

دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات و انجازها

الاستاذة : بوشريبي مريم جامعة خنشلة

الاستاذ : بن دوحه عيسى جامعة البلدية 2

ملخص :

تحتل قضية التعمير محور اهتمام كل مشرع في العالم .

و القضاء على أي ظاهرة غير مقبولة في الدولة يستلزم اتباع التخطيط الاستراتيجي و ذلك بتحديد آليات معينة للقضاء على المشكلة .

تتدخل أكثر من جهة في العملية ، و تعتبر مديرية املاك الدولة أهم الاجهزة المتدخلة في عملية مطابقة البناءات و تسويتها من خلال مراحل عدة من بداية العملية الى نهايتها .

RESUME :

La question d'urbanisme occupe l'attention de tout législateur au monde.

L'élimination de toute phénomène inacceptable dans l'état nécessite suivre la planification stratégique et l'identification des mécanismes et des moyens spécifiques d'intervenir pour éliminer ce problème.

Plusieurs parties interviennent dans cette opération, et la direction des domaine de l'état est l'un des importants intervenant dans les règles de mise en conformité des construction et leur achèvement .

مقدمة:

شهدت المدينة الجزائرية العديد من التحولات العمرانية التي فرضتها الزيادة المتسارعة للسكان بالإضافة الى تسارع وتيرة الطلب على السكن ، مما نتج عنه عدم التحكم في المجال العمراني مع وجود العديد من المباني غير المتجانسة و غير المنتهية مما ساهم في العديد من الاحيان في تشويه البيئة العمرانية .

و رغبة من المشرع في أن تندمج الجزائر ضمن منظومة المدن العالمية و أن تصبح مدنا سياحية ، و سن العديد من القوانين و التشريعات للحد من البناءات غير المنتهية و التي يعتبر قانون 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20

المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، الذي وجد لتحسين صورة المدينة الجزائرية و الرقي ببيئتها العمرانية .

فهذا القانون هدفه الرقي بالبيئة العمرانية و البصرية للمدينة الجزائرية من خلال محاولة الرقي بالاطار المبني ووضع حد للفوضى العمرانية التي تشهدها أحيانا ، و ذلك عن طريق السهر على وضع حد لحالة عدم إنهاء البناءات و القضاء على الواجهات الشاحبة و الورشات غير المنتهية.¹

و يرى الفقه المقارن ان امكانية تسوية وضعية البناء المستحدث أو الذي انتهى تشييده دون أن يستوفي رخصة البناء مقبولة بشكل مسبق شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة ، و مع قوانين التعمير في الرقعة الارضية وقت التسوية و دون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات ، و يبرر الفقه موقفه هذا على أساس أن مناط رخصة البناء يتمثل في فرض و رقابة قواعد استعمال الارض الواجبة على مشروع البناء.²

فحق البناء مرتبط بملكية الارض و يمارس مع الاحترام الصارم للاحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الارض.³

و قد أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط احترام قواعد شغل الاراضي فتنص المادة 02 من القانون 15/08 على أن تحقيق المطابقة هو : " الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الاراضي و قواعد التعمير "

فالتسوية في ظل القانون 15/08 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم 212/85 المؤرخ في : 1985/08/13 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا اراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، كونها عملية ادارية و تقنية مؤطرة بقواعد استعمال و شغل الاراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة بها أمام الغير.⁴ و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي ، و في غيابهما القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، يترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة الى المجال الشرعي المطابق للقانون .

وقد حددت المادة 14 من قانون 15/08 السالف الذكر شروط الاستفادة من التسوية و المتعلقة بحالة البناءات سواء كانت هذه البناءات تامة الانجاز أو في طور الانجاز بشرط أن تكون قبل نشر هذا القانون اي قبل 2008/07/20 ، و أن تكون البناءات من ضمن البناءات المشمولة بعملية تحقيق المطابقة وبقا لنص المادة 15 من نفس القانون .

