

## إجراءات التسوية الإدارية والقانونية لملكية القطعة الأرضية محل بناء غير شرعي

تاريخ استلام المقال: 2016/02/04 تاريخ قبول المقال للنشر: 2016/10/27

لعيدي خيرة طالبة دكتوراه جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم  
عمور محمد طالب دكتوراه جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

### ملخص:

ورثت الجزائر عن الاستعمار وضعية عقارية معقدة جداً، ساهمت في ظهور العديد من البناءات غير الشرعية. بالإضافة إلى ذلك عرف المجتمع الجزائري في الآونة الأخيرة نمو ديموغرافي كبير ومتسارع يقابله كثرة المتطلبات السكنية؛ حيث أصبح كل مواطن يحتاج إلى مسكن بمفرده ومن أجل تحقيق احتياجاتهم السكنية، قام البعض بالبناء على أراضي ليست ملكاً له أو يمنع البناء عليها؛ والبعض الآخر لم يحترم قواعد التعمير والبناء، مما أدى إلى فوضى في عملية البناء وبالتالي تشويه المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية.

وعلى هذا الأساس أراد المشرع الجزائري أن يسوي هذه الظاهرة، فأصدر العديد من النصوص القانونية والتنظيمية بالإضافة إلى التعليمات الوزارية والإدارية. لكن ليس من السهل تسوية هذه الوضعية دفعة واحدة وإنما بالتدرج. كما أن المشكل ليس في النصوص القانونية فهي موجودة بكثرة، وإنما المشكل في المسؤولين عن تطبيق هذه القوانين الذين لم يقوموا بواجب الرقابة ومنع هذا النوع من البناءات منذ البداية.

### Résumé :

L'Algérie a hérité de la colonisation statut immobiliers très complexe, ce qui a conduit à l'apparition de nombreux bâtiments illégaux particulier récemment qui a connu de la société algérienne de croissance démographique élevé ainsi que la multiplication des prescriptions où chaque citoyen a besoin d'un logement à lui seul pour satisfaire leurs besoins en matière de logement, d'aucuns de construire sur le territoire n'est pas propriétaire ou n'empêche constructive, d'autres n'ont pas respecté les bases de la reconstruction. En conséquence mutilations apparence la ville algérienne.

Sur cette base, le législateur Algérien veut résolu ce phénomène, donc module plusieurs textes juridiques et réglementaires ainsi que les instructions ministérielle et administratives mais n'est pas facile de résoudre la situation d'un versement unique mais progressivement et que le problème n'est pas dans les textes juridiques existent fréquents, mais le problème des responsables de l'application de ces lois ont manqué à son devoir de contrôle et de prévention de ce type de bâtiments des le départ.

## مقدمة:

قام المشرع الجزائري بانتهاج عدة سياسات وبرامج بهدف تطهير الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي في مقدمتها برنامج امتصاص السكنات الهشة كون أن النسيج العمراني لأغلب المدن والقرى يتميز بوجود بنايات مهددة بالانهيار<sup>1</sup> إضافة إلى برنامج التحسين الحضري، كما قام بسن مجموعة من القوانين والإجراءات ذات هدف مزدوج، يتمثل في تسوية ملكية القطعة الأرضية والبناء غير الشرعي معاً.

ولضبط و إنجاح فعالية القوانين التي استحدثتها المشرع الجزائري في السنوات الأخيرة ، كان لابد من اتباع إجراءات إدارية صارمة وفعالة من أجل تسوية هذه الوضعية نهائياً عن طريق تسوية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي بموجب عقود إدارية مشهورة تتكفل بإعدادها وتسويتها كل من مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري، وكذا وكالة مسح الأراضي بشكل مترابط فلا يمكن أن نتصور في الوقت الحالي عملية تسوية للبناء غير الشرعي بدون إحدى هذه الإدارات.

ومنه تكمن أهمية هذه الدراسة في توضيح الإجراءات الإدارية المتبعة أمام إدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري وكذا وكالة مسح الأراضي المنظمة لعملية تسوية الوعاء العقاري وكذا البناء غير الشرعي، كما أن الهدف من هذه الدراسة تبيان أهم طرق تسوية ملكية القطعة الأرضية موضوع البناء غير الشرعي وكذا البناية، بالإضافة إلى دراسة أهم الإشكالات التقنية والعملية التي تعترض عملية التسوية.

