومبدأ القوة الثبوتية هونتا لقيد الحقوق التي تكسبها الحجية المطلقة.

4- مبدأ الشرعية

مفاده أن يتحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها بدقة، حتى لا تهدر حقوق الناس نظرا للقوة الثبوتية للقيد، فيقوم بتفحص كل الوثائق والعقود ويتحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب ويتحقق من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل و هذا جوهر مهامه.

5- مبدأ حظر التقادم من المعروف أن التقادم من أسباب اكتساب الملكية، نقصد بالتقادم في هذا المقام التقادم المكسب، الذي يقوم على واقعة الحيازة، فمعظم التشريعات التي تأخذ بالنظام العيني تعتبر أن العقارات التي شملتها عملية مسح الأراضي قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب.

الفرع الثالث: قواعد الشهر العقاري

لإتمام إجراء الشهر العقاري، يراقب المحافظ العقاري مدى توافر مجموعة من القواعد في الوثائق والعقود المودعة على مستوى المحافظة العقارية وهذه القواعد هي قاعدة الرسمية، وقاعدة الشهر المسبق، ويتم تناولها كما يلي

أولا: القاعدة الرسمية

لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه: "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"⁽¹⁾.

يلاحظ ومن خلال هذا النص أن كل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض من قبل المحافظ العقاري، لان هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هوفي نفس

(1)-المادة 324 من الأمر رقم 58/75، المصدر السابق، الجريدة الرسمية، العدد 78، ص61.

درجة الشهر، حسب نص المادة 61 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

ثانيا: قاعدة الشهر المسبق

من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية، سن المشرع الجزائري قاعدة الشهر المسبق كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري، وبالتالي المحافظة على حقوق المالك الجديد⁽²⁾، بناء على نص المادة 88 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25م المتضمن تأسيس السجل العقاري بأنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه".

و الهدف من اشتراط قاعدة الشهر المسبق معرفة جميع المالك السابقين الذين تداولوا على الملكية للحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار.

للإشارة فان هناك الاستثناءات الواردة علي قاعدة الشهر المسبق، إذ توجد حالات معينة

لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم فيها بمقارنة الوثائق محل الإشهار مع المحررات السابق شهرها، وهذا بسبب أنها تعتبر كأول إجراء، أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾، وكذا شهادة الحيابة طبقا لنص المادة 39 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه

(1) المادة 61 من المرسوم 63-76، المصدر السابق، الجريدة الرسمية عدد 30، ص 504.

(2) -ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 219.

(3) -صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة البويرة، 2013.

العقاري⁽¹⁾ وسندات الملكية المسلمة في إطار القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽²⁾.

المطلب الثاني: المحافظة العقارية المكلفة بالشهر العقاري في الجزائر

تعتبر المحافظة العقارية آلية لتأسيس السجل العقاري وحفظ جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية المتصلة بها، ولها جميع السلطات لتحقيق غايتها حتى يكون لوثائقها المشهرة حجية مطلقة بما يضمن حماية حقوق الغير⁽³⁾.

الفرع الأول: مكتب المحافظ العقاري

المحافظ العقاري موظف عمومي يعمل على تسيير المحافظة العقارية وحفظ وثائقها وفقا للتشريع المعمول به، ويتم تعيينه بموجب قرار من وزير المالية وباقتراح من المدير الولائي للحفظ العقاري وفقا للشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المتضمن قائمة وشروط القبول والتعيين في المناصب العليا لدى المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وقد حدد المرسوم السالف الذكر الشروط الواجب توافرها لتولي منصب محافظ عقاري وهي:

_ أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة وله أقدميه 05 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة⁽⁴⁾.

_ أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدميه 05 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.

(1)- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية، العدد 49، المؤرخ في 18/11/1990، ص 05.

(2)- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية، العدد 15.

(3)- المحافظة العقارية في فرنسا تسمى la conservation des hypothèques وتعني: « la conservation des hypothèques. service de la dirction générale des impots charge de la mise a jour de la documentation immobilières de la publicité foncière et de la perception des droits sur les transactions immobilières » Pierre guiho , dictionnaire juridique, 1^{er} édition ,l'hermès,1996,p96.

(4)- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992، المتضمن قائمة وشروط القبول والتعيين في المناصب العليا لدى المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 92.

كما اشترطت المادة 05 من المرسوم 63/76 أن يقوم المحافظ العقاري قبل البدء في العمل بأداء اليمين أمام مجلس القضاء من أجل القيام بالمهام التي أنيطت به بكل امانة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية

تتكون المحافظة العقارية من ثلاث أقسام، لكل منها دور، يشرف على كل قسم رئيس يعين من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية المطلوبة وهذه الأقسام هي:

أولاً: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري عن طريق عمليات المراقبة والفحص للوثائق والعقود والمحركات الرسمية المودعة، فإما يتم قبولها وتسجيلها في سجل الإيداع، وأما تكون محل رفض إيداع.

ويشرف على هذا القسم رئيس من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم 116/92، كما يضم هذا القسم أمانة الصندوق، ويتم به تحصيل كل الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري على اختلافها.

ثانياً: قسم مسك السجل العقاري والأبحاث وتسليم المعلومات

يشرف على هذا القسم رئيس يعين بنفس الشروط المنصوص عليها أعلاه ويعمل على مسك السجل العقاري وتحيينه وضبطه من خلال التأشير على مجموعة البطاقات العقارية سواء بمناسبة تأسيس السجل العقاري، أو بمناسبة إجراءات الشهر العقاري اللاحقة له، ويقوم أيضاً بترتيب الإجراءات المشهورة والبطاقات العقارية، كما يتولى هذا القسم البحث وتقديم المعلومات لطالبيها وكذا إعداد نسخ عن الوثائق المشهورة مقابل تسديد رسوم ثابتة أمام أمين الصندوق.

ثالثاً: قسم ترقيم العقارات الممسوحة

يقوم هذا القسم بترقيم العقارات الممسوحة وتأسيس السجل العقاري اي تحويل من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني. ويشرف على هذا القسم رئيس يعين من

* في الحياة العملية، يتم أداء اليمين من طرف المحافظ العقاري في المجلس القضائي المختص إقليمياً في جلسة علنية بالغرفة الجنائية.

بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92 السالف الذكر، حيث يتكفل هذا القسم بمتابعة الوثائق المسحية المودعة بالمحافظة العقارية، من خلال مراقبتها وفحصها وتصحيحها بالتنسيق مع محافظة المسح الموجودة على مستوى إدارة مسح الأراضي بإعداد محضر استلام وثائق المسح لأجل إمضائه من طرف المحافظ العقاري والذي يعتبر الانطلاقة الفعلية لعمليات التقييم.

و يتولى هذا القسم دراسة الشكاوي والاحتجاجات المقدمة بصدد عمليات التقييم بعد إمضاء محضر استلام وثائق المسح وذلك تطبيقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 أو تلك المتعلقة بعمليات المسح والتي تم تقديمها أمام لجنة المسح، إضافة إلى إعداد الدفاتر العقارية وتسليمها للمالكين بعد استفتاءها للشروط القانونية المنصوص عليها في المواد 12 أو 13 أو 14 من المرسوم 63/76⁽¹⁾.

المطلب الثالث: دور المحافظ العقاري في مراقبة المحررات الخاضعة للشهر العقاري
الهدف من تأسيس السجل العقاري هو إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك.⁽²⁾

الفرع الأول: مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات
أعطى المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة تتعلق بالتحقيق في صحة هوية أطراف العقد موضوع الإشهار ومدى مراعاة شروط تعيين العقارات، كما أوجب على محرري العقود احترام هذه الشروط والقواعد تحت طائلة رفض الإيداع، وهذا من أجل إتمام إجراءات الشهر بصفة سليمة ومضمونة وإعطاء معلومات صحيحة فيما يخص الوضعية القانونية والحالية للعقارات، ولذلك سنتناول أولا من هذا الفرع التحقيق في هوية الأطراف ومراقبة شروط تعيين العقارات ثانيا.

(1) -المادة 12، 13، 14، 15 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، جريدة رسمية عدد 30، ص 499.

(2) -المادة 20، من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، جريدة رسمية، عدد 30، ص 500.

أولاً: مراقبة الشروط المتعلقة بالإطراف

لكي يحقق السجل العقاري الهدف المرجو منه، نصت المادة 22 من الأمر 74/75 على أن يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري منح للمحافظ العقاري كامل الصلاحيات في التحقيق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين في العقد موضوع الإشهار، وأكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعييناً دقيقاً، وعلى إلزامية التصديق عليها من طرف محرري العقود⁽¹⁾.

1_ البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف

من خلال توفر هذه البيانات يتمكن المحافظ العقاري من التعرف بدقة على الحالة المدنية لأطراف العقد، سواء تعلق الأمر بأشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية.

• البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية في هذه الحالة يجب أن تتضمن العقود والقرارات القضائية المودعة للإشهار على جميع عناصر التعيين والمتمثلة في الألقاب، الأسماء، تاريخ ومكان الولادة الجنسية، الموطن، ومهنة الأشخاص أطراف العقد وعند اللزوم أسماء الزوجات، أما شهادات الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم⁽²⁾.

• البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص المعنوية يجب أن يحتوي العقد المتعلق بالأشخاص المعنوية بيانات خاصة بالشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي،⁽³⁾ فالشركات تكون بذكر تسميتها وشكلها القانوني، مقرها، وعلاوة على ذلك حالة الشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري، أما الجمعيات تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها. في حين تضبط هوية النقابات بتسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية، أما الأشخاص الاعتبارية العامة يذكر اسم البلدية أو الولاية وأماكن الدولة تثبت على اسم الدولة.

⁽¹⁾ -المواد من 62، 63، 64، 65 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه، ص 405-505.

⁽²⁾ -المادة 62 فقرة 01، 03، من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، جريدة رسمية، عدد 30، ص 504.

⁽³⁾ -المادة 63 من المرسوم 63/76. المرجع نفسه، ص 504.

2_ التصديق على هوية الأطراف

كل عقد أو وثيقة أو جدول، مودع قصد الإشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد، أو من سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف، ويتم التصديق في أسفل الوثيقة المعدة للإشهار بواسطة تأشيرة تشهد بهوية الأطراف والتي يجب أن تكون مؤرخة وموقعة من قبل المصدق ومطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية⁽¹⁾ لما لها من أهمية بالغة.

ثانيا: مراقبة الشروط المتعلقة بالعقارات

يعتمد نظام السجل العقاري على العقار أساسا لشهر التصرفات العقارية، وحتى تضفي قوة الثبوت المطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري، وجب ذكر البيانات الخاصة بتعيين العقار في العقد أو المحرر، لتمكين المحافظ العقاري من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط، ووثائق المسح لمعرفة تسلل الملكية فيه ولضبط الملكية العقارية.

حددت المادة 66 من المرسوم 63/76، الشروط أو العناصر الأساسية المشتركة بالنسبة لكل العقارات، والتي يجب احترامها في تعيين العقار في كل عقد أو قرار قضائي مودع قصد الإشهار والمتمثلة في:

أ- **تحديد طبيعة ونوع العقار:** إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض عارية، أو مبنية، فلاحية أم غابية... إلخ⁽²⁾، وله أهمية بالغة لتعرضه للتعديلات والتغيرات.

ب- **البلدية التي يقع فيها العقار:** يجب أن يذكر في العقد، البلدية التي يوجد فيها العقار مع مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد⁽³⁾، وبتحديد اسم البلدية لتحديد الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية والجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع.

(1)-المادة 01 من قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27، المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في 1977/03/09، ص 7.

(2)-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.جريدة رسمية، العدد 71 بتاريخ 1984-12-30. المادة 04، ص 2519.

(3)- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 1984/02/07.

ج- قسم مخطط المسح: هو جزء من الإقليم البلدي المحدد من طرف مصالح مسح الأراضي، ويكون معين الحدود التي لها طابع الثبات الكافي⁽¹⁾.

د- رقم مجموعة الملكية وهو الرقم ترتيبى لكل وحدة مساحية أو مجموعة ملكية، في وثائق مسح الأراضي، حيث يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل لمجموعة الملكية أرقام متسلسلة حتى تسهل مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط، بالإضافة إلى سعة المسح وكذا المكان المسمى أو المكان المعلوم إن وجد.

كما هناك شروط خاصة في تعيين بعض العقارات نظرا لصعوبة تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، أقر المشرع الجزائري طرق يتم بها تعيين العقارات الغير الممسوحة، في الوثائق المودعة قصد الإشهار سواء كانت عقارات ريفية أو حضرية، وذلك بإدخاله لأحكام انتقالية كما حدد شروط خاصة في تعيين أجزاء العقارات المبنية

الفرع الثاني: موافقة السجل العقاري لوثائق المسح

تتغير الطبيعة القانونية للعقار بسبب التصرفات القانونية أو بسبب العوامل الطبيعية، وبالتالي فإن مسألة استمرارية العلاقة بين السجل العقاري والمسح لا جدال فيها وذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية مع مصلحة مسح الأراضي وفي هذا الفرع سنتطرق إلى حالات اتصال المحافظة العقارية مع مسح الاراضى.

أولا: إرسال المستخرج من النموذج PR4 أو PR4 bis

إن أي تعديل في الوضعية القانونية للعقار لا يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل قد تم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية⁽²⁾، وكذا إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود، وعملية الإشهار هي هنا تتطلب ضرورة وجود هذا المستخرج من النموذج (PR4) أو (PR4 bis).

(1)-المادة 15 فقرة 02 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق، جريدة رسمية، عدد30، ص497.

(2)- المادة 72 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المرجع السابق. جريدة رسمية عدد30، ص 506

إن هذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأراضي، وذلك أنه وقصد التثبيت من نقل مسح الأراضي، فإن الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة، وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري مستخرجا موجزا فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشئة والمسقطة لحق الملكية يكتسي هذا المستخرج أهمية بالغة في تعيين الوحدات العقارية التي تكون موضوع تصرف ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني، يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس⁽¹⁾.

يتخذ المستخرج أشكالا عدة، أهمها المستخرج من النموذج (PR4 bis) الخاص بالمناطق الممسوحة ولونه وردي، والمستخرج (PR4) الخاص بالمناطق في طور المسح ولونه أبيض ويعد المستخرج (PR4 bis) تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملأ من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية، ومؤخرا تم تغيير تسمية المستخرج من (PR4 bis) إلى (CC4 bis) و يرسل مستخرج المسح غير مرفق بوثائق القياس عندما يرد التصرف القانوني على كامل العقار، أي دون تغيير في الحدود، بمعنى بيع أو هبة كامل العقار.

و في حال ورد التصرف القانوني على جزء من العقار مما يؤدي إلى تغيير في الحدود الخاصة بالعقار، كبيع أو هبة جزء من العقار فقط، لذلك فإن كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي العام تتم معاينته بموجب محضر التحديد CC1 الذي يتم إعداده قبل تحرير الوثيقة ويرسل مستخرج المسح مرفق بوثائق القياس من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة⁽²⁾.

(1) - المواد 73، 74، 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد30، ص 506

(2) - المواد 73، 74، 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.ص 506

ثانياً: إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة

الجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقم خاص به، وكذا تحديد هوية كل جزء من حيث طبيعة تخصيصه، وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل فيسهل التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد بالاستناد إلى مخطط تكون نسخة مرفقة بال عقد.