دون ان ننسى أن هناك بنايات غير مشمولة أو مستثناة من تطبيق تحقيق المطابقة ذكرتها المادة 16 من نفس القانون .

1 بوشلوش عبد الغني . القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية -ؤية ميدانية بين الامل و التطبيق -¹¹¹¹
⁴ العدد التجريبي من مجلة الحقوق و الحريات .كلية الحقوق .جامعة بسكرة . ص 292 .

² Henri jacquot-François priet .Le droit de l'urbanisme 3.Edition dalloz.FRANCE .1998.P 587.

³ انظر نص المادة :50 من قانون التهيئة و التعمير .
⁴ انظر المادة 10 من قانون التهيئة و لتعمير

و إذا كان حق البناء مرتبطا بملكية الارض ، فانه بدرجة اولى لا تقبل تسوية البناء دون ملكية الارض ، و على هذا فإن القانون 15/08 قد أسس مبدأ تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية يرتبط بملكية الارض المشيدة عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق لبناء¹.

و من خلال هذه الورقة البحثية سنحاول معرفة المهام المنوطة بمديرية املاك الدولة و المنصوص عليها في القانون 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 المتعلق بمطابقة البناءات و انجازها ، و ذلك من خلال محاولة الاجابة على الاشكالية التالية :
ما مجال تدخل مديرية املاك الدولة في عملية تسوية البناءات ؟ و هل ساهمت في تسريع هذه العملية فعلا ؟

للجابة على هذه الاشكالية قسمنا هذه الورقة البحثية إلى المحاور التالية :

المحور 1: المشاركة في أشغال لجنة الدائرة

المحور 2: التحقيق القانوني

المحور 3: تحديد القيمة التجارية

المحور 4: اعداد سندات الملكية .

و قد نصت المادة 40 من القانون 15/08 على أن البناية المنجزة أو في طريق الانجاز المشيدة على قطع اراضي تابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية مخالفة للاجراءات التشريعية و التنظيمية ، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به

و تتم عملية التنازل على اساس القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه المحدد من طرف ادارة أملاك الدولة .

تجدر الاشارة الى ان دور المديرية في اطار تدخلها في عملية مطابقة البناءات و اتمام انجازها يتمثل في أربعة مهام أساسية نتناولها كما يلي :

1- المشاركة ضمن أشغال لجنة الدائرة :

إن تمثيل مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري يجب أن يكون من طرف رؤساء المفتشيات و المحافظين العقاريين المختصين اقليميا².

فيكون على ممثلي أملاك الدولة والحفظ العقاري المساهمة في أشغال هذه اللجنة عن طريق مدها بكل المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للقطعة الارضية محل طلب التسوية للسماح للجنة بدراسة الملف بدراية كاملة .

ففي حالة غياب المعلومات (التحقيق القانوني غير منجز أو يتطلب تحقيق قانوني معمق)فانه يتعين على ممثل أملاك الدولة أو ممثل الحفظ العقاري طلب تأجيل

¹ انظر نص لمادة : 35 من القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها .

1 انظر نص المادة 02 من المرسوم : 155/09 المؤرخ في : 2009/05/02 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرها .
2

دراسة الملف المعني إلى غاية الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بهذه القطعة الارضية .

و قد حددت المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 3476 المؤرخة في : 2013/04/08 مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ تأجيل دراسة الملف المعني كمدة¹ لجمع المعلومات الاضافية المطلوبة ، و بمجرد جمع هذه المعلومات يتعين على الممثل المعني إخطار أمانة اللجنة عبر البريد الرسمي بهذه الحالة قصد إعادة برمجة دراسة الملفات المعنية .