ومن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع هو استفحال ظاهرة البناء الفوضوي والتعدي على قطع أرضية ملك للدولة وعدم قدرة السلطات العمومية القضاء على هذه الظاهرة وإيجاد لها حلاً نهائياً، إذ حاول المشرع القضاء على هذه الظاهرة عن طريق تسوية البناء غير الشرعي نظراً لسلبية حل الهدم بعدة طرق، جاءت مبعثرة ضمن عدة قوانين سنها المشرع الجزائري في هذا الشأن وكذا ضمن مجموعة من الإجراءات الإدارية المتبعة أمام إدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري وكذا وكالة مسح الأراضي.

وسنحاول في هذا المقال أن نبين أهم الإجراءات الإدارية التي تقوم بها الإدارات الثلاث وكذا العلاقة فيما بينها في ظل القوانين الحالية التي سنها المشرع الجزائري بغرض تسوية البناء غير الشرعي .

<sup>1</sup> - بن بوضياف عبد الوهاب ، معالم تسيير شؤون البلدية ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2014 ، ص

وبهذا طرح الإشكالية التالية: هل الإجراءات القانونية والإدارية المعتمدة في تسوية البناء غير الشرعي كفيلة بتطهير الوضعية الحالية؟ وما هو الدور الأساسي لمديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري ووكالة مسح الأراضي في ذلك؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي بتشخيص ظاهرة البناء غير الشرعي وإعطائها الوصف الدقيق، وكذا المنهج التحليلي بتحليل النصوص القانونية والإجراءات الإدارية المتبعة في التسوية.

ونظراً لتشعب الموضوع وسعته، قسمنا هذا المقال إلى ثلاثة مباحث، فالأول نتطرق فيه إلى تسوية ملكية البناء غير الشرعي عن طريق مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، والثاني نعالج فيه تسوية ملكية البناء غير الشرعي عن طريق تحقيق عقاري، والثالث نتناول فيه تسوية ملكية البناء غير الشرعي عن طريق تحقيق مطابقة البناءات؛ بالإضافة إلى ذلك فإن كل مبحث ينقسم إلى مطلبين.

**المبحث الأول: تسوية ملكية البناء غير الشرعي عن طريق مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.**

سننتظر في هذا المبحث إلى تسوية البناء غير الشرعي عن طريق مسح الأراضي بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا في إطار التعليم رقم 4618 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، وكذا وفقاً لقوانين المالية تطبيقاً للإجراءات المكرسة بموجب المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005 وكذا نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

**المطلب الأول: تسوية ملكية البناء غير الشرعي عن طريق عملية المسح.**

**الفرع الأول: التسوية وفقاً للأمر رقم 74/75<sup>1</sup>**

إن عملية مسح الأراضي العام هي عملية تقنية وقانونية<sup>2</sup> الهدف منها التعرف على الأملاك العقارية وعلى الأشخاص التي تكتسب حقوقاً عقارية<sup>3</sup>، هو إجراء سنه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ عرفت المادة الثانية منه " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري "

<sup>1</sup> - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395هـ، الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1975م.

<sup>2</sup> - Ali Brahiti, le régime foncier et domanial en Algérie, évolution et dispositif, édition iticis 2013, p 108

<sup>3</sup> - علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر "العقار"، دار هومة، الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2009، ص 116.