و تكمن أهمية الجدول الوصفي للتقسيم في تعيين الملكية تعييناً كافياً مما يسهل التصرف في كل جزء من العقار على حدى، لا يشترط إلا إذا تم أولاً إعداد جدول وصفي للتقسيم وإشهاره⁽¹⁾، بمجرد إشهاره فإن المحافظ العقاري يرسل نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي ضمن جدول من نموذج PR11، وذلك لإعلامها بالتقسيم الذي طرأ على هذا العقار.

ثالثاً: إرسال محاضر النموذج (PR14) و (PR15)

تحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداءً من تاريخ 25 من كل شهر إلى غاية 30 من نفس الشهر، ويتضمن جدول النموذج (PR13) الوثائق التالية:

• محاضر النموذج PR14 على نسختين يتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي مع مخطط مرفق تصف التغييرات المدونة ضمن هذه المحاضر بكونها تؤثر على الترقيم المساحي، ويمكن حصر أهم هذه التغييرات فيما يلي:

- تغيير الحدود ما بين البلديات بموجب قرارات إدارية.
- تجمع أجزاء الملكية.
- بعض التعديلات في الحدود نتيجة خطأ ارتكبه الإدارة.
- التغيير في القوام المادي للعقارات نتيجة حوادث طبيعية (الطمي، الانجراف، تشكل الجزر).

• محاضر النموذج PR15 على نسختين خاص بالتغييرات المرتبطة بالبنائيات الجديدة والهدم للعقارات المقيدة في مجموع البطاقات العقارية ضمن محاضر النموذج (PR15)⁽²⁾ ويمكن حصر أهم هذه التغييرات فيما يلي:

(1)- للمادتين 66، 67 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه. ص 505

(2)- المادة 03 فقرة 03 من قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، المرجع السابق.

- التعديل في وضعية العقارات المبنية، كإقامة بنايات جديدة، هدم بنايات قديمة، وذلك كله داخل نفس العقار دون التأثير على الحدود.
- تغيير أنماط المزروعات فيما يخص العقارات غير المبنية والتغير في اتجاه الطرقات وأرقامها التي تظهر على المخطط المساحي.

ويتم إبراز كل هذه التعديلات التي تمس العقار دون التأثير على الترقيم المساحي من خلال المخطط المنتظم من نموذج CC20، الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغيير.

بمجرد استلام المحاضر PR14 و PR15 يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في سجل الإيداع ويعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار، وذلك بعد التأشير عليها في السجل العقاري.

خلاصة الفصل

للحفاظ على المصلحة العمرانية العامة، تبنى المشرع الجزائري مقاربة تعتمد على نظامين أولهما نظام وقائي يتمثل في الرقابة المسبقة من أجل تفادي المشاكل العمرانية وأيضا القانونية، وذلك بمنع التعدي قبل وقوعه، أما النظام الثاني يتمثل في الرقابة البعدية، وتعتبر هاتين الوسيلتين آلية فعالة في الحفاظ على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير أن الحصول على الرخص والشهادات السابقة يتقيد بمجموعة من الإجراءات المحددة، ويترتب على صاحبها أيضا مجموعة من الالتزامات والحقوق من بينها الحق في شهرها بالمحافظة العقارية للحصول على سندات ملكية للوحدات العقارية الجديدة حتى يتسنى التصرف فيها مفرزة.

و حتى يضمن المشرع تحقيق الأهداف المرجوة من نظام الشهر العقاري فقد جعل له مجموعة من القواعد التي تحكمه، كما أعطى صلاحيات للقائم على الشهر العقاري في مراقبة المحررات المودعة بمصالحه قصد الإشهار أن يتحقق من استفاء هذه الوثائق للشروط القانونية⁽¹⁾.

(1)-عبد المجيد خلفوني، مقال منشور في مجلة الموثقين، عدد 08، 2002، ص 15.

الفصل الثاني

إجراءات الشهر العقاري لأدوات التعمير الفردية

المبحث الأول: إجراءات الشهر العقاري للرخص والشهادات

لقد اخضع المشرع الجزائري العقود الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية لمجموعة من الإجراءات الشكلية والقانونية والرسمية، وتخلف إحداها يؤدي إلي بطلان العقد والعقد المتضمن رخصة التجزئة كسائر العقود التي أجب التشريع إخضاعها لعملية الشهر، لذا لا بد أن يصب في الشكل الرسمي ويسجل بإدارة التسجيل والطابع، ثم يشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

و عليه سنتناول إجراءات تحضير عقد إيداع رخصة التجزئة في المطلب الأول، إيداع العقد المتضمن قرار التجزئة لدي المحافظة العقارية المختصة في المطلب الثاني، ثم تنفيذ إجراء الشهر العقاري في المطلب الثالث.

المطلب الأول: تحضير عقد إيداع رخصة التجزئة

لقد اشترط المشرع الجزائري قاعدة عامة يجب توفرها في المحررات الخاضعة للشهر العقاري وهي قاعدة الرسمية هذا ما جاءت به المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري بقولها: "كل عقد يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع اشترط صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر والتي من بينها عقد رخصة التجزئة ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ فكل عقد لا يحرر في الشكل الرسمي يكون محل رفض إيداع من قبل المحافظ العقاري.

فبمقتضى قانون التوثيق رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 الذي ألغى الأمر 91/70 الصادر في 15/12/1970 والمعدل والمتمم بموجب القانون 06-

02⁽¹⁾ المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق الذي أنشأ مكاتب التوثيق العمومية يمتد اختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني وأسند لكل مكتب عمومي للتوثيق إلى موثق يتولى تسييره ويكون مسئولاً عنه ويجوز أن يشترك في تسيير مكتب واحد أكثر من موثق على شكل شركة مدنية للدراسات التوثيقية.

حيث تم تقسيم هذا المطلب الي فرعين، نتناول في الفرع الأول تحرير عقد ايداع رخصة التجزئة من طرف الموثق، وفي الفرع الثاني تسجيل عقد ايداع رخصة التجزئة في ادارة التسجيل

الفرع الأول: تحرير عقد ايداع رخصة التجزئة من طرف الموثق

بعد تأكد الموثق من أن قرار التجزئة المراد ايداعه يرمي إلى تجزئة الوحدة العقارية مملوكة للطالب الذي يثبت صفة المالك بموجب عقد ملكية رسميو التأكد من الاهلية الهوية كما جاء في المادتين 62 و64 من المرسوم 63/76 وأن كافة المخططات البيانية الملحقة بالقرار والمؤشر عليها من طرف المصالح التقنية للبلدية ومصالح التعمير بالولاية، مطابقة لوثيقة القياس المعدة من طرف خبير عقاري معتمد مصادق عليها من إدارة مسح الأراضي إذا كان العقار المراد تجزئته يقع بمنطقة ممسوحة ودفتر الشروط الذي يحدد التزامات صاحب الرخصة وكذا حدود حقوق البناء ومختلف الأعباء والشروط التي تنظم التجزئة.

يقوم الموثق بتحرير عقد الإيداع بناء على طلب المجزئ وفق الأشكال والأوضاع المقررة قانوناً، حيث يعمل على إدراج جميع عناصر العقد من ضبط هوية الأطراف (المائل)، وتعيين العقار وأصل ملكيته، وتأليف الحصص وفقاً لقرار رخصة التجزئة وباقي فقرات العقد مع تحديد المحافظة العقارية المختصة بإشهار العقد وتاريخ تحريره، كما يلحق دفتر الشروط بالعقد المراد ايداعه بالمحافظة العقارية ويحرر عقد الإيداع في

(1) - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14. مؤرخ في 08/03/2006.

ثلاث نسخ أصل ونسخة وإجراء إشهار (PR06)، الذي يتضمن فقرة الأَشهاد المنصوص عليها في المادة 65 من المرسوم السالف الذكر.

الفرع الثاني: تسجيل عقد إيداع رخصة التجزئة في إدارة التسجيل

إن التسجيل باعتباره مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، أولى له المشرع الجزائري أهمية بالغة حيث أفرد له مساحة تشريعية خاصة من خلال الأمر 105-76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل⁽¹⁾، والتسجيل يرتبط بجميع المعاملات سواء كانت واردة على منقولات أو عقارات، بما فيها إيداع القرارات الإدارية كقرار رخصة التجزئة.

أولاً: تعريف التسجيل وتمييزه عن الشهر العقاري

أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً دقيقاً لإجراء التسجيل بل اقتصر على بيان أهميته ولهذا السبب كان من الضروري الرجوع إلى الفقه الذي عرفه على أنه: " إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يملكه موظفي التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً"⁽²⁾

كما يعرف التسجيل على أنه " إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات والتصريحات في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة"⁽³⁾ كما عرف التسجيل " أنه إجراء قانوني يقوم به موظف عمومي طبقاً لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة".

(1) - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 76105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، عدد 81.

(2) Ibtissamgarame ,terminologie juridique dans la législation Algerienne ,lexique français – Arabe ,palais deslivres Blida ,1993 p 113.

(3) Le petit larousse illustré,paris 2007,p 415.

كما يمكن تعريف التسجيل عامة أنه إجراء يقوم به موظف عمومي بطرق متغيرة يظهر بصفات مشتركة وتتضمن بصبغة أساسية تحليل التصرفات القانونية وعلى أساس نتائج هذا التحليل نفرض حقوق التسجيل (1).

و تتم عملية التسجيل جراء هذه العملية ضريبة تسمى بحقوق أو رسوم التسجيل، تجسيدا لمبادئ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء الدولة، تطبيقا للمادة 01/64 من الدستور إعمالا لسيادة الدولة أي انه إجراء إجباري، كما نشير أنه ورد على بعض التصرفات القانونية إعفاءات من حقوق التسجيل طبقا لنص المادة 271 من قانون التسجيل.

فكل شخص يمتنع عن دفعها يتعرض لعقوبات جنائية، ولمفتش التسجيل الحق في رفض إتمام إجراءات التسجيل إلى حين سداد قيمة الضريبة المترتبة عن عملية التسجيل، هذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل رقم 76-105 " إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات " (2).

أما عن تمييز التسجيل عن الشهر العقاري، يعتبر هذا الأخير أهم إجراء في عملية نقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وذلك تطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني تتم عملية إجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية ويقوم بها المحافظ العقاري في حين أن إجراءات التسجيل تجري على مستوى مصلحة التسجيل والطابع ويباشرها مفتش التسجيل بالإضافة أن التسجيل لا يضفي الرسمية على العقود المبرمة بين الأطراف، بل له دور إعطاء التاريخ الثابت لها فقط، بينما تكتسب صفة الرسمية عند اشهارها بالمحافظة العقارية.

(1) - فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، ص10.

(2) - المادة 82 من الأمر 105/76، المرجع السابق. المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، عدد 81. ص 25.

كما إن عملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، أما عملية الشهر العقاري نظمها الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1976 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومراسيمه التطبيقية.

إن كل من التسجيل والشهر العقاري يساهمان في دفع الرسوم لصالح الخزينة العمومية، فحسب المادة الأولى من قانون التسجيل، أن أثناء تسجيل التصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل والطابع يدفع مبلغ رسم التسجيل، في حين أنه أثناء شهر التصرفات بالمحافظة العقارية يحصل مقابل مالي يسمى رسم الإشهار العقاري.⁽¹⁾

ثانيا: الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الرسمية الخاضعة للتسجيل

أشترط المشرع الجزائري من أجل إتمام عملية التسجيل مجموعة من الشروط منها ما هو مرتبط بالأطراف، ومنها ما هو متعلق بالعقار نفسه، إضافة إلى ضرورة إفراغ هذه التصرفات في قالب الرسمي (تطبيقا لمبدأ قاعدة الرسمية).⁽¹⁾

1- الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف

إن القانون ومن خلال أحكامه يقوم بتنظيم العلاقات بين الأشخاص باعتبارهم ركنا من أركان الحق، فتقرير الحقوق وفرض الواجبات المقابلة لها هي غاية القانون⁽²⁾، وعليه أولى المشرع أهمية لعملية تعيين الأطراف وإلا تم رفض إجراء التسجيل طبقا لأحكام المادة 138 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل.

أ- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

من خلال نص المادة 138 من قانون التسجيل السالف الذكر نجد أنه يجب أن تشمل العقود المقدمة للتسجيل أسماء وألقاب وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف مع كتابة

* يحدد رسم الشهر العقاري بموجب قوانين المالية لكل سنة.

⁽²⁾ - فريدة محمدي زواوي مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر طبعة

رقم بطاقة التعريف والجهة التي أصدرتها كما تجدر الإشارة أن هذه البيانات تختلف حسب طبيعة العقد، ففي العقد المتضمن قرار رخصة التجزئة نكتفي بذكر العناصر السابقة الخاصة بالمجزي.

ب - عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية

باعتبار أن الشخص المعنوي هو مجموعة من الأموال أو الأشخاص، ولعدم وجود كيانا ماديا له، إنما له وجود معنوي فقط، أعطاه القانون القدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، هذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون المدني الجزائري فالشخص المعنوي ينشأ لتحقيق غرض معين، هذا الغرض هو الذي يحدد مميزاته، غير أن أهليته ودمته المالية لا تكون إلا في حدود الغرض الذي أنشأ له.

تختلف عناصر تعيين الشخصية المعنوية، فيما يخص الشخصية المعنوية العامة تطبيقا لنص المادة 49 من قانون المدني⁽¹⁾، الولاية والبلدية تتمتعان بالشخصية الاعتبارية العامة وبالاستقلال المالي فيمكن أن تكون البلدية أو الولاية طرفا في التصرفات القانونية لذا يتوجب ذكر اسم البلدية أو الولاية في العقد المراد تسجيله.

أما فيما يخص الشخصية المعنوية الخاصة والتي يقصد بها الشركات سواء كانت تجارية أو مدنية، فحسب المادة 50 من القانون المدني الجزائري لها بذمة مالية وأهلية فيحدود ما جاء العقد المنشئ لها، إضافة إلى مقرها ومكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها ولها شخص ينوب عنها ويبرم التصرفات القانونية باسمها يدعى الممثل القانوني أو المدير وعليه تشترط أثناء إبرام المعاملات ذكر اسمه ومركزه القانوني ومقرر تعيينه.

2 - الشروط المتعلقة بتعيين العقارات

يحتل المحل مكانا مهما في العقود بصفة عامة، وتزداد أهميته إذا ارتبط هذا التصرف القانوني بالعقارات، لذلك اهتم المشرع الجزائري به وخصه بتعريف في المادة

(1)- المادة 49 من قانون المدني، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 78، ص 11.

683 من القانون المدني التي نصت بمايلي: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول ".⁽¹⁾

تصنف العقارات في ثلاث أصناف عقارات بطبيعتها وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها حسب طبيعتها مكانا ثابتا غير متنقل، وتشمل الأرض وكل ما اتصل بها على وجه الاستقرار من مباني أشجار ونباتات، أما الثاني فهي عقارات تبعا لموضوعها وقد عرفتها المادة 684 من القانون المدني " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " (1)

و لتسهيل عملية التسجيل وتحصيل رسومها لابد من تعيين العقارات تعيينا دقيقا من حيث الموقع أي ذكر اسم البلدية، والمكان والحدود، إذا كان في منطقة غير ممسوحة والحقوق المادية وكذا المساحة، أما إذا كان العقار يقع في منطقة ممسوحة يجب ذكر إضافة إلى اسم البلدية المكان المسمى وكذا رقم القسم ومجموعة الملكية وتحديد إذا كانت داخل منطقة ريفية أو حضرية وبالطبع المساحة الإجمالية للوحدة العقارية موضوع التصرف.