كما يتعين على ممثلي املاك الدولة و الحفظ العقاري في حالة عدم تمكنهم من اتخاذ القرار ، اعلام مديري أملاك الدولة و الحفظ العقاري بالصعوبات التي تواجههم بخصوص هذه الملفات بحيث يتعين على هاذين الاخيرين الفصل بطريقة رسمية حول الطبيعة القانونية للأراضي المعنية و إعلام رئيس لجنة الدائرة .²

فحسب المديرية العامة للأموال الوطنية فان اتباع هذه المنهجية سوف يمكن من تقليص آجال التكفل بالعملية و تجنب وضعيات تمت ملاحظتها سابقا تتمثل في التأخير في القيام بالتحقيقات القانونية بعد دراسة أو اتخاذ القرار من طرف لجنة الدائرة ، فبهذا تقوم اللجنة بالنطق في أن واحد على تسوية وضعية البنايات و الارضية سيما لما يتعلق الامر بقطعة أرض تابعة للدولة ، الشيء الذي يسمح في المستقبل للمواطن من الحصول على جميع العقود و وثائق التسوية في أحسن الآجال .

2- التحقيق القانوني :

لقد نصت المادتين :36 و38 من القانون 15/08 السالف الذكر على تكليف إدارة أملاك الدولة في اطار هذا الاجراء القيام بالتحقيقات القانونية على قطع الاراضي محل طلب تسوية .

و على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالاملاك الوطنية ، وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه ، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في اطار احكام المادة 38 أدناه .³

حيث يتعين على العون المكلف بالتحقيق جمع كل المعلومات المرتبطة بالوضعية المادية للقطعة الارضية (المساحة ، الجزء المبني و الاواحق ، الحدود) و المعلومات المتبنة بالوضعية القانونية للقطعة الارضية (أصل ملكيتها ، وجهتها ، تابعها "ملك خاص أو عام تابع للدولة أو الولاية أو البلدية " ، موقعها بالنسبة للمحيط العمراني .⁴

إلا أنه و حسب تعليمات المديرية العامة للاملاك الوطنية عندما تكون مساحة القطعة الارضية معتبرة بالنسبة لمساحة البناية فإنه يتعين القيام بتحديد مساحة القطعة بالتنسيق مع مصالح التعمير أخذين بعين الاعتبار قواعد التعمير المطبقة

¹انظر المذكرة رقم : 3476 المؤرخة في : 2013 /04/08 لصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية

²انظر المذكرة رقم : 3476 المؤرخة في : 2013/04/08 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

³انظر نص المادة 2/36 من القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات .

⁴انظر المذكرة العامة للاملاك الوطنية رقم : 3476 المؤرخة في : 2013/04/08 . ص 03 .

محليا و شكل القطعة و شبكة الطرق... الخ و هذا تجنبا لخلق مساحات أو جيوب لا يمكن لها أن تشكل قطع أراضي قابلة للبناء و في كل الحالات يتعين على اللجنة ذات السيادة البت بكل حزم على هذا الجانب وفق المعطيات التي تحوزها في ما يخص هذه الوضعية .

و يختلف التحقيق الذي تقوم به مديرية املاك الدولة هنا عن التحقيق المذكور في القانون 02/07 المؤرخ في : 2007/01/27 المتضمن التحقيق العقاري (تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري) ، فهو ينصب في هذه الحالة على الاملاك الوطنية الخاصة من أجل تحديد الجهة المالكة ، و بحث امكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون الاملاك الوطنية و القانون 15/08 ، و لا يتعلق بتاتا بتسوية الوضعية المترتبة عن التقادم المكسب .

على إثر تسلم نتائج التحقيق ، تتولى لجنة الدائرة طبقا للمادة 38 من القانون 15/08 اخطار الوالي الذي يامر مديرية أملاك الدولة باعداد سند الملكية و شهره على مستوى المحافظة العقارية .¹ و تسليمه للمستفيد .

3- تحديد القيمة التجارية للأراضي المحتمل تسويتها :

نصت المادة 40 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 السالف الذكر على أن : "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة لاحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول ، على قطعة أرض تابعة لاملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية ، يمكن لجنة الدائرة ان تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية و مع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه ، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الادارة المكلفة بأملاك الدولة .