إن من المسلم به أن القوانين التي أسس بها المشرع الجزائري مسح الأراضي العام لم تتضمن صراحة تسوية للبناء غير الشرعي ، إلا أنه من خلال التطبيق العملي لنصوص هذا القانون، فإن البناء غير الشرعي يسوى بفعل المسح العام ، بحيث تتضمن عمليات المسح العام للأراضي تحديد المحتوى المادي وكذا المالك الظاهر<sup>1</sup>، فبعد إتمام فرق مسح الأراضي لعملية مسح لأي قسم لأقسام منطقة ما ، والقيام بإيداع وثائق المسح الخاصة بها، فإن المحافظ العقاري بعد تحريره لمحضر استلام وثائق المسح يقوم بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لتلك الوثائق<sup>2</sup> ، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق المسح المودعة، مع الأخذ بعين الاعتبار المدد المنصوص عليها في المواد 12 ، 13 ، 14 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، وبالتالي فإن الدفتر العقاري الذي يتم تسليمه من طرف المحافظ العقاري يتم على أساس وثائق المسح لكلية العقار سواء كان مبني برخصة أو بدون رخصة، فبمجرد التقييم النهائي في السجل العقاري طبقا للمواد المشار إليها أعلاه ، فإنه لا يمكن الرجوع عن الحقوق التي اكتسبها المالك المستفيد من المسح إلا عن طريق القضاء<sup>3</sup>.

هذا بخصوص التقييم النهائي أما فيما يخص التقييم المؤقت فإن المحافظ العقاري ، يسلم بناء على طلب المعني، شهادة ترقيم مؤقتة تطبيقاً لنص المادة 353 فقرة 01 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم<sup>4</sup> و تبين فيها جميع المحتويات المادية للعقار ، إذ تم توحيد النموذج الخاص بها بموجب التعليم رقم 11387<sup>5</sup>.

إضافة إلى هذا فإنه توجد بعض الحالات التي لا يمكن تسوية البناء غير الشرعي بفعل المسح العام والتي تم منحها بموجب عقود تم إشرافها في إطار نص خاص أهمها القطع

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396هـ، الموافق 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل سنة 1976، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396هـ، الموافق 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل سنة 1976م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413هـ، الموافق 19 مايو سنة 1993، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 23 مايو سنة 1993م.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 16 من نفس المرسوم.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396هـ، الموافق 9 ديسمبر سنة 1976 المتضمن قانون التسجيل ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر سنة 1977، المعدل والمتمم.

<sup>5</sup> - التعليم رقم 11387 المؤرخة في 19 نوفمبر 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بنموذج شهادة التقييم المؤقت.

الممنوحة للتعاونيات العقارية في إطار الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري<sup>1</sup> كون أن عملية التنازل تتضمن شرط مانع من التصرف بحيث لا يسمح للمستفيد بالتصرف إلى حين الحصول على شهادة المطابقة ، هذا الإجراء أقره القرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 07 جوان 1994 وكذا المنشورين الوزاريين رقم 447 المؤرخ في 07 ماي 1995 ورقم 1291 المؤرخ في 03 ديسمبر 1997<sup>2</sup> ، بالإضافة إلى القطع الممنوحة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في حالة استعمالها لنشاط غير الذي أقيمت لأجله كون أنها دائماً مضبوطة بدفاتر الشروط.

زيادة على ذلك فإن مصالح مسح الأراضي لها مهام أخرى بخصوص التسوية الإدارية للبناء غير الشرعي ، وهذا في حالة هدم أو بناء جديد ، فإنها تقوم بإعداد وثيقة من نوع PR15 بناءً على طلب المالك أو رئيس المجلس الشعبي البلدي تقوم بإرسالها إلى مصالح مسح الأراضي بعد تحيين المحتوى المادي للعقار<sup>3</sup> .

#### الفرع الثاني: التسوية وفقاً للتعليمية رقم 44618.

من أجل تطهير وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول صدرت التعليمية رقم 4618، تهدف إلى التكفل بطلبات التسوية ووضع الإجراءات التطبيقية للعقارات التي تم تسجيلها من طرف مصالح مسح الأراضي في حساب المجهول، إذ أن جميع الإجراءات تتم على مستوى مديرية الحفظ العقاري بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة ووكالة مسح الأراضي، وإن إعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت يتم تسليمها من طرف المحافظ العقاري تتضمن تسوية للقطعة الأرضية وكذا البناية، ويستفيد من تطبيق نص هذه التعليمية الأشخاص الذين يحوزون على سندات معترف بها قانوناً لإثبات حق الملكية العقارية لم يتم تقديمها للإشهار وتتمثل في العقود التوثيقية والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وكذا العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971 تاريخ سريان القانون المنظم لمهنة التوثيق، وأيضاً الأشخاص الذين يحوزون على سند غير كافي والذي يتمثل

<sup>1</sup> - الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396هـ، الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 9 فبراير سنة 1977م.