كما الزم المشرع الموثق بتحديد قيمة العقار محل التصرف أو المراد تجزئته حتى يتسنى لمفتش التسجيل تحديد الحقوق المفروضة على المكلف لتحديد القيمة في فرض المشرع إجراءات في حق الأطراف بسبب إخفائهم القيمة الحقيقية للعقار.

* يصبح المنقول عقار بالتخصيص اذا توفرت الشروط التالية:

- أن يكون منقولا بطبيعته
- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقول في نفس الوقت وأن توضع هذه المنقولات في خدمة العقارات.
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلف رابطة في المنقول والعقار.

ثالثاً: طلب مستخرج المسح من إدارة مسح الأراضي

يطلب الموثق من مصلحة المسح مستخرج مسح الأراضي الذي تسلمه له خلال 15 يوماً الموالية للطلب، حيث يكون تعيين العقار في العقد المراد التحويل مطابقاً للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح، ومضمون العقد يلخص في شكل مستخرج العقد.

و وثيقة القياس PR4 bis يودع محرر العقد عقد إيداع قرار رخصة التجزئة مرفقاً بمستخرج المسح بالمحافظة العقارية قصد إتمام إجراءات الشهر العقاري حيث يقوم المحافظ العقاري بتفحص مصادقة مصلحة المسح على المستخرج ووثيقة القياس، وأن لا يتجاوز تاريخهما 06 أشهر⁽¹⁾ وبعد شهر المحافظ العقاري للعقد يقوم بإرسال مستخرج المسح إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم لوثائقها، تبعاً لمراجع الإشهار المسجلة عليه.

و بما أن وثائق مسح الأراضي المعدة ليست مستقرة، فقد تكون موضوع تغييرات ثانوية (مثل عمليات نقل الملكية بين الأحياء أو بسبب الوفاة...)، لذلك وجب تحيين وثائق المسح بمجرد إعدادها من خلال التواصل بين هيئة مسح الأراضي والمحافظة العقارية المختصة إقليمياً ومطابقة السجل العقاري بوثائق المسح، حيث أكد قرار وزير المالية المؤرخ في: 1978/03/09⁽²⁾ في مادته الأولى على أن يكون مسح الأراضي العام الذي تم إعداده محل حفظ سنوي من خلال تبادل المعلومات بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظة العقارية لتأمين المطابقة الكاملة للوثائق التي تحفظ في المصلحتين، وأي تعديل في وضعية العقار لا يكون موضوع تحويل قانوني لدى المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي، إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل تم إشهارة مسبقاً في السجل العقاري.

(1)- المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 510.

(2)- القرار الوزاري المؤرخ في 1977/03/09، المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي.

في هذا السياق، فإن كل تغير لاحق في حدود الملكية العقارية يتعين إثباته بمقتضى محضر تعيين معالم الحدود يتمثل في مخطط منتظم يبين لزوماً المراجع الأساسية لمخطط مسح الأراضي، ليتم بعد ذلك إيداع هذا المحضر (CC1) لدى إدارة مسح الأراضي للمراقبة وترقيم مجموعات الملكية الجديدة⁽¹⁾.

وذلك قبل تحرير العقد الذي ينجر عليه التغيير في الحدود كعقد إيداع قرار منح رخصة التجزئة، يتم التحويل على مستوى إدارة المسح فيما بعد اثر شهر العقد بالمحافظة العقارية ليتم بالضرورة تعيين العقارات بمراجعتها المسحية الجديدة.

فان مصلحة مسح الأراضي هي المؤهلة لمعاينتها تلقائياً استناداً إلى المعلومات المقدمة من الجماعات المحلية والمصالح العمومية المعنية أو بمناسبة القيام بجولات دورية⁽²⁾.

المطلب الثاني: إيداع العقد المتضمن قرار التجزئة لدى المحافظة العقارية

يجب على محرر العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة، مثلما سبق أن أشرنا إليها في الفرع الثاني من المبحث الأول، وبعد تحقق هذا الشرط الأساسي والذي يكتسب الوثائق المحررة تاريخاً ثابتاً يمكن أن تكون محلاً للإيداع على مستوى المحافظة العقارية لإشهارها واكتسابها حجية في مواجهة الغير بما يحقق استقرار المعاملات العقارية، ففي حالة الشهر العقاري يسهر المحافظ العقاري على مراقبة مدى توافر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق في المحررات المقدمة للإشهار، وكذا الشروط القانونية وبتوفرها يتم قبول الإيداع ومنه تنفيذ إجراء الشهر، وإذا تبين للمحافظ العقاري أن هناك نقص أو خطأ

(1)- المواد 18، 19، 20 من المرسوم 62/76 المرجع السابق، جريدة رسمية عدد 30، ص 498.

(2)- المادة 2 من قرار وزير المالية المؤرخ في 78/03/09 المتضمن كليات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة المسح وشكل الوثائق.

في الوثائق والعقود الخاضعة للشهر يقوم برفض عملية الإيداع أو رد الإجراء على النحو الذي نذكره فيما بعد.

فبالرجوع إلى المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه التي تنص على مايلي: " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف " .

كما تنص المادة 41 من نفس المرسوم على ما يلي " ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار"⁽¹⁾

و منه سنتناول المكلفون بالإيداع في الفرع الأول، ثم فحص العقد المتضمن قرار التجزئة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المكلفون بالإيداع

خص المشرع أشخاصا واهلهم لتحضير العقود والوثائق الرسمية وهم كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية، وهم المكلفون بإيداع هذه العقود والوثائق بالمحافظة العقارية المختصة إما مباشرة وإما عن طريق البريد، وعموما في الحياة العملية أنه يتم الإيداع مباشرة من طرف أعوان أو مساعدين، يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية يستظهرونها عند كل عملية إيداع أو سحب لهذه العقود والوثائق، وعلى القائمين بإجراء الإيداع التأكد من أن هذا الأخير تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وذلك لما لها من أهمية في حماية الملكية العقارية ومراقبتها في إطار قانوني سليم ومن الناحية العملية

(1)- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المرجع السابق.جريدة رسمية عدد 30، ص 502.

تعد عائقا يقف أمام سرعة مباشرة إجراء الشهر خاصة إذا كان موطن المالك بعيدا عن موقع العقار⁽¹⁾.

أولا: محل الإيداع

حسب نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم على أن محل الإيداع بالمحافظة العقارية يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية موضوع عملية الإشهار مفرغتين في مستخرج خاص يعرف بـ PR6 تسلمه الإدارة مجانا وذلك تحت طائلة رفض الإيداع ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هاتين النسختين مثبت بذلك انتهاء الإجراء مع قيامه في نفس الوقت برد نسخة أو صورة منهما إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها.

أما النسخة الثانية التي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف تحفظ بالمحافظة العقارية المعنية ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه ورقمه في الإطار المخصص لذلك⁽²⁾.

من الناحية العملية، يمكن أن يضم الإيداع عدة وثائق ملحقة أكد عليها المشرع في بعض الحالات على إرفاقها حتى يتمكن المحافظ العقاري من مراقبة موضوع الإيداع بشكل جيد ودقيق، ومطابقتها مع مختلف المعلومات والبيانات التي تتضمنها الوثائق والمحررات لتسهيل عملية الإشهار العقاري⁽³⁾ نذكر منها:

الجدول الوصفي للتقسيم: عندما يكون محل العقد يتعلق بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة من أجل تحديد الوحدة العقارية محل العقد.

(1) - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 181.

(2) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 107.

(3) - المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 506.

مستخرج مسح الأراضي (extrait cadastral) إذا تعلق العقد بقطعة أرض واقعة في منطقة تمت فيها عملية المسح، إن اشتراط هذه الوثيقة هو بهدف ضبط الوثائق المساحية.

وثيقة قياس مسح الأراضي (document d arpentage) عندما يتضمن المحرر الرسمي تغيير في حدود الملكية بإنشاء وحدات عقارية جديدة، كما في العقد المتضمن قرار التجزئة وهنا يتم شهر دفتر الشروط والقائمة الكلية للوحدات العقارية.

للإشارة فقط فإن إيداع الوثائق المرفقة يعد إجباريا تحت طائلة رفض الإيداع، إلا أن المديرية العامة للأموال الوطنية في مذكرة صدرت عنها بتاريخ 12/02/1995 تحت رقم 689 فقد حددت مفهوم الوثائق، وإنما يكفي فقط بكتابة المراجع الكاملة (تاريخ ورقم الشهادة أو الرخصة، والجهة التي سلمتها) إذ أن تلك الشهادات والرخص تبقى محتفظا بها لدى مكاتب التوثيق وعلى مسؤولياتهم، وبذلك تكون قد سهلت عمل الموثق وكذا عدم تراكم مثل هذه الوثائق على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

ثانيا: أجال الإيداع

طبقا للمادتين 90 و99 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم يجب على الموثقين أن يعملوا على شهر جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للشهر والمحركة من قبلهم في الآجال المحددة، وهي تختلف باختلاف طبيعة العقد المودع قصد الإشهار، إلا أن هذه الآجال سرعان ما عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999⁽¹⁾، والتي عدلت المادة 3/353 مكرر من قانون التسجيل .

وطبقا للمادة 3/353 مكرر بعد التعديل " إن المحررين الذين لم يقدموا في الآجال العقود المحركة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، يدفعون

⁽¹⁾الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 الجريدة الرسمية، العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998.

شخصيا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار 1000 دج وتحدد آجال إتمام الإجراء بالنسبة للشهادات بعد الوفاة 03 أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد الأجل 05 أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تحرير العقد أكثر من ستة أشهر من الوفاة.

بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت نهائية بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق شهرين من تاريخها.

و تمدد الآجال المشار إليها خمسة عشر يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية عندما يكون العقار واقع في اختصاص إقليمي لأكثر من محافظة عقارية في هذه الحالة إذا تم الشهر في المحافظة العقارية الأولى لابد على المحافظ العقاري القائم بعملية الشهر أن يبلغ المحافظ العقاري في المحافظة الثانية.

تعتبر الآجال من النظام العام، ويترتب على عدم احترامها من قبل مودعي العقود غرامة مالية مدنية حددت قيمتها حسب المادة 99 السابقة الذكر بـ 100 دج، وقد رفعت قيمة الغرامة إلى 1000 دج بموجب المادة 253 من قانون المالية لسنة 2018 نظرا لارتفاع قيمة العقار المعني.

الفرع الثاني: فحص العقد المتضمن قرار التجزئة

تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 أنه " ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل إيداع يسجل فيه يوما بيوم حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات القضائية وجداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار⁽¹⁾.

يسلم إلى الملتمس سند يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع الذي يسجل بموجبه كل تسلم وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات حسب ترتيبها "

(1)- المادتين 41 و42 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 502.

ويقوم المحافظ العقاري بتقييد الوثائق الخاضعة للشهر يوماً بعد يوماً مقابل تسليم وصل استلام⁽¹⁾ المودعي العقود يشير فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه ومرتبته، بما يضمن عملية الإيداع للتحقق من الأسبقية في عمليات الإيداع، وبالتالي الأسبقية في تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

ولكي يقبل المحافظ العقاري الإيداع عليه التأكد من أن الوثيقة المراد شهرها تتضمن مراجع أصل الملكية عملاً بقاعدة الشهر المسبق و كذا مراجع التسجيل طبقاً للمواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل وفقرة الثمن أو التقييم ليحدد قيمة رسم الشهر العقاري.

و حسب نص المادة 253 / من القانون 11/17 المؤرخ في: 2017/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 هو رسم ثابت قدره 2000 دينار جزائري يقوم المحافظ العقاري بقبول العقد وتسجيله بسجل الإيداع ثم العمل على فحص العقد من قبل أعوان المحافظة المكلفين بقسم الإيداع والمحاسبة.

أولاً: التأكد من هوية المجزئ

نصت المادة 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على شرط التأكد من هوية أطراف المحررات المودعة قصد الإشهار العقاري: "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذا في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدد مرسوم كفايات تطبيق هذه المادة " وهذا ما أكدته أحكام المواد 62 إلى

(1)-الملاحظ في الحياة العملية أن هذا الاجراء غير ملتزم به من طرف المحافظات العقارية، لذلك يقوم الموثقون باستعمال جدول ارسال يؤشر عليه يوم الايداع.

65 من المرسوم والتي سبق وان أشرنا لها عند دراسة عنصر الشروط القانونية المتعلقة بهوية الأطراف (1).

و حين تطابق هوية صاحب رخصة التجزئة والسجل العقاري وصفته كمالك وأن حقه مازال قائماً بمجموع البطاقات العقارية أي انه لم يتصرف في الملك العقاري المراد تجزئته ولم يتم الحجز عليه بياشر التأكد من تعيين العقار المجزئ.

ثانياً: التأكد من تعيين العقار محل عقد إيداع قرار التجزئة

و لإعطاء صورة معبرة ودقيقة وشفافة لما يتضمنه السجل العقاري نصت المواد من 66 إلى 71 والمادة 114 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على القواعد الخاصة بتعيين العقار كشرط لقبول إيداع الوثائق الخاضعة للشهر ومن ثم اجراء شهرها بالمحافظة العقارية والعناصر الأساسية الخاصة بتعيين العقارات المسموحة هي:

1 - تحديد طبيعة العقار إذا ما كان العقار عبارة عن أرض فلاحية، عارية.. الخ، والهدف منه تحديد أنه قد تطرأ عليه تغيرات تغير من وجهته، لان أن تجزئة الأراضي الفلاحية يتم ضمن الشروط المنصوص عليها قانوناً (2) وعلى هذا الأساس يتم ضبط وضعية العقار والحفاظ على طبيعته.

أما العقارات المشمولة بمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي يسمح هاذان المخططان بإنجاز تجزئة طبقاً لقواعد قانون التهيئة والتعمير فإنها تعتبر أراضي عمرانية أو قابلة للتعمير.

2 - تحديد البلدية التي يقع العقار بها تتجلى أهمية هذا التحديد من الناحية العملية فاسم البلدية محدد حسب تقسيم الإقليم الوطني، كما يسمح ذكر اسم البلدية بتحديد الجهة

(1)- المواد من 62، 63، 64، 65 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30 ص 504.

(2)- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية. جريدة رسمية عدد 84، ص 50.

القضائية المختصة بالنظر في النزاع عند نشوبه، ويكشف أيضا عن مدى تقدم أشغال المسح العام للبلدية، والاختصاص الإقليمي للمحافظات العقارية عند إيداع المحررات الخاضعة للشهر العقاري، أو بمناسبة طلب المعلومات عن الوضعية القانونية للعقارات.

3- رقم قسم مخطط المسح يعتبر جزء من إقليم البلدية الممسوحة ويعطى رقما محددًا كما قد يسمى باسم شائع في المنطقة الممسوحة الريفية أو اسم شارع ان كان داخل المحيط العمراني.

4 - رقم مجموعة الملكية تعتبر الوحدة الأساسية للقسم تكون لمالك واحد أو في الشيعاء تحمل رقما ترتيبيا خاص بها في وثائق المسح.