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الارض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم نص المادة 03 من هذا القانون "

في هذا الصدد يجب على مصالح املاك الدولة اثناء قيامها بالتحقيقات المطلوبة منها سيما تطبيقا لتدابير المواد 36 و 38 للقانون 15/08 السالف الذكر التأكد من ما إذا كان المعني قد استفاد بالقطعة الارضية في اطار الاحتياطات العقارية البلدية أو يحوز على هذا العقار المبني (ملك شاغر سابقا) قبل تاريخ 1990/11/18.²

فعند تحديد القيمة التجارية لهذه القطع الارضية يجب مراعاة ما يلي :

- حسب القيمة التجارية ، بدون تخفيض من أجل الازدحام ، لما يتعلق الامر بشغل بعد تاريخ 1990/11/08 .
- على اساس اسعار التنازل المعمول بها في اطار الاحتياطات العقارية البلدية و ذلك حسب الجدول المنصوص عليه ضمن المرسوم رقم : 02/86

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في : 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري
² انظر التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم : 3476 المؤرخة في : 2013/04/08 . ص 04 .

المؤرخ في : 1986/01/07 شريطة التاكيد من أن عملية منح الوعاء العقاري تم قبل تاريخ : 1990/11/18¹.
مع زيادة 50 بالمائة عندما يكون المعلى ني حائز على وثيقة تثبت منح هذه القطعة الارضية لفائدته في اطار الاحتياطات العقارية البلدية أو وثيقة تثبت عملية المنح لفائدته قبل صدور الامر 26/74 المؤرخ في : 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية .
- على أساس جدول الاسعار المنصوص عليه بالمرسوم 02/86 امؤرخ في : 1986/01/07 السالف الذكر مع زيادة 50 بالمائة لما تثبت أن المعنى يشغل قبل 1990/11/18 عقار كان مبني في الاصل و الذي كان على مصالح املاك الدولة تسويته آنذاك في الوقت المناسب .

كما أن هناك حالات تسوية لا تخص مجمل القطعة الارضية و انما على جزء فقط يكون محل تعدي أو منح إضافي باعتبار ان المعنى بالامر يحوز على عقد ملكية على القطعة الارضية الأساسية .

في هذه الحالة و بما أن الامر يتعلق بتسوية جزئية يمكن أن تشمل على مساحات صغيرة أو ذات طبيعة قانونية خاصة (محصورة ، تصفيف ، ذات شكل جد ممتد) و عندما تكون القطعة الارضية الاضافية قابلة للتسوية في اطار الاحتياطات العقارية البلدية أو كانت في الاصل عقار مبني عبارة عن عقار شاغر ، فانه يتعين تطبيق الاسعار المحددة في المرسوم 02/86 السالف الذكر و الذي يحدد كفيات تحديد اسعار الشاء و التنازل من طرف البلديات على الاراضي التابعة لاحتياطاتها العقارية مع زيادة 50 بالمائة .

و في الحالة العكسية أي عندما تكون القطعة الارضية غير قابلة للتسوية في اطار الاحتياطات العقارية البلدية فانه يتعين لتكفل بتسويتها على اساس القيمة التجارية آخذين بعين الاعتبار هذه الوضعية الخاصة بتطبيق تقنيات التقييم المحددة بالتعليمات 100 المؤرخة في : 2011/02/03 المتعلقة بتحديد القيمة التجارية للاراضي محل التسوية في اطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 و التي تمت بالمشكرة رقم : 2948 المؤرخة في : 2013/03/25 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

و تجدر الاشارة الى صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم : 04 المؤرخة في : 2012/09/06 المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، و التي تهدف الى ادخال تدابير تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات و كذا الاسراع في معالجة الملفات التي هي قيد الدراسة .