<sup>2</sup> - التعليمية رقم 2259 المؤرخة في 01 جوان 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتنظيم عملية بيع القطع الأرضية على حالها من طرف المتعاونين.

<sup>3</sup> - التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات المسح العام.

<sup>4</sup> - التعليمية رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

أساساً في العقود العرفية المسجلة ما بين جوان 1983 وديسمبر 1992 وكذا الأشخاص الذين لا يجوزون على أي سند.

**المطلب الثاني: تسوية ملكية البناء غير الشرعي وفقاً لقوانين المالية.**

**الفرع الأول: التسوية وفقاً لنص المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005.**

تنص المادة 48 من القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005<sup>1</sup> في حالة تشييد البناءات برخصة أو بدون رخصة على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوفر على سند قانوني للملكية ، أن يثبت أثناء عملية المسح العام ، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة ، تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والبناءات. وفي حالة عدم تبرير الدفع كلياً أو جزئياً يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والتي تواصل مصالح أملاك الدولة تحصيله طبقاً للتشريع المعمول به "

إذ أنه حسب التطبيق العملي لنص هذه المادة ، فهو يتم عن طريق التحقيق الميداني الذي تقوم به فرق مسح الأراضي<sup>2</sup> مع المالك الظاهر الذي لا يتوفر على سندات قانونية للملكية غير مشهورة و التي لم يقر المشرع بحصرها إذ تتمثل أساساً حسب ما هو موجود عملياً في العقود الإدارية<sup>3</sup> والمداولات المعدة خاصة من طرف البلديات ، وكذا قرارات التخصيص ، ففي حالة ما إذا استظهر المالك الظاهر إبراء لذمته بدفعه لثمن العقار كلية بواسطة وثيقة رفع اليد يستفيد من ترقيم نهائي تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم ويتسلم على إثر ذلك الدفتر العقاري على مجمل العقار أي الأرضية والبنائية.

وفي حالة عدم تبرير الدفع كلياً أو جزئياً فإن ترقيم العقار يبقى مؤقتاً إلى حين دفع الثمن الكلي للعقار ، إلا أنه تجدر الإشارة هنا إلى وجوب التطرق لنقطة مهمة تتمثل في ضرورة الإشارة ضمن الوثائق المودعة لدى المحافظ العقاري أن الإجراء يتعلق بتطبيق نص المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005 ، وهذا لأجل إعلام المحافظ العقاري بالإشارة ضمن الوثائق

<sup>1</sup> - القانون رقم 21/04 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 2004م .

<sup>2</sup> - تتكون فرقة مسح الأراضي من رئيس فرقة وعونين يمثلان وكالة مسح الأراضي وعونين يمثلان مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري.

<sup>3</sup> - عقود إدارية لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية لأسباب عديدة أهمها عدم إجراء تحويل الملكية ، تهاون الإدارة البائعة ، عدم جواز التصرف ، راجع في ذلك ، زروقي ليلي ، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية ، دار هومة ، طبعة جديدة 2014 ، ص 326 .

المودعة في الخانة المخصصة لكيفيات التملك إلى السند الإداري غير المشهر الذي على أساسه تم تسجيل العقار باسم المعني.

كما لا يمكن تطبيق هذه المادة إلا أثناء مرور فرقة المسح، فوجود المالك أو من يمثله ضروري أثناء وجود فرقة المسح في الميدان، فلا يمكن تطبيق هذه المادة في حالة تسجيل الملكية وقيدها باسم الدولة مؤقتاً في السجل العقاري<sup>1</sup>، كون أن عملية التسوية تخضع للإجراءات التي تضمنتها التعليمات رقم 2421 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول<sup>2</sup> التي تشترط سند قانوني مشهر للتسوية.