5- المكان المذكور أو المكان المسمى وهي التسمية التي يطلقها سكان المناطق الريفية أما في المناطق الحضرية فيطلق عليها اسم الحي أو رقم الشارع.

6 -سعة المسح أو مساحة العقار وهو من أهم عناصر تعيين العقار فتكون بالأمتار المربعة في المناطق الحضرية بحيث تزيد أهميتها حسب كل بلدية وتتحدد على أساسها القيمة التجارية للعقار، وتحسب بالهكتارات في الأراضي الفلاحية والريفية، وعلى أساس هذا التحديد يقوم الحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة العقارية الخاصة بهذه الوحدة سواء شمل التصرف كلية العقار أو جزء منه على الشيعاء⁽¹⁾.

كما ان تعيين العقارات الريفية غير ممسوحة بينها المادة 114 من المرسوم 63/76 السالف الذكر كما يلي: "خلافًا لأحكام المادة 66⁽²⁾ من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي فان كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية يجب ان يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار اليه في المادة السابقة نوع العقار وموقعه و محتوياته.

(1) - خالد رامول، المرجع السابق، ص 66.

(2) - المادة 66 من المرسوم 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 505.

كما أنه في حالة ايداع وثائق تتعلق بعقار غير ممسوح يجب على المودعين الإشارة إلى ما يفيد أن الوثائق المودعة تتعلق بعقار غير ممسوح أو انه ممسوح ولم يودع بالمحافظة العقارية وذلك بناء على شهادة تسلم للمودع من طرف مصالح مسح الأراضي تسمى شهادة عدم الجرد في سجلات مسح الأراضي م م رقم 6 (cc6).

بعد أن رأينا العناصر الواجب توفرها لأجل ضبط تعيين العقارات بالمحركات المودعة للشهر العقاري فإنه من الضروري عند فحص العقد المتضمن رخصة التجزئة التأكد من أن مجموع مساحة الوحدات العقارية الجديدة مع مساحة الطرق والأرصفة بالإضافة لمساحة التجهيزات والمساحات الخضراء ان وجدت تساوي المساحة الكلية للعقار المجزئ، كما يجب أن تتطابق وثيقة القياس مع المخططات المصادق عليها عند منح قرار رخصة التجزئة.

إذا اكتشف المحافظ العقاري اختلاف في الوثائق المودعة للإشهار العقاري أو عند عدم تقديم أي وثيقة مطلوبة لإتمام إجراء الشهر العقاري يراها ضرورية للتأكد من صحة البيانات المدونة بالمحرر المراد شهره، يؤدي حتما إلى رفضه الإيداع أو رد الإجراء طبقا لنص المادتين 100 و 101 من المرسوم 63 /76 المذكور أعلاه.

المطلب الثالث: تنفيذ إجراء الشهر العقاري

بعد قيام المحافظ العقاري بالإجراءات السابقة وحصوله على رسم الشهر العقاري كما هو محدد بقوانين المالية السارية المفعول، يقوم بمساعدة أعوان قسم مسك السجل العقاري والأبحاث وتسليم المعلومات بتأشير على البطاقة العقارية والدفتر العقاري الخاصين بالعقار محل قرار رخصة التجزئة لإضفاء الصفة الكاملة والنهائية لعملية الشهر العقاري.

و هنا نتطرق إلي التأشير علي البطاقة العقارية (الفرع الأول)، ثم مطابقة دفتر العقاري مع البطاقة العقارية (الفرع الثاني)، ثم رفض إيداع ورفض الإجراء لعملية الشهر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التأشير علي البطاقة العقارية

نصت المادة 23 من المرسوم 63/76 أنه في حالة تغيير حدود الوحدة العقارية الأم بسبب تقسيم أو تجزئتها وإعداد محاضر (14PR) حيث تنتج وحدات، يجب أن تحدث لكل منها بطاقة قطع أراضي جديدة (1). أي انه عند تجزئة الوحدة العقارية يتم إنشاء بطاقات عقارية لكل وحدة جديدة حسب عدد القطع الناتجة عن الوحدة الأم وبالتالي لم يعد لها وجود يتم التأشير على بطاقات الوحدات الجديدة على أنها خرجت من الوحدة الأم لأنها أصل نشأتها، كما يتم تسطير بخط احمر على الإجراء الذي تمت بموجبه الملكية للوحدة العقارية الأم بالبطاقة الأبجدية الخاصة بالمالك وكتابة الإجراء الجديد المتمثل في عقد إيداع رخصة التجزئة، وكيفيات التأشير المنصوص عليها في المواد من 33 إلى 40 من المرسوم 63/76 السالف الذكر هي قواعد مشتركة تطبق على جميع أنواع البطاقات العقارية.

و يتم التأشير على البطاقات العقارية بالحبر الأسود الذي لا يمحي بصورة واضحة ومقروءة باستثناء التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي (2).

إذا ارتكب أعوان المحافظة العقارية أثناء عملية التأشير أغلطا على البطاقات العقارية فانه يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناء على طلب من

(1) - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص187.

(2) - المواد 3435363738394041424344 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 501، 502.

صاحب الدفتر العقاري تبقى التأشيرات الأولى على حالها والتصحيحات المسجلة بتاريخها⁽¹⁾.

أما فيما يتعلق بالتأشير الخاص بكل إجراء إشهار فإنه يبدأ بكتابة تاريخ شهر المحرر ومراجعته (الحجم والرقم)، بعدها تبين نوع الاتفاقات أو التسجيلات محل الشهر اطرافها ثم تاريخ تحرير المحرر المشهر.

وتختم عملية التأشير بكتابة المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو مبلغ الدين ومجموع الملحقات وذلك بحسب الوثيقة المضمونة.

وإذا تضمنت الوثيقة المشهورة تسجيل رهن أو امتياز يتقل عدة عقارات لاسيما على اثر تقسيم عقار فان تأشير يشمل جميع البطاقات المطابقة وتكتب في العمود المخصص للملاحظات والأعباء مقابل التسجيل عبارة.

فيما يخص التأشير الذي يخص عديم الأهلية فيجب تبيان نوع عدم الأهلية (القصر والمنع القضائي الخاص) على البطاقة العقارية وبين ذلك على البطاقة الأبجدية المنصوص عليها في المادة 44 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا. ومجرد زوال المانع يمكن لعديم الأهلية الذي أصبح ذا أهلية القيام بشطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية⁽²⁾.

الفرع الثاني: مطابقة الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية

يشكل الدفتر العقاري سندا رسميا للملكية العقارية وبدونه لا يمكن تسجيل أي إجراء في السجل العقاري إلا في الحالات المنصوص عليها في المادة 51 من المرسوم 63/76⁽³⁾.

(1) _ المادة 33 من المرسوم 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 501.

(2) - المادة 65 من المرسوم 63/76، المرجع نفسه. جريدة رسمية عدد 30، ص 505.

(3) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 128.

لذا يعتبر الدفتر العقاري تاماً إلا من تاريخ آخر تطابق مع البطاقة العقارية يوقع عليها المحافظ العقاري. لذلك وجب على كل مالك قام بالتصرف في عقاره تقديم الدفتر العقاري للموثق قصد إرفاقه مع الوثيقة الخاضعة للشهر عند إيداعها بالمحافظة العقارية قصد ضبطه ومطابقته مع البطاقة العقارية المعنية بالتصرف والمؤشر عليها وذلك ما نصت عليه المادة 18 الفقرة الثالثة من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العلم وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، وكذا المادة 51 من المرسوم 63/76 السالف الذكر⁽²⁾، وفي حال عدم تقديمه مع العقد المراد إشهارة يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع عملاً بأحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 المذكور أنفاً.

و في حالة الوحدة العقارية مملوكة على الشياخ بسبب تصرفات أقامها المالك فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري بعد التأشير عليه بالمحافظة العقارية، ولا يتم تسليمه بموجب وكالة قانونية لحيازة الدفتر العقاري ويؤشر على البطاقة العقارية أن الدفتر العقاري سحب من المحافظة العقارية، ويترتب على ذلك أن يكون كل مالك في الشياخ ملزم بتقديم الدفتر العقاري عند القيام بأي تصرفات مستقبلية بناء على نص المادة 47 من المرسوم 63/76،
الآ في الحالات التالية:

- العقود المذكورة في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- بعقد محرر أو بقرار تم بدون مساعدة المالك أو ضده.
- بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وفي هذه الحالات يبلغ المحافظ العقاري حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها ينذره فيها بإيداع الدفتر العقاري خلال 15 يوماً من تاريخ إشعار استلام هذه الرسالة قصد ضبط الدفتر العقاري، أما إذا بقي الإنذار دون جدوى وتعلق الأمر بنقل

(1) - المادة 18 من الأمر 74/75، المرجع السابق، جريدة رسمية عدد 92، ص 1207.

(2) - المادة 51 من المرسوم 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 503.

للملكية فإنه يمكن المالك الجديد الحصول على دفتر عقاري ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية.

أما في حالة ضياع الدفتر العقاري من طرف المالك أو إتلافه يمكنه الحصول على دفتر آخر بطلب مكتوب ومسبب وإرفاق هويته ويقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري جديد بعد تحصيل الرسم المحدد، مع التأشير في خانة الملاحظات انه تم إعداد نسخة ثانية من الدفتر العقاري والغاية من ذلك تفادي أي استعمال للدفتر الأصلي.

أما بالنسبة للعقد المتضمن رخصة التجزئة فيقوم المحافظ العقاري بعد شهره والتأشير على البطاقات العقارية وإعداد الدفاتر العقارية الجديدة بحسب عدد الوحدات الناتجة ويسلمها للجهة التي حررت العقد مقابل وصل التسليم المذكور في المادة 41 الفقرة الثانية من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري السالف الذكر.

الفرع الثالث: رفض الإيداع ورفض الإجراءات لعملية الشهر العقاري

قبل التطرق لإجراءات رفض الإيداع نعطي لمحة عن تعريفه وهو إجراء فوري يتعلق الوثيقة المودعة بأكملها، وعدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة للإشهار.

اذ يقوم المحافظ العقاري عند استلام المحررات المودعة للشهر، بتفحصها للتأكد من أن الوثيقة المودعة للإشهار تحمل جميع البيانات والعناصر الأساسية التي قد تسمح بقبول إيداعها مبدئياً، وإلا قام المحافظ العقاري برفض الإيداع ويحصل رسماً ثابتاً قدره 2000 دج كغرامة مدنية تقع على عاتق محرر العقد، ويخطر المودع بقرار مسبب قصد تدارك النقائص، أو الطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

- وبالرجوع إلى نص المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتضمن – تأسيس السجل العقاري تضمنت حالات رفض الإيداع⁽¹⁾ وهي كالتالي:
- عدم تقديم الدفتر مرفقا بالوثيقة المراد شهرها ما لم يكن محفوظا لدى المحافظة العقارية.
 - عدم تقديم مستخرج المسح نموذج (cc4bis) كملخص العقد يتضمن العناصر الأساسية للوثيقة موضوع الشهر التي تمس بالوضعية القانونية للعقار.
- وبعد تنفيذ عملية الإشهار يحول مستخرج العقد إلى مصلحة المسح متضمنا مراجع الإشهار وذلك حتى يتسنى لهذه الأخيرة تحيين وثائقها.
- عدم تقديم محاضر التحديد (cc1) ووثائق القياس المسماة ب: cc2) عند تغيير في حدود الوحدة العقارية الممسوحة التي تنتج عنها وحدات عقارية جديدة.
 - عدم تقديم المخططات البيانية التي تخص قرار رخصة التجزئة، التقسيم أو القسمة.
 - عندما يكون التصديق على هوية الأطراف لم يتضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.
 - عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام 66 من نفس المرسوم كعدم ذكر رقم القسم أو مجموعة الملكية أو سعة المسح أو اسم البلدية التي يقع فيها العقار، حيث أن غياب هذه العناصر الأساسية تجعل من مواصلة المحافظ العقاري التحقيق في باقي البيانات عديمة الجدوى⁽²⁾.

عندما تكون الجداول المتعلقة بقيد الرهون والامتيازات المنصوص على ايداعها بموجب المواد 95، 93 و 98 لا تحتوي على البيانات المطلوبة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارة الخاصة بها والمسماة (PR7)، كما قد يقع رفض

(1) - هذه الحالات على سبيل المثال فقط لأن المشرع استعمل عبارات مثل: "كما يرفض الإيداع على الخصوص" أو عبارة "وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري".

(2) - المادة 66 من المرسوم 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 505.

الإيداع لهذه الجداول عند عدم تقديم نستخرج الضرائب مصرفى باسم المدين عند طلب قيد الرهن بالمحافظة العقارية.

عند عدم إيداع العقد في الشكل المطلوب المنصوص عليه في التنظيم الجاري به العمل⁽¹⁾ في حالة الإيداع لدى محافظة عقارية غير مختصة اقليمياً، لأن كل محافظة عقارية يمتد اختصاصها الإقليمي إلى مجموعة بلديات معينة، وبالتالي في حالة إيداع لدى محافظة عقارية وثيقة تتعلق بعقار واقع في بلدية خارج دائرة اختصاص هذه المحافظة سيكون مالها الرفض، لأن وثائق المسح والبطاقات المتعلقة بهذا العقار غير محفوظة على مستواها.

زيادة على البيانات التي تتطلبها نصوص الشهر العقاري يجب ان تتضمن الوثيقة الخاضعة للشهر، اسم ولقب وتوقيع محرريها وكذا تحديد موضوعها ومكان وسنة ويوم تحريرها، اذ ان الإخلال بهذه البيانات سيفقدها رسميتها، الأمر الذي سيؤدي إلى رفض إيداعها من طرف المحافظ العقاري.

كما نصت المادة 353 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل على حالتين يرفض فيها الإيداع وهما⁽²⁾:

عدم تقديم التصريح بالقيمة التجارية للمعاملة وهذا ما يصعب على المحافظ العقاري اقتطاع رسم الشهر العقاري.

عدم دفع رسم الشهر العقاري مسبقاً من طرف الموثق، اذ يقتطع المحافظ من رصيد المودع رسم الشهر المحدد بحسب طبيعة كل معاملة عقارية يقوم بها المودع بتمويل رصيده عند كل إيداع جديد.

(1) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126.

(2) - المادة 66 من المرسوم 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 505.

أما رفض الإجراء يكون في حالة قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق الخاضعة للشهر وبعد الفحص الشامل والدقيق لها قد يكتشف أخطاء تخالف أحكام ونصوص الشهر العقاري والتي تحول دون اتمام اجراء شهرها ما لم يتم استدراكها وتصحيحها، فيلجأ المحافظ العقاري الي رفض الاجراء أو كما يسمى أيضا رد الاجراء وله عدة أسباب حددتها المادة 101 من المرسوم 63/76 نذكر منها ما يلي:

عدم توافق الأوراق والوثائق المودعة لإشهار، عند فحص الوثيقة محل طلب الشهر أنها تحتوي على معلومات غير مطابقة لتلك الواردة في الوثائق المرفقة.

حين يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار.

كذلك عندما تكون صفة المتصرف الأخير في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

إذا كان الحق غير قابل للتصرف⁽¹⁾ فيه طبقا لنص المادة 104 من المرسوم 63/76.