هذه الاخيرة في بندها الثالث ذكرت انه يتعين الاخذ بعين الاعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها ، موقعها ، حالة الشبكات و طبيعة البناء المنجزة .

هذا الاجراء سوف يسهل تسديد كلفة القطعة الارضية عند انقضاء الأجال و تسليم سند الملكية الخاص بها عقب اعداد مقر التسوية¹ .

¹ انظر التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم : 4132 المؤرخة في : 2012/04/10

و قد شددت المذكرة رقم: 3476 المؤرخة في : 2013/04/08 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية على انه من باب الانصاف فان القيمة التجارية الواجب تحديدها من طرف مصالح أملاك الدولة هي تلك المعايينة عند تاريخ ايداع الملف من طرف طالب التسوية مثبتت بوصل الايداع على مستوى مصالح البلدية المختصة إقليميا .

بالاضافة الى ذلك و من اجل تخفيف الاعباء المالية اتجاه المواطنين و بما أن السوق العقاري في بلدنا يشهد تقالبات متكررة إضافة إلى كونه يتميز في الكثير من الاحيان بوضعية غير منسجمة ، فانه يتعين الاخذ بالسعر الوحدوي الاقل الملاحظ على مستوى البلدية في شوكة الاسعار المعمول بها آنذاك و هذا على غرار ما تم الاخذ به بالنسبة للأراضي الممنوحة عن طريق الامتياز في اطار الاستثمار .

و حسب المذكرة السالف ذكرها دائما فإنه في حالة تسديد سعر التنازل كاملا لا يمكن إعادة النظر في لسعر و بالتالي يتعين استبعاد كل اجراء لاسترجاع المبلغ .

-4

عداد (تسوية) سندات الملكية على الاوعية العقارية بالنسبة للملفات التي
تحصلت على رأي بالموافقة من طرف لجنة الدائرة :

سوف نتطرق من خلال هذه الجزئية الى حالتين هما : في حالة ما اذا كانت البناءة غير الشرعية مشيدة فوق أرض تابعة للأموال الوطنية العامة ، و كذا حالة البناءة المشيدة فوق ارض ملك عمومي .

أ* تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءة غير الشرعية المشيدة على الاملاك الوطنية العامة :

تنص المادة 60 من قانون الاملاك الوطنية 30/90 المعدل و المتمم على أن : " لا يمكن لمن لم تسلمه السلطة المختصة إذنا وفقا للأشكال التي ينص عليها التنظيم أن يشغل قطعة من الاملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع و تطالب بنفس الأذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة و كل مؤسسة أو مستثمرة و يعتبر غير قانوني ، كل شغل للاملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الاولى من هذه المادة مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك بغير حق . "

و على هذا الاساس و وفقا لنص المادة 04 من قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم فان هذا النوع من الاراضي غير قابل للتصرف فيه و لا للحجز عليه و لا للتقادم ، و بالنتيجة تكون هذه الاراضي غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية بفعل إجراء تحقيق المطابقة . بل يتوجب الالتزام بحمايتها من طرف كل

1 انظر التعلية الوزارية المشتركة رقم : 04 المؤرخة في : 2012/09/06 المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات و اتمام

⁴انجازها

الأشخاص المعنوية العامة المالية و الإدارات المسيرة لها من كل مساس بها و متابعة المخالفين بالبناء غير الشرعي و طردهم¹.

أما إذا فقد الملك العمومي طبيعته و وظيفته التين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذاك من الأملاك الوطنية و جب الغاء تصنيفه².

و الغاء التصنيف يعتبر عملا اداريا يعاين خروج ملك من مجال الاملاك الوطنية العامة التابع لجماعة اقليمية الى مجالها الخاص و هو الاملاك الوطنية الخاصة يترتب عليه انتقال تسيير القطعة الارضية الى الجماعة الاقليمية بموجب قرار بسيط³. كما تصبح امكانية التصرف فيها ممكنة بعد انتقالها الى مجال الملكية الوطنية الخاصة.