### الفرع الثاني: التسوية وفقاً لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

بموجب نص المادة 67 من القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015<sup>3</sup> تم إدراج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري في مادته 23 مكرر التي تنص على أنه " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

ففي حالة احتجاج مبرر بسند قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون 15 سنة ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع، وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد، وبناءً على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة" إلا أنه لم يتم التطبيق الفعلي لهذا الإجراء نظراً لعدم صدور أي نص تنظيمي لهذه المادة لاسيما تنظيم عمل اللجنة المنشأة بموجب هذه المادة.

### المبحث الثاني: تسوية ملكية البناء غير الشرعي عن طريق التحقيق العقاري.

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى التعريف بالقانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وأهميته، بالإضافة إلى الإجراءات الإدارية ومجال تدخل إدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري ووكالة مسح الأراضي في عملية التسوية.

<sup>1</sup> - حالة تسجيل العقار من طرف فرقة المسح في حساب المجهول

<sup>2</sup> - التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

<sup>3</sup> - القانون رقم 14-10 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2014م.

## المطلب الأول: التعريف بالقانون رقم 02/07 وأهميته.

نظراً للاحتياجات المتزايدة للحصول على سندات للملكية و تسهياً لعملية الحصول على القروض العقارية، كوسيلة لدفع عجلة الاقتصاد و الاستثمار سواء في مجال البناء أو في المجال الفلاحي والصناعي<sup>1</sup> ، سن المشرع الجزائري القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>2</sup> إذ تنص المادة 04 منه " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكية " .

باستقراء هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري جعل إجراء معاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري إجراء اختياري، يتم بناء على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند، أو حرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية المادية لهذه الأملاك التي تضمنها.<sup>3</sup>

**المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة للتسوية في ظل القانون رقم 02/07.**

نظم هذه العملية المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>4</sup> ، وكذا التعلية التقنية رقم 03 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية<sup>5</sup> فمجال تطبيق هذا القانون هو العقار المبني وغير المبني إلا أن تسوية البناء فهي تختلف عن العمليات التي سبق ذكرها ، إذ أن التطبيق العملي أثار عدة تساؤلات طرحها المحققين العقاريين تخص مآل البناءات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية ففضت التعلية رقم 2696 المتعلقة بمآل البناءات

<sup>1</sup> - Ali Brahiti. le régime foncier et domanial en Algérie, évolution et dispositif, édition iticis 2013 , p 123

<sup>2</sup> - القانون رقم 02-07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428هـ، الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 28 فبراير سنة 2007م.

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، باش جراح، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2010، صص 241-242.

- أنظر أيضاً حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2014، ص 139.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429هـ، الموافق 19 مايو سنة 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 25 مايو سنة 2008 م.

<sup>5</sup> - التعلية التقنية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2007 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية.



المشيئة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية<sup>1</sup> بأنه في حالة وجود بناية تخص عقار محل تحقيق عقاري فإن على الطالب تبريرها ، باستثناء البنايات المنجزة قبل تاريخ 14 أوت 1985<sup>2</sup> والمبررة بواسطة وثيقة رسمية مسلمة من طرف البلدية .

كما أنه عملياً لوحظ أحياناً أن طالبي التحقيق العقاري يقدمون لإثبات الحيابة أثناء التحقيق العقاري شهادة حيابة مسلمة في إطار المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري<sup>3</sup> مرفقة بشهادة مسلمة من طرف مصالح البلدية تتضمن التصريح بإنجاز البناية قبل تاريخ 14 أوت 1985 ، فأقرت المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب التعليم رقم 1850 المتعلقة بالرد عن تساؤلات حول تطبيق القانون رقم 02/07<sup>4</sup> على أن هذه الشهادة غير قانونية كون أن المادة 39 السالفة الذكر أكدت على مطالبة المستفيدين من شهادة الحيابة الحصول على رخصة للبناء .

**المبحث الثالث: تسوية ملكية البناء غير الشرعي عن طريق تحقيق مطابقة البنايات.**

سننظر في هذا المبحث إلى التعريف بالقانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وأهميته، بالإضافة إلى الإجراءات الإدارية ومجال تدخل إدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري ووكالة مسح الأراضي في عملية التسوية.