عندما يكتشف المحافظ العقاري بأن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو مخالف للنظام العام بكل وضوح⁽²⁾. أو يظهر له وقت التأشير بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

إضافة إلى ما جاء في نص المادة 101 من المرسوم المتعلق بالسجل العقاري السالف الذكر ان للمحافظ العقاري رفض الإجراء أيضا في ظل وجود أسباب أخرى تجعل من عملية الشهر عديمة الإمكان ونذكر من هذه الأسباب مايلي:

تغيير محتوى عقار بإنشاء بنايات جديدة، يجب إثبات هذا التغيير قانونا، فعلى المحرر أن يذكر في صلب العقد مراجع رخصة البناء أو شهادة المطابقة أو شهادة قابلية

(1)- كأن يكون العقار محجوزا عليه.

(2)- مخالفة للنظام العام والآداب العامة أو إذا كان سبب العقد غير مشروع.

الاستغلال وذلك بذكر السلطة التي سلمتها وتاريخها ورقمها حتى يتسنى للمحافظ العقاري إشهار حقوق عقارية المشيدة طبقاً لقوانين التهيئة والتعمير ومن التأشير على البطاقة المعنية بهذا التغيير.

كما يجب إرفاق شهادة قابلية الاستغلال للأرض المجزئة بالعقد المتضمن إيداع رخصة التجزئة.

إذا كانت وثيقة القياس الخاصة برخصة التجزئة غير معدة من طرف خبير عقاري ينتمي للجدول العام لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين.

كما يجدر بنا الإشارة إلى أن رفض الإيداع يكون فوري بينما رفض الإجراء يتم على مرحلتين الأولى مؤقتة يمنح خلالها مهلة 15 يوماً للمحرر لأجل تدارك النقائص تحسب من يوم تبليغ قرار رفض الإجراء المؤقت وعلى محرر العقد تصحيح ضمن الآجال القانونية وبانتهاء الآجال يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء نهائياً وحينها يفقد المحرر رسم الإشهار الذي يدخل الخزينة العمومية بصفة نهائية⁽¹⁾.

(1) - المادة 107 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 30، ص 511.

المبحث الثاني

إجراءات إعداد وشهر عقد متضمن شهادة التقسيم وأثاره

نصت المادة 59 من القانون 29/90 والمادة 33 من المرسوم 19/15 المذكورين سابقا على أن شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وعليه فهي عبارة عن وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بعمليات تقسيم العقارات المبنية والتي تعد من أهم أدوات الرقابة

المهمة في مجال التهيئة والتعمير وتعتبر قرارا إداريا فيما يخص صدوره من إرادة منفردة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي تحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو إلغاء وتعديل وضع قانوني قائم⁽¹⁾.

و تسلم لكل شخص يرغب في تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو أكثر ولا تغير حقوق البناء أصلا لان العقار مبني وفي الأغلب تطلب من ورثة لتقسيم بناية في التركة.

و تختلف عن رخصة التجزئة في انها تهدف إلى انشاء حصص مبنية وتشارك معها في ان تحول وحدة عقارية واحدة إلى عدة وحدات.

و لإثبات حجيتها أمام الغير يجب إشهارها طبقا لنص المادة 15 من الأمر 74/75

و إذا دامت قسمة مهياة لمدة خمسة عشر سنة انقلبت إلى قسمة نهائية، لا تتدخل السلطات الإدارية لترتيب أثارها بل يختص الموثق والقاضي في تجسيدها.

(1)- اقلوني اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر، طبعة 2016، 2017، ص 209

المطلب الأول: تحرير وإيداع العقد المتضمن شهادة التقسيم من طرف الموثق

بعد صدور قرار منح شهادة التقسيم من الوالى أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي يجب على المعني القيام بكافة الإجراءات القانونية وتقديم الوثائق اللازمة للموثق والضابط العمومي المؤهل قانونا لتحرير عقد إيداع شهادة التقسيم في قالة الرسمي والقانوني ضمن نموذج محدد قانونا وبشروط قانونية يضبطها المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

عند تقديم طلب إيداع العقد المتضمن شهادة التقسيم للموثق لأجل تحريره وإيداعه لأجل الإشهار لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا وعملا بما جاء في المذكرة المركزية رقم 1479 الصادرة بتاريخ 2000/03/28 والتي استندت إلى المرسوم 176/91 قبل إلغاءه بالمرسوم 19/15 المادة 35 منه على إرفاق الوثائق التالية⁽¹⁾:

- 1_ قرار شهادة التقسيم مؤشر عليه من طرف مديرية التعمير.
- 2_ وثيقة قياس معدة من طرف مهندس خبير عقاري ومصادق عليها من قبل مصالح مسح الاراضي مع مستخرج عقد نموذج PR4 BIS طبقا لمقتضيات المادة 78 من المرسوم 63/76.
- 3_ تصميم الموقع يعد على سم يسمح بتحديد مركز المشروع
- 4_ تصاميم ترشيديية معدة على السلم 200/1 أو 500/1 وتحتوي على ما يلي:
 - مساحة القطعة الأرضية وحدودها.
 - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة المبنية
 - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية.
 - تقديم اقتراح تقسيم المساحة الأرضية

(1)- اقلوني اولد رابح صافية، مرجع سابق ص 210.

و هنا لا يوجد إلزام قانوني لإعداد دفتر شروط كما هو الشأن في رخصة التجزئة ولا بد ان تدرج في شهادة التقسيم أو مذكرة ملحقة تتضمن قائمة الحصص الناتجة حسب مراجعها المقيدة ضمن مخطط التقسيم مع ذكر المساحة الخاصة بكل حصة جديدة (1)

المطلب الثاني: شهر العقد المتضمن شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية

باعتبار المحافظة العقارية أداة للتطهير العقاري في ظل تطبيق الحكومة لنظام الشهر العيني الذي يتميز بعدة مبادئ أهمها: مبدأ القيد المطلق، مبدأ التخصيص، ومبدأ عدم سريان التقادم، ومبدأ المشروعية الذي يسعى إلى حماية النظام العام العمراني وتطبيق قوانين التهيئة والتعمير في إطار لهذه المصالح الإدارية (2).

إن شهادة التقسيم هي وثيقة ضرورية في جزء من ملكيته المبنية، وذلك بموجب عقد رسمي محرر على يد الموثق يسمى عقد إيداع وثائق تقسيم بواسطته يمتلك صاحب الحق عقد ملكية جديد للعقارات الجديدة الناتجة عن عملية تقسيم العقار المعني بمواصفاتها ومشمولاتها وكذلك حدودها وبالتالي ينتج حق الانتفاع بها ومن ثمة التصرف فيها وفقا للقوانين.

ونظرا لأهميتها أخضعها المشرع إلى إجراءات الشهر العقاري باعتبار أنها تصرف وارد على عقار.

وتظهر مهمة المحافظ العقاري في انه ملزم بالتحقق من أن جميع المرفقات المذكورة سابقا والمنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم ومدى رسميتها ومدى صلاحيتها والمحددة بثلاث سنوات طبقا لنص المادة 39 من المرسوم 19/15 ومن ثمة يقارن بين البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة ومخطط وصفي يشمل كل الملكية العقارية المبنية محل التقسيم وكذا وثيقة القياس من ناحية المساحة والرقم

(1)-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، طبعة 2015، ص 135

(2)- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 135

الخاص بكل وحدة عقارية جديدة والمنجز من طرف إدارة مسح الأراضي ويتأكد أيضا من قاعدة الأثر النسبي - أي الشهر المسبق - في السجل العقاري الممسوك لديه وتوفر صفة المالك لطالب التقسيم وعدم وجود أي عبء أو قيد أو أي ارتفاقات إدارية وعادية وكذا توفر العقار أي عدم التصرف فيه ومساحته الإجمالية.

بعد التقسيم يصبح العقار المبني مجموعة من العقارات بالعدد المحدد في شهادة التقسيم وتكون كل جزء عبارة عن وحدة عقارية مستقلة، ومن ثمة يتم قبول الإيداع في المحافظة العقارية وتتم عملية تنفيذ الشهر بالتأشير على سجل الإيداعات وفتح بطاقات عقارية جديدة مع إنشاء دفاتر عقارية لكل قطعة مفرزة إذا كان العقار محل القسمة شملته عملية المسح العام.

كما ألزمت المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر، وكذا المادة 63 من المرسوم التنفيذي أن تسلم لمالك القطعة الأرضية المعدة للبناء والذي استفاد من رخصة بناء، أن تسلم له شهادة المطابقة عند إتمام أشغال البناء.

كما انه من صلاحيات المحافظ العقاري أن يتأكد من وجود شهادة المطابقة قبل القيام بإشهار أي وثيقة أو عقد مودع، يجب أن يحتوي على فقرة في تعيين العقار محل التصرف إشارة لوجود بناية منجزة حتى ولم يتم الإشارة إليها في أصل الملكية المشهر من قبل المحافظة العقارية، وفي غياب شهادة المطابقة فان المحافظ العقاري ملزم برفض الإيداع⁽¹⁾.

وانطلاقا من هذه المادة حاول عدد من الموثقين شهر شهادة المطابقة، غير أن المديرية العامة للأموال الوطنية، ونظرا لصدور العديد من الأحكام والقرارات القضائية اقتضت بان شهادة المطابقة لا ترقى لدرجة الرخصة وليست ضرورية لتنفيذ إجراء الشهر العقاري وان غيابها لا يقيد بأي حال من الأحوال حرية المالك في التصرف في حق

(1) - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 136

الملكية العقارية وعليه فقد تم توجيه المحافظين العقاريين إلى عدم اشتراط إحضار شهادة المطابقة (1) لتنفيذ الشهر العقاري، بل الاكتفاء بذكر التغيير الذي طرأ على تعيين العقار في حالة البناء في الوثيقة المودعة للإشهار طبقاً للتشريع المعمول به بذكر مراجع رخصة البناء وشهادة المطابقة (2)،

في حين أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية على ضرورة انتباه المحافظ العقاري عند فحصه للعقود التي أصل ملكيتها تابع لأملاك الدولة الخاصة وتم التنازل عنه لفائدة المستفيد سواء كان المستفيد مرقى عقاري أو مستثمر أو تعاونية عقارية أو عقد بيع على التصاميم بموجب عقد تنازل إداري

المطلب الثالث: آثار رخصة التجزئة وشهادة التقسيم بالمحافظة العقارية
ينجم على شهر رخصة التجزئة بالسجل العقاري عدة آثار أهمها ما يلي :

الفرع الأول: إنشاء وحدات عقارية جديدة بالسجل العقاري

إن شهر رخصة التجزئة وشهادة التقسيم بمجموع البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري ينتج عنه إنشاء بطاقات خاصة بالوحدات العقارية التي حددتها الرخصة والشهادة أي أن هذه الوحدات أصبح لها وجود قانوني، عملاً بمبدأ الأثر المنشئ للشهر، عملاً بنص المادة 16 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه بقولها "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون له أي اثر حتى بين الأطراف من تاريخ نشرها في مجموع البطاقات العقارية.

و عليه بشهر القرار المتضمن رخصة التجزئة والقرار المتضمن شهادة التقسيم يصبح للوحدات العقارية وجود فعلي وقانوني، الفعلي بعد تجزئة الأرض وقسمة البناية

(1) - مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 1497 المؤرخة في 28/03/2000

(2) - مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 8498 المؤرخة في 24/08/2011

وتهيئتها وربطها بمختلف الشبكات من غاز وكهرباء وماء، بينما القانوني يتم بإنشاء البطاقات العقارية المقابلة للوحدات العقارية السجل العقاري.

الفرع الثاني: إمكانية التصرف في الوحدات العقارية الجديدة

منح المشرع صاحب رخصة التجزئة وشهادة التقسيم المشهرتان بالمحافظة العقارية حق التصرف في الوحدات العقارية الجديدة بالبيع أو الهبة التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية، كما له الحق في كراء أو إنشاء رهن أو أي حق عيني تبقي آخر على كل أو بعض الوحدات الجديدة⁽¹⁾.

وهذا الحق مطلقا بل مقيد بشرط الحصول على شهادة قابلية الاستغلال المنصوص عليها في المواد 23 حتى 28 من المرسوم 19/15 السالف الذكر التي يجب أن تشهر بالمحافظة العقارية إما ضمن وثائق التجزئة أو في أول عقد بيع يتم إبرامه ضمن هذه التجزئة طبقا لنص المادة 32 من المرسوم 19/15 الفقرة الأولى التي نصت على مايلي: "يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأ أو كراؤها الي تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾."

كما يجب تقديم شهادة قابلية الاستغلال، أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها، يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة...".

الفرع الثالث: مسؤولية صاحب رخصة التجزئة وشهادة التقسيم إزاء المالكين الجدد للقطع الأرضية

حتى يضمن المشرع الجزائري أشغال تهيئة مطابقة لمطابقة لقرار رخصة التجزئة وشهادة التقسيم أخضعها إلى ضرورة تسليم شهادة قابلية التجزئة للاستغلال حتى يتأكد من

(1) - المادة 23 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 07 ص 10.

(2) - المادة 32 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق. جريدة رسمية عدد 07 ص 12.

التنفيذ الجيد للأشغال وكذا الربط بمختلف شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة، وبالتالي يضمن حماية للمستفيد من التجزئة كالمشتري أو المستأجر هذا ما نصت عليه المادة 32 الفقرة الثانية والثالثة من المرسوم 19/15 المذكور أعلاه والمادة 59 من نفس المرسوم.

الفرع الرابع: الاحتجاج أمام الغير بالحقوق المشهر بالسجل العقاري

ان الهدف من إنشاء السجل العقاري هو شهر الحالة القانونية وحتى المادية للعقار لتمكين الغير الذي يريد التعاقد بصدده أو القيام بأي إجراء حوله من الوقوف على حقيقة وضعه وماهية الحقوق العائدة له والأعباء المترتبة عليه، وعليه، يجب شهر جميع التصرفات التي تطرأ على العقار حتى يكون السجل العقاري فعلا المرآة العاكسة للوضعية القانونية المحينة للعقارات، بحيث أن كل حق عيني على عقار لا يكون له أي أثر إلا من تاريخ شهره في السجل العقاري هذا ما أكدته المادة 15 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه والتي جاء فيها ما يلي: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بالعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من يوم إشهارهما في مجموع البطاقات العقارية..."(1)

و بناء على هذه المادة فان أي حق عيني غير مشهر بالسجل العقاري لا يحتج به اتجاه الغير ولا يكون نافذا حتى بين الأطراف، أما فيما يخص شهر رخصة التجزئة بمجموع البطاقات العقارية فهذا يعني ان أي وحدة عقارية جديدة لا يمكن إنكارها ذلك أن عملية الشهر أقرت وجودها(2).

(1)-المادتين 15 و16 من الأمر 74/75، المرجع السابق، جريدة رسمية عدد 92 ص 1207.

(2)- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 225.

خلاصة الفصل

لرخصة التجزئة مكانة خاصة ضمن عقود التعمير، لما لها من أهمية في تحديد حقوق البناء على القطع الأرضية محل التجزئة والربط في مختلف الشبكات في إطار عملية التهيئة التي تتطلبها تجزئة الوحدة العقارية، من خلال مجموعة من المراحل المذكورة سابقا للحصول عليها، ومراقبة أشغال التهيئة ومن ثمة تسليم شهادة قابلية الاستغلال.