أما فيما يخص قانون مطابقة البناءات فقد نص في مادته 37 على أنه : " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن اعادة تصنيفها وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما ، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادتين 16 و 36 أعلاه"

و هذا النص القانوني غير خال من الغموض بسبب عدم تحديده و توضيحه للاجراءات الواجبة الاتباع في طلب اعادة التصنيف و لمن يعود الاختصاص في ذلك .

ب* تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الاملاك الوطنية الخاصة :

لقد أجازت المواد 36 و 38 و 40 من القانون 15/08 تسوية حالات البناء غير الشرعي المشيدة على الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعية الاوعية العقارية بالتنازل عنها حسب الحالة :

(1)
لحالة الاولى : تتعلق بالبناء المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر⁴.

و طبقا للمادة 36 من قانون مطابقة البناءات يشترط لتسوية وضعية وعاء البناء غير الشرعي ما يلي :

*أن تشيد البناية في إطار تجزئة ، و التجزئة حسب نص المادة 08/02 من القانون 15/08 هي : كل ملكية عقارية مقسمة الى قطعتين أو أكثر مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لأحكام التعمير⁵.

¹ RAHMANI AHMED .LES BIENS PUBLICS EN DROIT ALGERIEN. LES EDITIONS INTERNATIONAL.ALGER. 1996.P 170

² انظر نص المادة 72 من قانون الاملاك الوطنية 30/90 المعدل و المتمم .

³ انظر نص المادة 73 من قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم .

⁴ هذه الحالة ترتب على التنازل عن الاراضي الصالحة للبناء بموجب الامر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية

⁵ يتعين على البلديات ان تقوم بتسوية وضعية الأراضي الناتجة عن الاحتياطات العقارية عن طريق تسديد ثمن لادارة املاك الدولة لنقل الملكية .

*حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة البناء و وثيقة ادارية سلمت من جماعة اقليمية

*أن تكون الارض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لسطرته أدوات التعمير و في حالة غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

تتولى في هذه الحالة لجنة الدائرة تكليف مديرية املاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري ،يتم على اثر نتائجه حسب الحالة اعداد سند الملكية (تم التحدث بالتفصيل سابقا في الجزئية المتعلقة بالتحقيق العقاري) .

(2)

الحالة الثانية : تتعلق بالبنائية المشيدة على أرض تابعة للاملاك الوطنية الخاصة دون سند :

هذه الحالة تعد خرق و مخالفة و مساس بالملكية الوطنية إلا أن المادة 40من القانون 15/08 أجازت تسويتها ، و مع أن التنازل بالتراضي للاراضي التابعة للملكية الوطنية الخاصة جائز طبقا لنص المادة 89 من قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم ، إلا أنه مقيد بضرورة تبرير العملية التي تحقق فائدة للجماعة الوطنية .

و قد عرف المشرع الفرنسي هذا النوع (العمليات ذات فائدة للجماعة الوطنية) على انها عمليات مهمة متعلقة بتنفيذ اهداف السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم التي تتجاوز نطاق المنفعة العامة ، و قد سبق لمجلس الدولة الفرنسي ان وضع قائمة لها .¹

و يشترط ان تستوفي العقارات الممكن التنازل عنها بالتراضي الشروط التالية :

- ان تكون تابعة للاملاك الوطنية الخاصة .
- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها .
- القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير .

تباشر لجنة الدائرة في هذه الحالة الاتصال بالجهة المالكة من اجل التنازل عن مساحة الارض المبنية .