**المطلب الأول: التعريف بالقانون رقم 15/08 وأهميته.**

يعتبر القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها<sup>5</sup> قفزة نوعية في إطار الاهتمام الذي أولاه المشرع لمجال العمران،<sup>6</sup> كما يعد أيضاً طريق جديد لاكتساب الملكية العقارية للقطعة الأرضية موضوع البناء غير الشرعي، إذ أنه طبقاً لنص المادة 40 منه

<sup>1</sup> - التعليم رقم 2696 المؤرخة في 13 مارس 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

<sup>2</sup> - تاريخ صدور الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985 المحدد انتقاليًا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م.

<sup>3</sup> - القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416هـ، الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 1995م.

<sup>4</sup> - التعليم رقم 1850 المؤرخة في 04 ماي 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالرد على تساؤلات حول تطبيق القانون رقم 02/07

<sup>5</sup> - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ، الموافق 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م.

<sup>6</sup> - مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2014، ص 196.

فإن: "البنية المنجزة أو في طريق الإنجاز المشيدة على قطع أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية مخالفة للإجراءات التشريعية والتنظيمية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به".

باستقراء هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حدد طريقة تسوية وضعية ملكية الوعاء العقاري المبني فوق الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الولاية والبلدية؛ ولم يشير إلى طرق معالجة البناءات المشيدة على الأملاك الخاصة، والتي تم التعامل فيها خرقاً للقانون رغم أن هذه السكنات تشكل النسبة الكبرى من أوعية البناء غير الشرعي.<sup>1</sup>

ولكن رغم ذلك اهتم المشرع الجزائري بشهادة المطابقة نظراً لأهميتها فأصدر التعليم الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009 الموجهة لمديري التعمير على مستوى الولايات والتي تؤكد على توفير جميع الوسائل المادية والبشرية من أجل التكفل بطلبات شهادة المطابقة في ظل القانون رقم 08-15 و تنصيب خلية على مستوى المديرية تقوم بإعلام الجمهور و توجيههم لجميع الإدارات<sup>2</sup> و كذا التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها<sup>3</sup>، هذه الأخيرة أقرت على إجراء لم يتم النص عليه ضمن أحكام القانون رقم 15/08 المتمثل في تسليم رخصة تجزئة على سبيل التسوية للبناءات المنجزة على وحدة عقارية غير مجزئة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقاً للقانون رقم 15/08، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، والمنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص 483.

<sup>2</sup> - التعليم الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15/08.

<sup>3</sup> - التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 الصادرة عن وزارات السكن والعمران، والداخلية والجماعات المحلية، والمالية المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

<sup>4</sup> - كون أن المادة 43 من القانون 15/08 نصت على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً يسلم لصاحب التصريح رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة.

## المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة للتسوية في ظل القانون رقم 15/08.

طبقاً لأحكام القانون رقم 15/08 لاسيما المادتين 36،38<sup>1</sup> وكذا التعليم رقم 3476 المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>2</sup> تتمثل المهام الأساسية لمصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري في المشاركة في أشغال اللجنة تطبيقاً لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما<sup>3</sup> فتمثيل مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري يكون من طرف رؤساء المفتشيات والمحافظين العقاريين المختصين إقليمياً وبمديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى لجنة الطعن الولائية إلا أنه بخصوص وكالة مسح الأراضي فلا نجد لها أي تمثيل ينص عليه القانون إلا أنه عملياً نجد أنه دائماً يتم استدعاء ذات المصالح كون أن اللجنة يمكنها استدعاء أي سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها. وتتمحور مشاركة مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري بمد اللجنة بكل المعلومات المتعلقة بالوضع القانوني للقطعة الأرضية ، وكذا إجراء تحقيق قانوني على قطع الأراضي التي لا تحوز على سندات ملكية.

هذا بالإضافة إلى تحديد القيمة التجارية لقطع الأراضي المحتمل تسويتها، ففي هذا الشأن صدرت عدة تعليمات تخص عملية تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع التنازل أهمها التعليم رقم 4132 المتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 15/08<sup>4</sup> التي أنصفت في رأينا الأشخاص الذين استفادوا من القطع الأرضية الممنوحة في إطار الإحتياطات العقارية للبلديات، فيتم التنازل على أساس الأسعار المعمول بها في إطار الإحتياطات العقارية البلدية شريطة استظهار وثيقة تبين أن عملية منح الوعاء العقاري تمت قبل

<sup>1</sup> - أنظر أيضاً بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، العدد الحادي عشر، جوان 2014، ص 179.