أما شهادة التقسيم، فهي ملزمة لكل مالك يريد التصرف في أي جزء مفرز من ملكية مبنية بموجب عقد رسمي، وأمام موثق بموجب عقد يسمى إيداع وثائق التقسيم، ومنه ينتج عن هذا التقسيم ملكيات جديدة تمكن صاحبها من الانتفاع بها، أو التصرف فيها ويظهر هنا دور الإدارة من خلال عملية الشهر العقاري في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية ومدى تأثير هذه القسمة على المحيط العمراني، كما يهدف شهر رخصة التجزئة وشهادة التقسيم بالمحافظة العقارية المختصة إلى إعلام الغير بوجود وحدات عقارية جديدة أنشئت لها بطاقات عقارية بالسجل العقاري ليجعل منها حجة أمام الكافة.

خاتمة

الخاتمة:

وفي الأخير يمكننا القول أن المشرع الجزائري قد اوجد إلى جانب هاته الآليات أدوات أخرى ألا وهي الأدوات الإقليمية التي تهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستديمة خاصة بعد صدور القانون 01-20 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتنمية المستدامة للإقليم الذي يعد بمثابة تكملة للقانون 90-29.

ومن خلال دراستنا نستنتج إن عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني في الجزائر وتجسيد الحقوق في السجل العقاري قد يثير العديد من المنازعات، ففي الجانب العملي يجب علينا ان نتطرق إلى الصعوبات التي تواجه عملية الشهر العقاري وتؤدي إلى نقص تأثيرها والتي يعود سببها الأساسي للقصور في التشريع ونذكر منها:

- ضعف الجانب الجزائري ضمن النصوص المنظمة للمخالفات في قطاع التعمير، حيث اكتفى بالغرامة المالية وتكليف التجاوزات.
- عدم مراعاة الترشيح في استعمال الحيز المكاني خصوصا.
- يجب أن يكون المشرع الجزائري حزما في إصدار نصوص قانونية تردع من يخالف ولا يحترم قواعد التعمير، ولا بد من تجاوز المرحلة الكلاسيكية والأخذ بتشكيلاته الحديثة باعتبار البعدين الحمائي والاستدامي.
- ومضاعفة الجهد وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وقد ظهر ذلك في قانون حماية البيئة قانون 10-03.
- تجميع النصوص القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير.
- الرقابة الإدارية والقضائية سواء على مستوى الجماعات المحلية البلدية والولاية، أو على اثر إشهار عقود التعمير وكذا عن طريق القضاء.

- كما يمكن القول إن المشرع الجزائري قد اوجد إلى جانب هاته الآليات أدوات أخرى ألا وهي الأدوات الإقليمية التي تهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستديمة خاصة بعد صدور القانون 01-20 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم الذي يعد تكملة للقانون 90-29 أو ما يعرف بالأثر النسبي، أو الأشهر المسبق.

يتحدث عن قطعة ارض فيقوم المحافظ العقاري بإلزام محرر العقد بإدراج رخصة البناء، وأيضا عندما تقوم بإشهار عقد يتضمن قطعة ارض كان أصل ملكيتها في مادة التعيين تتكلم عن قطعة ارض عليها بناية قديمة وقام الملك الجديد بتهديمها عن طريق استصدار رخصة الهدم فيكون لزاما علي محرر العقد أن يدرج رخصة الهدم ضمن العقد المراد إشهاره.

ومن خلال دراستنا حاولنا إبراز دور عملية الشهر العقاري التي تمارس من خلال السلطات الموكلة للمحافظ العقاري والتي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام، ودوره في النظر في بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء من خلال ما يلي:

1- فحسه وشهره لرخصة التجزئة المودعة لدى المحافظة العقارية المختصة في شكل عقد إيداع يتضمن وثائق التجزئة.

2- فحسه وشهره لشهادة التقسيم المودعة لدى المحافظة العقارية المختصة في شكل عقد يتضمن إيداع وثائق التقسيم، أما باقي أدوات التعمير فيبسط الشهر العقاري رقابته عليها كالأتي:

1- تفقده لشهادة المطابقة في بعض عقود التصرف الخاصة في أملاك الدولة بمناسبة المشاريع الاستثمارية.

2- تفقد رخصة البناء وشهادة تقدم الأشغال فيما يخص عقود التصرف التي يعاين فيها المحافظ العقاري المحتوى المادي للعقار من شاغر إلى مبني فيما يخص باب التحسين والمحتوى المادي.

3- تفقد المحافظ العقاري أيضا لشهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لعقود التصرف في الوحدات العقارية المجزأة في إطار التجزئة العقارية

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع والمصادر:

أولاً: الكتب

■ باللغة العربية

- 1_ اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة 2016/2017، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.
- 2_ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 2006، دار الخلدونية الجزائرية.
- 3_ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان.
- 4_ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة 2018، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر.
- 5_ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب البلدية، 2001.
- 6_ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار بغدادية للطباعة و التوزيع و النشر.
- 7_ فريدة محمدي زواوي، مدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر طبعة 2002.
- 8_ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 2011، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر.

ثانياً: المعاجم

1-Ibtissamgrame.terminologie juridique dans la legislation Algerienne.lexique francais-arabe.palais des livres Blida.1993.

2-Le ptit larousse illustre-paris 2007.

ثالثاً: النصوص القانونية

■ القوانين العادية

- 1- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية العدد 06 بتاريخ 07/02/1984.
- 2- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49، بتاريخ 18/11/1990.
- 3- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، بتاريخ 02/12/1990.
- 4- القانون رقم 12/98 المؤرخ في 31/12/1998، يتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية العدد 98، بتاريخ 31/12/1998.
- 5- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، بتاريخ 15/08/2004.
- 6- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، بتاريخ 08/03/2006.
- 7- القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13/05/2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتميئتها، الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 13/05/2007.
- 8- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، بتاريخ 23/04/2008.
- 11- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، بتاريخ 03/08/2008.

رابعاً: الأوامر

▪ الأوامر الرئاسية

1-الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01/02/1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري،
الجريدة الرسمية العدد 20، بتاريخ 16/04/1995.

▪ الأوامر التشريعية

1-الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية
عدد 78 سنة 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005،
الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2005.

2-الأمر رقم 76/75 المؤرخ في 26/09/1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة
الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية عدد 83 بتاريخ 17/10/1975.

3-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام
وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، بتاريخ 18/11/1975.

4-الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 06/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة
الرسمية العدد 81، بتاريخ 18/12/1976.

خامساً: المراسيم

▪ المراسيم الرئاسية

1-مرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25/03/1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام،
جريدة رسمية عدد 30، بتاريخ 13/04/1976.

2-مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري
المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، بتاريخ 13/04/1976.

3-مرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 معدل ومتمم للمرسوم رقم 62/76
المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 71، بتاريخ 30/12/1984.

4-مرسوم رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997، الجريدة الرسمية العدد 84، المحدد
لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

■ المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، بتاريخ 1991/03/06.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14، يتضمن قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا لدى المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، بتاريخ 1992/12/21.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 2009/08/30، يتعلق بالطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها و كفيّات مسكها، الجريدة الرسمية العدد 50، بتاريخ 2009/09/02.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفيّات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 7، بتاريخ 2015/02/12.

سادسا: القرارات الوزارية

- 1- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، يحدد الشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20، بتاريخ 1977/03/09.
- 2- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، يتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخ في 1977/03/09.

ثامنا: المقالات

- 1- فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة
- 2- مجيد خلفوني، دفتر العقاري، مقال منشور، مجلة موثق.

تاسعا: الرسائل الجامعية

▪ أطروحات الدكتوراه

1- بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2015/2016.

▪ مذكرات الماجستير

1- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، قسم الحقوق، جامعة قسنطينة، 2006/2007.

▪ مذكرات الماستر

1- صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون خاص، تخصص حقوق و مسؤولية، جامعة البويرة، 2013.

عاشرا: المذكرات والتعليمات

1- المذكرة رقم 1497 المديرية العامة للأموال الوطنية مؤرخة في 28/03/2000.

2- المذكرة رقم 8495 المديرية العامة للأموال الوطنية مؤرخة في 24/08/2011.

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

1_ رخصة التجزئة

2_ شهادة قابلية الاستغلال

3_ رخصة البناء

4_ رخصة الهدم

5_ شهادة التعمير

6_ شهادة التقسيم

7_ شهادة المطابقة

8_ وثيقة قياس

9_ ملخص عقد

10_ بطاقة عقارية

11_ عقد رخصة تجزئة

12_ شهادة تقييم

13_ مذكرة رقم 8498

14_ مذكرة رقم 1479

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
المقاطعة الإدارية :
دائرة :
بلدية :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015
الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

رقم :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي المنتدب / أو الوالي / :
نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
السكن (ة) ب :
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع ذلك للتحفظات التالية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي :

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال مدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معدّ من طرف مكتب الدراسات
الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه،
تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة التجزئة ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء
من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة،
تسليم شهادة التهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : ينشر هذا القرار بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي المنتدب /

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
المقاطعة الإدارية :
دائرة :
بلدية :

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015
الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

رقم :

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
الساكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر الجرد رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلّم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة للمخططات المصادق عليها الآتية :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
المقاطعة الإدارية :
دائرة :
بلدية :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015
الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

رقم :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي المنتدب / أو الوالي / :
..... / أو الوزير المكلف بالعمران،

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :

الساكن (ة) ب :
بخصوص أشغال :

بمقتضى
وبمقتضى

وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود

التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلّم رخصة البناء لإنجاز :
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها، هي :
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). ويمكن الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. وينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام

التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم أصحاب الطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية / أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي المنتدب /

الوالي /

الوزير المكلف بالعمران

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
المقاطعة الإدارية :
دائرة :
بلدية :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

رقم :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
الساكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد للبلدية بتاريخ :

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم ملغاة :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل خمس (5) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة (1).

- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى...../.....

وبمقتضى.....
وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... و/أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :
معامل شغل الأراضي (COS) :.....
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) ب.....
 بخصوص أشغال :.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

شهادة المطابقة

إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
*بناها على الطلب المقدم من طرف السيد:
والمعلق بتاريخ:
م/.....

*وإستنادا إلى شواهد على صحة البناء يتم: تاريخ:.....
*وإستنادا إلى صحة البناء تاريخ:..... تحت رقم:.....
*بناها على محضر اللجنة للحد من طرف اللجنة بتاريخ:.....
*وإستنادا إلى محضر اللجنة المقدم من طرف فرع العمران والبناء يتم: تاريخ:.....
تاريخ:.....
التهادا لبلدية السيد بنو بوياد الزهراء والسيد الطاهري بن:.....
والمعلق بتاريخ:.....
م/.....
من الشروع وفق التصاميم مسية 2003م الأبعاد السجدة في المخطط الخاص بالمشروع

م/.....
م/.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
عقد إيداع رخصة تجزئة

بتاريخ: 2012/10/17

عدد: 446

أمام الأستاذ عبد الله مهني الموثق بالمكتب التوثيقي الكائن بنهج بن زيوش تجزئة 12 مسكن رقم ب4 بجوار مؤسسة الترقية والسكن العائلي برج بو عريريج الممضي أسفله.

بناء على أحكام المادة 57 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير.

بناء على المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 لا سيما المادة 23 الفقرة 06 المتضمنة إشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية.

حضر

*السيد: قمار فريد بن لخضر، المولود ببرج بو عريريج في 1980/08/01 ثمانين وتسعمائة والـ عدد 3809 رسم ميلاده وعدد 34/2004/3926/06 رخصته لقيادة السيارات المسلمة له من دائرة برج بو عريريج في 2004/10/06، العامل، الساكن بحي 560 مسكن شارع ل رقم 09 برج بو عريريج، جزائري الجنسية. *القائم في حقه أصالة وحق السادة المذكورين أدناه لما له من توكيل شفوي/-----

*السيدة: بلمعلوفي نوال بنت سالم، المولودة ببرج بو عريريج في 1982/05/01 اثنان وثمانون وتسعمائة والـ عدد 2464 رسم ميلادها وعدد 332923 بطاقة تعريفها الوطنية المسلمة لها من دائرة برج بو عريريج في 2010/03/03، لا عمل لها، الساكنة بحوزة 473 شارع أ أ رقم 07 برج بو عريريج جزائري الجنسية.-----

*السيد: عماري تميم بن الطاهر، المولود ببرج بو عريريج في 1973/03/08 ثلاثة وسبعين وتسعمائة والـ عدد 689 رسم ميلاده وعدد 34/2005/3917/06 رخصته لقيادة السيارات المسلمة له من دائرة برج بو عريريج في 2005/09/18، العامل، الساكن بتجزئة 473 شارع أ أ رقم 07 برج بو عريريج، جزائري الجنسية.-----

*السيد: بلمعلوفي محمد بن سالم، المولود ببرج بو عريريج في 1974/01/07 أربعة وسبعين وتسعمائة والـ عدد 97 رسم ميلاده وعدد 656737 بطاقة تعريفه الوطنية المسلمة له من دائرة برج بو عريريج في 2005/04/28، العامل، الساكن بحي 05 جويلية شارع أ أ رقم 07 برج بو عريريج، جزائري الجنسية.-----

*السيد: سعيداني عبد المالك بن أحمد، المولود بتيزي وزو في 1972/03/09 التاسع مارس سنة اثنان وسبعين وتسعمائة والـ عدد 1181 رسم ميلاده وعدد 34/2008/3831/06 رخصته لقيادة السيارات المسلمة له من دائرة برج بو عريريج في 2008/06/10، العامل، الساكن بحي 750/360 مسكن عمارة 416 رقم 301 برج بو عريريج، جزائري الجنسية.-----

*السيدة: بدار ذهبية بنت قويدر، المولودة ببرج بو عريريج في 1934/02/02 أربعة وثلاثين وتسعمائة والـ عدد 90 رسم ميلادها وعدد 829164 بطاقة تعريفها الوطنية المسلمة لها من دائرة برج بو عريريج في 2009/10/25، لا عمل له، الساكنة بحوزة 473 شارع أ أ رقم 07 برج بو عريريج، جزائري الجنسية.-----

الورقة الاولى

*السيد: كرعلي أحمد بن طيب, المولود بالبلدية في 14/11/1964 أربعة وستين وتسعمائة
والف, عدد 4196 رسم ميلاده, جزائري الجنسية .
*السيد: عماري كمال بن الطاهر, المولود ببرج بوعريريج في 08/10/1974 الثامن اكتوبر سنة
اربعة وسبعون وتسعمائة والف عدد 346065 بطاقة تعريفه الوطنية المسلمة له من دائرة برج
بوعريريج في 20/09/2010, العامل, الساكن بحوزة 473 جويلية شارع أ أ رقم 07 برج

بوعريريج جزائري الجنسية .
وصرح لنا بموجب هذا العقد أنه يريد إيداع رخصة تجزئة 32 قطعة +1 (إرتفاق مؤقت
لنفضال) ببلدية برج بوعريريج لدى أصول مكتبنا قصد إشهارها بالمحافظة العقارية ببرج
بوعريريج وتسويتها في إطار أحكام المادة 86 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في
18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري وأن هذه الرخصة ممنوحة لصالح السادة .
العرض/

من أجل بيع قطع أرضية معدة للبناء عددها 32 قطعة + (إرتفاق مؤقت لنفضال) من طرف السادة: قمار
فريد, سعيداني عبد المالك, عماري كمال, عماري تميم, كرعلي أحمد, بلمعلوفي محمد بلمعلوفي نوال, بدار
ذهبية مساحتها: هكتار وستة وعشرين أروخمسة سنتييار (01هـ 26 آر 5 سآر) .
*أحضروا لنا الوثائق التالية /

01- نسخة من القرار رقم 2011/1163 بتاريخ 04/09/2011 المتضمن منح رخصة التجزئة للسادة:
قمار فريد, سعيداني عبد المالك, عماري كمال, عماري تميم, كرعلي أحمد, بلمعلوفي محمد بلمعلوفي نوال
, بدار ذهبية .