و حول سؤال يتعلق بمعرفة ما إذا كانت عملية تسوية الوعاء العقاري سيما عندما يكون تابع للاملاك الخاصة للدولة مرتبط بإصدار مقرر خاصة تتعلق بالقطعة الارضية أو الاكتفاء فقط بمقررة تسوية البنائية فقط؟

اجابت المذكرة رقم:3476 المؤرخة في : 2013/04/08 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية عن هذا التساؤل بما يلي :

يجدر التوضيح أن هذا الجهاز القانوني (لجنة الدائرة) جاء لتحديد قواعد مطابقة البنائيات و اتمام انجازها و بالنتيجة فإن كل تسوية للبنائيات تجسد عن طريق مقرر يعد و يمضى من طرف رئيس اللجنة لأجل تسليمه للمواطن المعني .¹

¹ Henri jacquot-François priet,op-cit,p 127

من أجل تسوية القطعة الارضية عندما تكون تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة ، فإن نفس المقررة المتعلقة بتسوية البنايات يجب ان تحدد كذلك تسوية الوعاء العقاري .

غير انه و من أجل تخفيف الاجراءات و عدم تأخير عملية التسوية ، فإن مصالح أملاك الدولة يمكن لها الاكتفاء بمحضر الاجتماع الممضي من طرف رئيس لجنة الدائرة الذي يقر تسوية البنايات².

و من أجل إعداد عقد التنازل فإن مقررة لجنة الدائرة المتعلقة بتسوية البنايات ضرورية ، كما تجدر الاشارة على أن نسخة من المقررة المسلمة للمواطن تكفي شريطة التاكيد من مطابقتها ، و أنه ليس من الضروري في كل مرة المطالبة بمقررة خاصة بالقطعة الارضية .

كما يجدر التوضيح أنه طبقا لأحكام المادة 40 من القانون 15/08 السالف الذكر ، فإن عقود التنازل على سبيل التسوية تتم من طرف مديرية املاك الدولة بصفتها موثق كذلك بالنسبة لأمالك الولاية و البلدية .

خاتمة :

لقد بينا من خلال ما سبق ان لمديرية املاك الدولة دور فعال في عملية تسوية البنايات المجسدة وفقا للقانون رقم :15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها ، و الدور البارز الذي منحه القانون لإدارة املاك الدولة مستمد من كون مديرية املاك الدولة تعتبر خبيرا للدولة و عليه فهي تقوم بعملية التحقيق العقاري التي تعد اهم عملية قبل أي اطار التسوية ، كما تعتبر موثقا للدولة فتقوم بإعداد عقد التنازل بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للملكية الوطنية الخاصة سواء للدولة أو الولاية أو البلدية . علما انه تم اعداد عقد نموذجي موحد تم اعداده من طرف المديرية العامة للأمالك الوطنية قصد توحيد العقود الادارية المعدة في هذا الاطار على مستوى التراب الوطني .

قائمة المراجع :

• باللغة العربية :

- 1- بوشلوش عبد الغني ، " القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية - رؤية ميدانية بين الامل و التطبيق - " العدد التجريبي من مجلة الحقوق و الحريات .كلية الحقوق .جامعة بسكرة .
- 2- قانون التهيئة و التعمير .
- 3- القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات و اتمام انجازها
- 4- المذكرة رقم : 3476 المؤرخة في : 2013/04/08 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية.
- 5- المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في : 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري.
- 6- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم : 4132 المؤرخة في : 2012/04/10

¹انظر المذكرة رقم : 3476 المؤرخة في : 2013/04/08 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .ص 06
²انظر المذكرة رقم 3479 المؤرخة في : 2013/04/08 الادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .ص 06 .

7- التعليلة الوزاريلة المشـتركة رقم :04 المؤرخة في : 2012/09/06
المتضمنة تبسيط كلفيات تحقيق مطابقة البنائيات و اتمام انجازها

8- قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم

• باللغة الفرنسية :

1- RAHMANI AHMED .LES BIENS PUBLICS EN DROIT ALGERIEN.
LES EDITIONS INTERNATIONAL.ALGER. 1996.

2- Henri
jacquot-François priet .Le droit de l'urbanisme 3.Edition
daloz.FRANCE .1998.