- أنظر أيضاً عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقاً للقانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014، ص 26.

<sup>2</sup> - التعليم رقم 3476 المؤرخ في 08 أبريل 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 02 مايو سنة 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009م.

<sup>4</sup> - التعليم رقم 4132 المؤرخة في 18 أبريل 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتحديد قيمة العقارات المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 15/08.

تاريخ 18 نوفمبر 1990 أي تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري ، وفي حالة ثبوت العكس فيتم التنازل على أساس القيمة التجارية الحالية، وكذا التعليم رقم 3190 المتعلقة بإجراء طريقة جديدة لتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 15/08<sup>1</sup> التي نصت على إجراءات الهدف منها حث مصالح أملاك الدولة على طريقة جديدة لتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها .

كما أنه حسب المادة 20 من القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>2</sup> نصت على تحديد القيمة التجارية لقطع الأراضي القابلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 15/08 المشار إليه أعلاه، يمكن أن يكون بناءً على طلب المعني بالأمر محل تسديد بالتقسيت بدون فائدة لمدة أقصاها 10 سنوات.

إلا أن أهم دور لمديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري هو إعداد سندات الملكية وإشهارها للأوعية العقارية بالنسبة للملفات التي حصلت على رأي بالموافقة من طرف لجنة الدائرة ، إذ أنه إثر إتمام عملية التسوية فإن ذلك يكرس بعقد إداري يحرر من طرف مصالح أملاك الدولة و يقدم للإشهار لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، و جاء ضمن التعليم رقم 3476 المشار إليها سالفاً نموذج للعقد الإداري.

### خاتمة:

نستنتج من هذه الدراسة التي خصصناها لبحث موضوع " إجراءات التسوية الإدارية والقانونية لملكية القطعة الأرضية محل بناء غير شرعي"، أن هناك علاقة وطيدة بين البناء غير الشرعي وملكية الوعاء العقاري، فلا يمكن تصور حل إشكالية البناء غير الشرعي دون تسوية للملكية ، وإن الإصدار المتتالي لقوانين تسوية البناء غير الشرعي وكثرة طرق التسوية لهو دليل على محاولة القائمين على تسيير سياسة البناء والتعمير واكتساب الملكية العقارية في الجزائر على تطهير هذه الوضعية التي لازالت سائدة في الوقت الحالي ، نظراً لغياب الرقابة والتدخل في الوقت المناسب لمنع البناء بدون رخصة وعدم نجاعة حل الهدم ، كما تبين لنا من خلال هذه الدراسة أن إجراءات تسوية البناء غير الشرعي جاءت مبعثرة في عدة قوانين و أن بعضها قنن بصفة دائمة والبعض الآخر بصفة مؤقتة، كما أن بعض إجراءات التسوية تكون

<sup>1</sup> - التعليم رقم 3190 المؤرخة في 27 مارس 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بإجراء طريقة جديدة لتقويم القطع المزمع تسويتها بموجب القانون رقم 15/08.

<sup>2</sup> - القانون رقم 11/11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432هـ، الموافق 18 يوليو سنة 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 40 ، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2011م .

شاملة للبناء وكذا لملكية الأرضية على عكس طرق أخرى التي تعتبر عملية التسوية بموجبها نسبية هذا بالإضافة إلى عدم الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي التي انطلقت منذ السبعينات.

ولتطهير هذه الوضعية نهائياً ووصول السلطات العمومية إلى الهدف المسطر فإننا نقترح الإسراع في الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام وهذا بالعمل على الإشهار الواسع لها وتحسيس المواطنين بأهميتها، مع تفعيل دور أعوان فرق مسح الأراضي والتأكيد على العمل وفق نظام الفرق المختلطة وضرورة التأطير المستمر لهؤلاء الأعوان، وكذا إعادة النظر في قواعد قانون التحقيق العقاري بتشخيص الأسباب التي أدت بعدم فعالية هذا القانون على أرض الواقع، هذا بالإضافة إلى فرض الرقابة على البناء غير المرخص والتدخل في الوقت المناسب ودعم الإدارات المعنية بضبط هذه الوضعية بجميع الوسائل المادية والبشرية، كما يستوجب أيضاً توحيد القوانين والإجراءات المنظمة لعملية التسوية بتجنب بعثرتها وتعليقها بأجال محددة.

### قائمة المراجع

#### 1- المؤلفات:

##### أ- المؤلفات باللغة العربية:

- 1- بن بوضياف عبد الوهاب، معالم تسيير شؤون البلدية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2014.
- 2- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة جديدة 2014.
- 3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2014.
- 4- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2014.
- 5- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى، باش جراح، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2010.
- 6- علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر "العقار"، دار هومة، الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2009.

##### ب- المؤلفات باللغة الفرنسية:

1-Ali brahiti , Le régime foncier et domanial en Algérie : évolution et dispositif actuel, édition iticis 2013

#### 2-المجلات:

أ- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقاً للقانون رقم 15/08، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، والمنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.

ب- بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد الحادي عشر، جوان 2014.

### 3- الرسائل العلمية:

#### - رسائل الماجستير:

\* عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقاً للقانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014.

### 4- النصوص القانونية والتنظيمية:

#### أ- القوانين:

1 - القانون رقم 10/83 المؤرخ في 14 رمضان عام 1403هـ، الموافق 25 يونيو سنة 1983 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 28 يونيو سنة 1983م.

2 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416هـ، الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 1995م.

3- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 2004م.

4 - القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428هـ، الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 28 فبراير سنة 2007م.

5- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ، الموافق 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م.

6 - القانون رقم 11/11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432هـ، الموافق 18 يوليو سنة 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2011م.

7- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2014م.

#### ب- الأوامر:

1 - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395هـ، الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1975م.

2- الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396هـ، الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 9 فبراير سنة 1977م.

3 - الأمر رقم 76/105 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396هـ، الموافق 9 ديسمبر سنة 1976 المتضمن قانون التسجيل، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر سنة 1977، المعدل والمتمم.

4 - الأمر رقم 85/01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985 المحدد انتقاليًا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م.

#### ج- المراسيم:

1 - المرسوم التشريعي رقم 93 / 01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413هـ، الموافق 19 يناير سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 20 يناير سنة 1993م.

2- المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396هـ، الموافق 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل سنة 1976، المعدل والمتمم.

3 - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396هـ، الموافق 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل سنة 1976م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام

1413هـ، الموافق 19 مايو سنة 1993، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 23 مايو سنة 1993م.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429هـ، الموافق 19 مايو سنة 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 25 مايو سنة 2008م .

5 - المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 02 مايو سنة 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009م.

### 5-التعليمات الإدارية:

1 - التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بسير عمليات المسح العام .

2 - التعليمات رقم 2259 المؤرخة في 01 جوان 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بتنظيم عملية بيع القطع الأرضية على حالها من طرف المتعاونين .

3 - التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

4 - التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

5 - التعليمات التقنية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2007 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .

6 - التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15/08

7 - التعليمات رقم 2696 المؤرخة في 13 مارس 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بمآل البناءات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

8 - التعليمات رقم 4132 المؤرخة في 18 أبريل 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزعم تسويتها في إطار القانون رقم 15/08 .

9 - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 الصادرة عن وزارات السكن والعمران، والداخلية والجماعات المحلية، والمالية المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها.



- 10 - التعليلة رقم 11387 المؤرخة في 19 نوفمبر 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بنموذج شهادة الترقيم المؤقت.
- 11 - التعليلة رقم 3476 المؤرخة في 08 أبريل 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- 12 - التعليلة رقم 1850 المؤرخة في 04 ماي 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالرد عن تساؤلات حول تطبيق القانون رقم 02./07
- 13 - التعليلة رقم 3190 المؤرخة في 27 مارس 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بإجراء طريقة جديدة لتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 15/08 .