02- نسخة من دفتر الشروط المتضمن إنجاز 32 قطعة + (إرتفاق مؤقت لنفضال) معدة للبناء مصادق عليه
من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدية لبلدية برج بوعريريج, مدير التعمير والبناء برج بوعريريج
والسادة قمار فريد, سعيداني عبد المالك, عماري كمال, عماري تميم, كرعلي أحمد, بلمعلوفي
محمد, بلمعلوفي نوال , بدار ذهبية .

03- نسخة من المخطط المتضمن تجزئة القطعة الترابية الآتي تعينها فيما بعد إلى 32 قطعة + (إرتفاق
مؤقت لنفضال) مع إنشاء شبكة طرق أرصفة وإرتفاقات أخرى .
04- وثيقة القياس الصادرة من وكالة مسح الأراضي و المعدة من طرف الخبير ذباح عبد الرزاق بتاريخ

04/10/2011 تحت رقم 559 مجددة في 24/07/2012 .
وعليه فإن الوثائق الخاصة برخصة التجزئة المشار إليها أعلاه ترفق بأصل هذا العقد قصد
إيداعها وإشهارها بعد التأشير عليها /

*التعيين/
قطعة أرض كائنة بتجزئة محموش بمدينة برج بوعريريج بلديتها ودائرتها المدنية ودار محافظتها العقارية
برج بوعريريج وولايتها .

*مساحتها الإجمالية: هكتار وستة وعشرين آر وخمسة سنتييار (01هـ 26 آر 5 سآر) تنتمي إلى قسم
34 مجموعة ملكية رقم 384 من مخطط مسح الأراضي الحضري لبلدية برج بوعريريج.
*أصل الملكية/

إنجرت القطعة الارضية المعينة اعلاه إلى السادة: *بالنسبة للسيد: عماري كمال بن الطاهر, حقوق مقدرة ب 5760/113
عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 18/06/2009 المسجل والمشهد
بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 13/07/2009 حجم: 384 رقم: 76 *وبالنسبة لحقوق (8640/6230) X
5760/480 عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 18/07/2010 المسجل
والمشهد بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 17/08/2010 حجم: 417 رقم 22 *وبالنسبة لحقوق (8640/532)
X 5760/480 عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 08/12/2010 المسجل
والمشهد بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 05/01/2011 حجم: 427 رقم: 08 *وبالنسبة لحقوق 5760/07 عن
طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 19/05/2011 المسجل والمشهد بالمحافظة
العقارية ببرج بوعريريج في 30/05/2011 حجم: 441 رقم: 97 *وبالنسبة للسيد: بلمعلوفي محمد بن سالم حقوق مقدرة ب
5760/1504 + 06/01 X 5760/1120 عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه

بتاريخ 2009/09/09 المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 2009/10/07 حجم: 390 رقم: 96 *بالنسبة لحقوق 5760/96 عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 2009/10/01 المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 2009/10/07 حجم: 390 رقم: 100 *وبالنسبة للسيد: سعيداني عبد المالك بن أحمد، حقوق مقدرة ب 5760/200 عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 2009/04/30 المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 2009/05/18 حجم: 379 رقم: 74 *وبالنسبة للسيد: عماري تميم، حقوق مقدرة ب 5760/480 X (8640/1780) عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 2011/02/16 المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 2011/03/10 حجم: 433 رقم: 78 *وبالنسبة للسيدة: بدار ذهبية ومن معها، حقوق مقدرة ب 5760/1120 X 6/1 + 5760/1120 عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 2009/04/19 المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 2009/05/10 حجم: 378 رقم: 93 *وبالنسبة لحقوق مقدرة ب 2/1 X 5760/1120 عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 2009/04/19 المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 2009/05/10 حجم: 378 رقم: 94 *بالنسبة للسيد: قمار فريد بن لخضر، حقوق مقدرة ب 5760 /1120 X 6/1 + 5760/1120 X 2/1 وبالنسبة بدار ذهبية بنت فويذر حقوق مقدرة ب مقدرة ب 5760 /1120 X 6/1 + 5760/1120 X 2/1 عن طريق الشراء الثابت ذلك بالعقد المحرر بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 2009/11/23 المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 2009/12/10 حجم: 395 رقم: 66 *بالنسبة للسيد: كرعلي أحمد بن طيب، حقوق مقدرة ب (8640/98) في (5760/480) عن طريق الإرث الثابت ذلك بالشهادة التوثيقية المحررة بمكتبنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ 2010/07/18 المسجلة والمشهر بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج في 2010/08/17 حجم: 417 رقم 21 .

*تجزئة القطع: /

جزنت هذه التجزئة إلى 32 قطعة + (ارتفاع مؤقت لنفطال) تتراوح مساحتها بين 167م² إلى 502 م² .-----

القطعة	قسم	مجموعة ملكية	المساحة م ²
01	34	388	2م ² 203.00
02	34	389	2م ² 277.00
03	34	390	2م ² 209.00
04	34	391	2م ² 218.00
05	34	392	2م ² 201.00
06	34	393	2م ² 185.00
07	34	394	2م ² 220.00
08	34	395	2م ² 220.00
09	34	396	2م ² 202.00
10	34	397	2م ² 167.00
11	34	398	2م ² 221.00
12	34	399	2م ² 255.00
13	34	400	2م ² 250.00
14	34	401	2م ² 259.00
15	34	402	2م ² 261.00
16	34	403	2م ² 236.00
17	34	503	2م ² 225.00
18	34	504	2م ² 192.00
19	34	505	2م ² 180.00
20	34	506	2م ² 198.00
21	34	507	2م ² 279.00
22	34	508	2م ² 189.00
23	34	509	2م ² 259.00
24	34	510	2م ² 216.00
25	34	511	2م ² 276.00
26	34	512	2م ² 294.00
27	34	513	2م ² 216.00
28	34	514	2م ² 239.00
29	34	515	2م ² 199.00
30	34	516	2م ² 200.00
31	34	517	2م ² 215.00
32	34	518	2م ² 309.00
33	34	519	2م ² 502.00
		4833	طرق وأرصفة
		12605.00	المجموع

الورقة الثانية/

*الإشهار العقاري/ هذا العقد بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج بسعي من الموثق الموقع أدناه.-----

*المصاريف/ تبقى مصاريف هذا العقد وتوابعه على عاتق السادة قمار فريد, سعيداني عبد المالك, عماري كمال, عماري تميم, كرغلي أحمد, بلعلوفي محمد, بلعلوفي نوال, بدار ذهبية.-----

*حقوق الطابع والتسجيل/ يسجل هذا العقد بمفتشية التسجيل والطابع ببرج بوعريريج.-----

*إبرام العقد / إثباتا لما سبق تم و حرر هذا العقد بمكتب الموثق الموقع أدناه ببرج بوعريريج.-----

بتاريخ: السابع عشر أكتوبر سنة الفين وإثنى عشر.-----

وبعد التلاوة التي تمت أمضي العقد من طرف الحاضرين مع الموثق.-----
ويلى الإمضاء بالأصل سجل بمكتب التسجيل ببرج بوعريريج في 2012/10/28 وصل رقم 01214271 الاصل في ثلاث صفحات دون شطب او رد او الغاء.-----

الورقة الثانية والأخيرة/
الموثق/



شهادة تقسيم

رقم: 2005/02

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية حسناوة

- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 90/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى القانون رقم: 176/91 المؤرخ في: 91/05/28، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة رخصة الهدم ولاسيما المواد 26.27.28.29.30.31.32 التي تحدد بدورها كفيات إعداد شهادة التقسيم.

- بناء على طلب شهادة التقسيم المقدمة من طرف السادة: مهني العيد، مهني عاشور، مهني جمال.

مهني عبد القادر، مهني محمد الطاهر أبناء محمد بتاريخ: 2005/02/05.

- بناء على موافقة مديرية التعمير والبناء لولاية برج بوعريريج بتاريخ: 2005/08/31 تحت رقم: 2005/468.

باقتراح من السيد الأمين العام

بـ

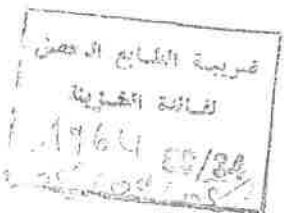
المادة الأولى: تمنح شهادة التقسيم للسادة: مهني العيد، مهني عاشور، مهني جمال، مهني عبد القادر، مهني محمد الطاهر أبناء محمد

مشروع القسمة -

الحصة رقم 01: هي عبارة عن قطعة أرض عليها بناية في طور الإنجاز تمثل جزء من القطعة الإجمالية التي تحمل رقم 12 القسم 14 من مخطط مسح الأراضي الحضري لبلدية حسناوة. مساحتها: 00 هـ 69 آر 36 سآر.
* حدودها كما يلي: شمالا: قطعة رقم 32.
جنوبا: الحصة رقم 02
شرقا: الطريق الوطني رقم 76.
غربا: منطقة ريفية.

الحصة رقم 02: قطعة أرض عليها بناية قديمة بالطوب تمثل جز من القطعة الإجمالية التي تحمل رقم 12 قسم 14 من مخطط مسح الأراضي الحضري لبلدية حسناوة. مساحتها: 00 هـ 66 آر 41 سآر.
* حدودها كما يلي: شمالا: الحصة رقم 01
جنوبا: الحصة رقم 03
شرقا: الطريق الوطني رقم 76.
غربا: منطقة ريفية.

الحصة رقم 03: هي عبارة عن قطعة أرض عليها بناية في طور الإنجاز تمثل جزء من القطعة الإجمالية التي تحمل رقم 12 القسم 14 من مخطط مسح الأراضي الحضري لبلدية حسناوة. مساحتها: 00 هـ 63 آر 19 سآر.
* حدودها كما يلي: شمالا: الحصة رقم 02.
جنوبا: الحصة رقم 04
شرقا: الطريق الوطني رقم 76.
غربا: منطقة ريفية.



الحصة رقم 04: هي عبارة عن قطعة أرض عليها بناية في طور الإنجاز تمثل جزء من القطعة الإجمالية التي تحمل رقم 12 القسم 14 من مخطط مسح الأراضي الحضري لبلدية حسناوة . مساحتها: 00 هـ 62 آر 33 سآر .
* حدودها كما يلي: شمالا: الحصة رقم 03 .
جنوبا: الحصة رقم 06
شرقا: الطريق الوطني رقم 76 .
غربا: منطقة ريفية .

الحصة رقم 05: هي عبارة عن قطعة أرض عليها بناية في طور الإنجاز تمثل جزء من القطعة الإجمالية التي تحمل رقم 12 القسم 14 من مخطط مسح الأراضي الحضري لبلدية حسناوة . مساحتها: 00 هـ 76 آر 46 سآر .
* حدودها كما يلي: شمالا: الحصة رقم 04 .
جنوبا: الحصة رقم 06
شرقا: الطريق الوطني رقم 76 .
غربا: منطقة ريفية .

الحصة رقم 06: هي عبارة عن قطعة أرض عليها بناية في طور الإنجاز تمثل جزء من القطعة الإجمالية التي تحمل رقم 12 القسم 14 من مخطط مسح الأراضي الحضري لبلدية حسناوة . مساحتها: 00 هـ 24 آر 36 سآر .
* حدودها كما يلي: شمالا: الحصة رقم 05 .
جنوبا: منطقة ريفية .
غربا: الحصة رقم 05 .
شرقا: الطريق الوطني رقم 76 .

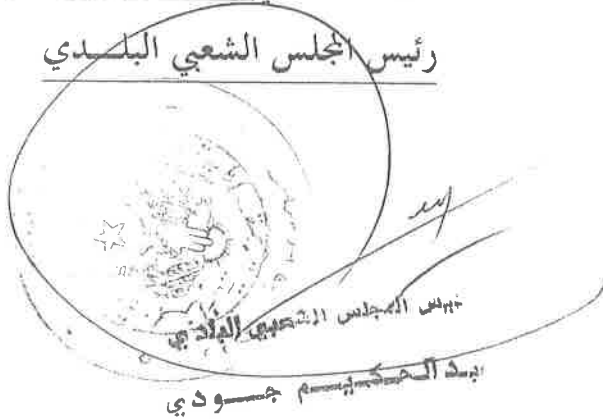
المادة الثانية : مدة صلاحية هذه الشهادة سنة واحدة ابتداء من تاريخ إمضاءها .

سلمت هذه الشهادة لاستظهارها عند الحاجة

وفي حدود مايسمح به القانون

حسناوة ، في: 04/09/2005 .

رئيس المجلس الشعبي البلدي



غير أن الجهات القضائية المختصة، التي تم اللجوء إليها ضد قرار رفض تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، من هذا النوع، من طرف المحافظين العقاريين تعتبر، حسب مفهوم أحكام المادة 56 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ

28 مايو 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شه التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، و تسليم ذلك، أن شها المطابقة هي رخصة السكن أو ترخيص باستعمال، حسب الحالة، و أن هذه الوثيقة ليست ضرورية لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري و لا تقيد، في أي حال من الأحوال حرية التصرف في حق الملكية العقارية، من طرف صاحبه.

و نتيجة لذلك أمرت الجهات القضائية، التي فصلت في هذه المسألة المحافظين العقاريين المعنيين، باستكمال تنفيذ إجراء الإشهار العقاري المطلوب حتى في غياب شهادة المطابقة.


و عليه، فإن المحافظين العقاريين غير مطالبين إذ باشتراط إحضار شهادة المطابقة بمناسبة تنفيذ إجراء الشهر العقاري، في مثل قضايا الحال.

غير أنه يجدر لفت الانتباه، بالنظر إلى الأحكام التي تنظم الشهر العقاري، أنه لا يمكن تغيير تعيين محتوى عقار (في حالة بناء)، في وثيقة مودعة للإشهار، إلا بإثبات هذا التغيير كما يقتضيه التشريع و التنظيم المعمول بهما، لا سيما عن طريق ذكر في صلب العقد مراجع رخصة البناء و شهادة تقدم الأشغال، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليميا أو، عند الاقتضاء، تعد من طرف مهندس معماري معتمد، حتى يتسنى للمحافظ العقاري إشهار حقوق عقارية موجودة فعلا و المشيدة طبقا للتنظيم المتعلق بإنجاز البناءات.

يبقى، بالطبع، إحضار شهادة المطابقة الخاصة (شرط إنجاز المشروع) بالعمليات التي تخضع لأطر قانونية معينة واجبة الإحضار لا سيما بالنسبة للعقود الإدارية المتضمنة الشرط الفاسخ كذلك المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح، العقود المتعلقة بمشاريع الاستثمار، عقود التصرف الناجمة عن عقود البيع على التصاميم، إلخ

يطلب منكم التوزيع الواسع لهذه المذكرة و السهر على التطبيق الصارم لمحتواها و إبلاغ المصلحة المركزية بكل صعوبة محتملة قد تتلقونها.

المدير العام للأملك الوطنية

مضاء:  حيمور



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية

رقم: 01479 وم/م ع أ و/م ع أ و ع/م ع .

الجزائر، في: 28 مارس 2000.

مذكرة

إلى:

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى السادة المفتشين الجهويين

لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع: دور المحافظ العقاري، في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء.

المرجع: القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد

لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء و شهادة

المطابقة و رخصة الهدم، و تسليم ذلك.

لقد طرح مرار على الإدارة المركزية أسئلة مختلفة تتعلق بدور المحافظ العقاري، بالنظر إلى الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة برخصة التجزئة (1)، شهادة التقسيم (2)، رخصة البناء (3) و شهادة المطابقة (4).

بمعنى آخر، فإن التساؤلات المتعددة، و التي تلقت الأجوبة في حينها كل على حدا، ترمي إلى معرفة، في أي حالة، المحافظ العقاري ملزم بتعليق تنفيذ إجراء إشهار عقاري، على تقديم إحدى الوثائق الأربعة (4) المذكورة أعلاه.

لذا، فإن المذكرة العامة هاته، تهدف إلى التذكير بدور المحافظ العقاري في هذا الشأن.

1- رخصة التجزئة :

بموجب أحكام المادة 57 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير فإنه "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".

بالنسبة لقواعد الإشهار العقاري، تعد رخصة التجزئة المسلمة في شكل قرار، بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة، لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية، (تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، أو مملوكة في الشياخ) إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر.

تطبيقا لأحكام المادة 23، فقرة 6 من المرسوم رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991 المشار إليه في المرجع، يجب إشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية و إرفاقها بالثلاث وثائق الآتية :

- 1 - مخطط تجزئة على سلم 1/2000 أو 1/5000،
- 2 - إستمارة تتضمن قائمة الأجزاء و كذا أرقامها و مساحتها،
- 3 - دفتر شروط التجزئة.

يجب أن يحتوي مخطط التجزئة على تأشيرة الموافقة من طرف مصلحة التعمير. ترتب هذه الوثائق الثلاث و تحفظ، على حدا بالمحافظة العقارية.

يخول القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة، دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن القسمة.

فعلا، يبقى الوجود المادي للوحدات العقارية الجديدة عالق بإنجاز أشغال التهيئة في أجل محدد بثلاثة سنوات طبقا للتنظيم العمراني، و إلا سقطت رخصة التجزئة أن لم تنجز هذه الأشغال.

في هذا الصدد، يجب الإشارة أن المادة 25 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 تعلق عمليات بيع أو إيجار القطع الأرضية، المتضمنة في التجزئة، على تسليم، من طرف السلطة المصدرة لرخصة التجزئة، شهادة تصرح بتنفيذ الأشغال و التعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة. تنص الفقرة الثالثة من هذه المادة على ذكر مراجع شهادة تنفيذ الأشغال ضمن عقد بيع قطع التجزئة.

ينجم عن رخصة التجزئة، المتبوع بشهادة تنفيذ الأشغال، تغيير قطعة أرض ما تكون وحدة عقارية إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر (بحيث يؤدي ذلك إلى إختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين عقاريتين جديدتين أو أكثر و تغيير الحدود و الشكل و المساحة).

يتبين مما سبق أنه يتعين على المحافظ العقاري، قبل إجراء إشهار كل العقود المتضمنة تنازل عن جزء مفرز، يفصل من قطعة أكبر مساحة، أن يشترط تقديم رخصة التجزئة و مراجع شهادة تنفيذ الأشغال.

على مستوى بلدية ممسوحة، يتوقف إشهار الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعة أكبر مساحة، بالنظر إلى المادة 78 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بتقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة.

لهذا، يمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية أو قطعة أرض و عندما يتم إعداد وثيقة القياس، بمناسبة هذا النقل للملكية، فإنه تعين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ الأشغال التهيئة بها.

2. شهادة التقسيم :

بمفهوم المادة 59 من القانون 29-90، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المشار إليه أعلاه، فإن شهادة التقسيم تسلّم، في شكل قرار، صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، لكل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية، إلى قسمين أو عدة أقسام.

و أن إشهار هذه الوثيقة بالمحافظة العقارية، له كأثر قانوني، إختفاء وحدة عقارية و إنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة.

و تكمن خصوصية شهادة التقسيم في أن الهدف الذي يرمي إليه هو إنشاء حصص، مبنية أو غير مبنية.

و تبعا لأحكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1976 فإن شهادة التقسيم، عند إيداعها، قصد إشهارها بالمحافظة العقارية، يجب أن تكون مرفقة بمخطط، معد على سلم 2000/1 أو 5000/1، يمثل جل الملكية العقارية المبنية، موضوع التقسيم، ومشيرا إلى الحدود و المساحات للحصص الناجمة عن هذه القسمة.

يجب أن تدرج، سواء على نفس شهادة التقسيم أو على مذكرة ملحقة، فقرة تتضمن قائمة الحصص، تكون معينة بمراجعتها، الموجودة في مخطط التقسيم، مع ذكر مساحة كل واحدة منها.

في هذه الحالة، لا يوجد إلزام قانوني لإعداد دفتر الشروط.

على غرار ما هو منصوص عليه بالنسبة لرخصة التجزئة، فإن مخطط التقسيم يجب أن يكون مؤشرا عليه مسبقا، من طرف مصلحة التعمير، قبل تنفيذ إجراء إشهاره. يرسل فيما بعد إلى مصلحة محافظة وثائق مسح الأراضي، أو يحفظ بالمحافظة العقارية، حسب الحالة (العقار ممسوح أم غير ممسوح).

3- رخصة البناء - شهادة المطابقة :

تنص المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان إستعمالها، و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

تصرح رخصة البناء على أنه تم الترخيص بتشديد البنايات، لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها و مطابقتها للمعايير التقنية.

لهذا السبب ألزمت المادة 54 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، على المستفيد من رخصة البناء، أن تسلّم له، عند إتمام أشغال البناء، شهادة مطابقة الأشغال المنجزة بأحكام رخصة البناء.

يتبين من الأحكام القانونية، التي تم التذكير بها أعلاه، أنه يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن شهادة المطابقة قد سلمت مسبقا، قبل القيام بإشهار أي وثيقة، تدل على وجود بنايات، منجزة، و التي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل بالمحافظة العقارية، المتعلقة بنفس العقار.

فعلا، و بما أن العقد الرسمي، المودع قصد الإشهار، يتضمن تغيير بالنسبة للمحتويات المادية للعقار، موضوع العقد، و هذا مقارنة بالعقد المنشأ لأصل حق الملكية الفوري، فإن المحافظ العقاري من واجبه أن يتحقق من أن التغيير هذا، قد أجري بصفة قانونية.

في غياب شهادة المطابقة، فإن المحافظ العقاري ملزم برفض الإيداع.

يجب ذكر شهادة المطابقة، و كل مراجعها الأساسية (السلطة التي سلمتها - رقمها و تاريخها)، ضمن نص الوثيقة المودعة للإشهار. و يمكن أن تكون هذه الأخيرة سواء عقد تحويل ملكية (بيع - مبادلة - قسمة - شهادة بعد الوفاة أو غير ذلك) أو مجرد تصريح، في شكل رسمي طلبه المالك، يخبر بإنجاز بنايات جديدة.

إنه من غير الضروري أن ترفق شهادة المطابقة، بأكملها، بالوثيقة المودعة للإشهار.

في هذه الحالة، يقتصر محرر العقد على ذكر، صراحة، تبعا للفقرة المتعلقة بهادة المطابقة، على أنها مرتبة ومحفوظة بأصوله.

هذا، و يجب التنبيه إلى خصوصية التنازلات الودية بأسعار إمتيازية للعقارات تابعة لأملاك الدولة لفائدة لمرقين و التعاونيات العقارية و التي تمت تطبيقا لأحكام مادة 12 من المرسوم رقم 91-454 لمؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المعدل و المتمم، يحدد لشروط إدارة أملاك الدولة الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط بفيات ذلك.

في هذا المجال، فإن شروط إستعمال الأراضي (طبيعة أو محتوى المشروع المراد جازه، آجال الإنجاز) من طرف المستفيدين، هي المحددة في دفاتر الشروط التنظيمية التي تحتوي، لاسيما، على الشرط المانع لإعادة بيع قطع الأرض المعنية على نالها، مع الإشارة إلى أن هذا الشرط قد نقل صراحة، في عقد البيع الإداري.

لذا من الضروري، في حالة إعادة بيع عقار، أصلا تابع لأملاك الدولة، أستفيد به ي إطار الأحكام التنظيمية، المذكورة آنفا، التأكد قبل تكريسه نهائيا، أن المشروع، لذي من أجله قبلت الدولة عملية التنازل، قد أنجز فعلا.

إن ضرورة التأكد من الإنجاز الفعلي للمشروع، ينبثق، كذلك، من قاعدة عامة في لقانون، منصوص عليها في المادة 106 من القانون المدني، و هي "العقد شريعة المتعاقدين"، علما أن المستفيد، بوضع توقيعه على العقد الإداري، المسلم له من طرف إدارة أملاك الدولة، قد تعهد في مقابل التنازل الذي إستفاد منه، على إنجاز مشروع معين و أنه لن يعيد بيع قطة الأرض، على حالها.

و من البديهي، عند غياب شهادة المطابقة، يبعد العقد، المتضمن إعادة البيع، عن الإشهار بالمحافظة العقارية.

أبدي أهمية بالغة للتطبيق الصارم للتعليمات الواردة في هذه المذكرة

المدير العام للأملاك الوطنية :

إمضاء : محمد بن مرادي .

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

	شكر و عرفان
	إهداء
08	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير الفردية والشهر العقاري	
12	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير الفردية والشهر العقاري
13	المطلب الأول: الرخص العمرانية
13	الفرع الأول: رخصة التجزئة
13	أولاً: تعريف رخصة التجزئة
14	ثانياً: خصائص رخصة التجزئة
14	ثالثاً: أهمية رخصة التجزئة
15	رابعاً: إجراءات طلب رخصة التجزئة
17	الفرع الثاني: رخصة البناء
17	أولاً: تعريف رخصة البناء
18	ثانياً: خصائص رخصة البناء
19	ثالثاً: أهمية رخصة البناء
20	رابعاً: إجراءات الحصول على رخصة البناء
22	الفرع الثالث: رخصة الهدم
22	أولاً: تعريف رخصة الهدم
22	ثانياً: أهمية رخصة الهدم
22	ثالثاً: خصائص رخصة الهدم
23	رابعاً: إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم:
26	المطلب الثاني: الشهادات
26	الفرع الأول: شهادة التعمير
26	أولاً: تعريف شهادة التعمير
27	ثانياً: خصائص شهادة التعمير

27	ثالثا: أهمية شهادة التعمير
28	رابعا: اجراءات الحصول على شهادة التعمير
29	الفرع الثاني: شهادة المطابقة
29	أولا: تعريف شهادة المطابقة
30	ثانيا: خصائص شهادة المطابقة
30	ثالثا: أهمية شهادة المطابقة
31	رابعا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
32	الفرع الثالث: شهادة التقسيم
32	أولا: تعريف شهادة التقسيم
32	ثانيا: أهمية شهادة التقسيم
33	ثالثا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم
36	المبحث الثاني: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري
36	المطلب الأول: ماهية الشهر العقاري
37	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري وخصائصه
37	أولا: تعريف الشهر العقاري
38	الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري
38	أولا: الطابع الإداري للشهر العقاري
38	ثانيا: انه نظام عقاري وقانوني
39	ثالثا: أنه يثبت الملكية العقارية
39	رابعا: يشجع الانتماء العقاري ويؤمن الإعلام
39	الفرع الثاني: أنظمة الشهر العقاري
40	أولا: نظام الشهر الشخصي
41	ثانيا: نظام الشهر العيني
43	الفرع الثالث: قواعد الشهر العقاري
43	أولا: القاعدة الرسمية
44	ثانيا: قاعدة الشهر المسبق

45	المطلب الثاني: المحافظة العقارية المكلفة بالشهر العقاري في الجزائر
45	الفرع الأول: مكتب المحافظ العقاري
46	الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية
46	أولاً: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
46	ثانياً: قسم مسك السجل العقاري والأبحاث وتسليم المعلومات
46	ثالثاً: قسم ترقيم العقارات الممسوحة
47	المطلب الثالث: دور المحافظ العقاري في مراقبة المحررات الخاضعة للشهر العقاري
47	الفرع الأول: مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات
48	أولاً: مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف
48	ثانياً: مراقبة الشروط المتعلقة بالعقارات
50	الفرع الثاني: موافقة السجل العقاري لوثائق المسح
50	أولاً: إرسال المستخرج من النموذج PR4 أو PR4 bis
52	ثانياً: إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة
52	ثالثاً: إرسال محاضر النموذج (PR14) و (PR15)
54	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: إجراءات الشهر العقاري لأدوات التعمير الفردية	
56	المبحث الأول: إجراءات الشهر العقاري للرخص والشهادات
56	المطلب الأول: تحضير عقد إيداع رخصة التجزئة
57	الفرع الأول: تحرير عقد إيداع رخصة التجزئة من طرف الموثق
58	الفرع الثاني: تسجيل عقد إيداع رخصة التجزئة في إدارة التسجيل
58	أولاً: تعريف التسجيل وتمييزه عن الشهر العقاري
60	ثانياً: الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الرسمية الخاضعة للتسجيل
63	ثالثاً: طلب مستخرج المسح من إدارة مسح الأراضي
64	المطلب الثاني: إيداع العقد المتضمن قرار التجزئة لدى المحافظة العقارية
65	الفرع الأول: المكفون بالإيداع

66	أولاً: محل الإيداع: ثانياً: أجل الإيداع
68	الفرع الثاني: فحص العقد المتضمن قرار التجزئة
69	أولاً: التأكد من هوية المجزئ
70	ثانياً: التأكد من تعيين العقار محل عقد إيداع قرار التجزئة
72	المطلب الثالث
72	تنفيذ إجراء الشهر العقاري
73	الفرع الأول: التأشير علي البطاقة العقارية
74	الفرع الثاني: مطابقة الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية
76	الفرع الثالث: رفض الإيداع ورفض الإجراء لعملية الشهر العقاري
81	المبحث الثاني: إجراءات إعداد وشهر عقد متضمن شهادة التقسيم وأثاره
82	المطلب الأول: تحرير وإيداع العقد المتضمن شهادة التقسيم من طرف الموثق
83	المطلب الثاني: شهر العقد المتضمن شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية
85	المطلب الثالث: آثار شهر رخصة التجزئة وشهادة التقسيم بالمحافظة العقارية
85	الفرع الأول: إنشاء وحدات عقارية جديدة بالسجل العقاري
86	الفرع الثاني: إمكانية التصرف في الوحدات العقارية الجديدة
86	الفرع الثالث: مسؤولية صاحب رخصة التجزئة وشهادة التقسيم إزاء المالكين الجدد للقطع الأرضية
87	الفرع الرابع: الاحتجاج أمام الغير بالحقوق المشهر بالسجل العقاري
88	خلاصة الفصل
90	خاتمة
93	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات