

## دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإنجازها.

الأستاذة بوشري مريم / الأستاذ بن دوحه عيسى

جامعة خنشلة/ جامعة البليدة 2

## مقدمة:

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

ورغبة من المشرع في أن تندمج الجزائر ضمن منظومة المدن العالمية وأن تصبح مدننا وجهة سياحية، وسن العديد من القوانين والتشريعات للحد من البناء غير المنتهية والتي يعتبر قانون 15/08 المؤرخ في: 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الذي وجد لتحسين صورة المدينة الجزائرية والرقى ببيئتها العمرانية.

فهذا القانون هدفه الرقي بالبيئة العمرانية والبصرية للمدينة الجزائرية من خلال محاولة الرقي بالإطار المبني ووضع حد للفوضى العمرانية التي تشهدها أحيائنا، وذلك عن طريق السهر على وضع حد لحالة عدم إنهاء البناء والقضاء على الواجهات الشاحبة والورشات غير المنتهية.<sup>1</sup>

ويرى الفقه المقارن أن إمكانية 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، ومع قوانين التعمير في الرقعة الأرضية وقت التسوية ودون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات، ويبرر الفقه موقفه هذا على أساس أن مناط رخصة البناء يتمثل في فرض ورقابة قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بوشلوش عبد الغني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية - رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق العدد التجريبي من مجلة الحقوق والحريات. كلية الحقوق. جامعة بسكرة. ص 292.

<sup>2</sup>Henri jacquot-François priet .Le droit de l'urbanisme 3.Edition Dalloz. FRANCE .1998.P 587.

فحق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.<sup>3</sup>

وقد أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناء بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فتنص المادة 02 من القانون 15/08 على أن تحقيق المطابقة هو: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير "

فالتسوية في ظل القانون 15/08 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم 212/85 المؤرخ في : 13/08/1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا اراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، كونها عملية إدارية و تقنية مؤطرة بقواعد استعمال و شغل الاراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة بها أمام الغير.<sup>4</sup> و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، 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 شوط الاستفادة من التسوية والمتعلقة بحالة البناء سواء كانت هذه البناءات تامة الانجاز أو في طور الانجاز بشرط أن تكون قبل نشر هذا القانون أي قبل 03/08/2008، وأن تكون البناءات من ضمن البناءات المشمولة بعملية تحقيق المطابقة وفقا 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.

وإذا كان حق البناء مرتبطا بملكية الأرض، فانه بدرجة أولى لا تقبل تسوية البناء دون ملكية الأرض، وعلى هذا فإن القانون 15/08 قد أسس مبدأ تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية يرتبط بملكية الارض المشيدة عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق لبناء.<sup>5</sup>

انظر نص المادة: 50 من قانون التهيئة و التعمير.<sup>3</sup>

انظر المادة 10 من قانون التهيئة و لتعمير<sup>4</sup>

انظر نص مادة : 35 من القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناء و إتمام إنجازها.<sup>5</sup>

ومن خلال هذه الورقة البحثية سنحاول معرفة المهام المنوطة بمديرية أملاك الدولة والمنصوص عليها في القانون 15/08 المؤرخ في: 2008/07/20 المتعلق بمطابقة البناءات وإنجازها، وذلك من خلال محاولة الإجابة على الإشكالية التالية: ما مجال تدخل مديرية أملاك الدولة في عملية تسوية البناءات؟ وهل ساهمت في تسريع هذه العملية فعلا؟

للإجابة على هذه الإشكالية 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: أعداد سندات الملكية.

وقد نصت المادة 40 من القانون 15/08 على أن البناءة المنجزة أو في طريق الانجاز المشيدة على قطع أراضي تابعة للأملاك الخاصة التابعة 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 وفقا للتشريع المعمول به

وتتم عملية التنازل على اساس القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة.

تجدر الاشارة الى ان دور المديرية في إطار تدخلها في عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يتمثل في أربعة مهام أساسية نتناولها كما يلي:

## 1- المشاركة ضمن أشغال لجنة الدائرة:

إن تمثيل مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري يجب أن يكون من طرف رؤساء المفتشيات والمحافظين العقاريين المختصين إقليميا.

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 بدراسة كاملة.

ففي حالة غياب المعلومات (التحقيق القانوني غير منجز أو يتطلب تحقيق قانوني معمق) فإنه يتعين على ممثل أملاك الدولة أو ممثل الحفظ العقاري طلب تأجيل دراسة الملف المعني إلى غاية الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بهذه القطعة الأرضية.

وقد حددت المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 3476 المؤرخة في: 2013/04/08 مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ تأجيل دراسة الملف المعني كمهلة لجمع المعلومات الإضافية المطلوبة، وبمجرد 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 أملاك الدولة والحفظ العقاري في حالة عدم تمكنهم من اتخاذ القرار، إعلام مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالصعوبات التي تواجههم بخصوص هذه الملفات بحيث يتعين على هاذين الأخيرين الفصل بطريقة رسمية حول الطبيعة القانونية للأراضي المعنية وإعلام رئيس لجنة الدائرة.<sup>6</sup>

فحسب المديرية العامة للأملاك الوطنية فإن اتباع هذه المنهجية سوف يمكن من تقليص آجال التكفل بالعملية وتجنب 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 آن واحد على تسوية وضعية البناءات والأرضية سيما لما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة، الشيء الذي يسمح في المستقبل للمواطن من الحصول على جميع العقود ووثائق التسوية في أحسن الآجال.

## 2- التحقيق القانوني:

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

وعلى إثر التحقيق الذي تجرته المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه.<sup>7</sup>

انظر المذكرة رقم: 3476 المؤرخة في: 2013/04/08 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.<sup>6</sup>

انظر نص المادة 2/36 من القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات.<sup>7</sup>

حيث يتعين على العون المكلف بالتحقيق جمع كل المعلومات المرتبطة بالوضعية المادية للقطعة الأرضية (المساحة، الجزء المبني واللواحق، الحدود....) والمعلومات المرتبطة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية (أصل ملكيتها، وجهتها، طابعها "ملك خاص أو عام تابع للدولة أو الولاية أو البلدية"، موقعها بالنسبة للمحيط العمراني.<sup>8</sup>

إلا أنه وحسب تعليمات المديرية العامة للأمولاك الوطنية عندما تكون مساحة القطعة الأرضية معتبرة بالنسبة لمساحة البناية فإنه يتعين القيام بتحديد مساحة القطعة بالتنسيق مع مصالح التعمير آخذين بعين الاعتبار قواعد التعمير المطبقة محليا وشكل القطعة وشبكة الطرق.... الخ وهذا تجنباً لخلق مساحات أو جيوب لا يمكن لها أن تشكل قطع أراضي قابلة للبناء وفي كل الحالات يتعين على اللجنة ذات السيادة البت بكل حزم على هذا الجانب وفق المعطيات التي تحوزها فيما يخص هذه الوضعية.

ويختلف التحقيق الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة هنا عن التحقيق المذكور في القانون 02/07 المؤرخ في: 2007/01/27 المتضمن التحقيق العقاري (تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري)، فهو ينصب في هذه الحالة على الأملاك الوطنية الخاصة من أجل تحديد الجهة المالكة، وبمبحث إمكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون الأملاك الوطنية والقانون 15/08، ولا يتعلق بتاتا بتسوية الوضعية المترتبة عن التقادم المكسب.

على إثر تسلم نتائج التحقيق، تتولى لجنة الدائرة طبقاً للمادة 38 من القانون 15/08 اختار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية وشهره على مستوى المحافظة العقارية.<sup>9</sup> وتسليمه 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 للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة ان تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به. يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة. يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم نص المادة 03 من هذا القانون "

انظر المذكرة العامة للأملاك الوطنية رقم: 3476 المؤرخة في: 2013/04/08. ص 03.<sup>8</sup>

انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>9</sup>

في هذا الصدد يجب على مصالح أملاك الدولة أثناء قيامها بالتحقيقات المطلوبة منها سيما تطبيقا لتدابير المواد 36 و38 للقانون 15/08 السالف الذكر التأكد مما إذا كان المعني قد استفاد بالقطعة الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو يجوز على هذا العقار المبني (ملك شاغر سابقا) قبل تاريخ 1990/11/18.<sup>10</sup> فعند تحديد القيمة التجارية لهذه القطع الأرضية يجب مراعاة ما يلي:

- حسب القيمة التجارية، بدون تخفيض من أجل الازدحام، لما يتعلق الأمر بشغل بعد تاريخ 1990/11/08.
- على أساس أسعار التنازل المعمول بها في إطار الاحتياطات العقارية البلدية وذلك حسب الجدول المنصوص عليه ضمن المرسوم رقم: 02/86 المؤرخ في: 1986/01/07 شريطة التأكد من أن عملية منح الوعاء العقاري تم قبل تاريخ: 1990/11/18.<sup>11</sup>
- مع زيادة 50 بالمائة عندما يكون المعني حائز على وثيقة تثبت منح هذه القطعة الأرضية لفائدته في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو وثيقة تثبت عملية المنح لفائدته قبل صدور الأمر 26/74 المؤرخ في: 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية.
- على أساس جدول الأسعار المنصوص عليه بالمرسوم 02/86 المؤرخ في: 1986/01/07 السالف الذكر مع زيادة 50 بالمائة لما تثبت أن المعني يشغل قبل 1990/11/18 عقار كان مبني في الأصل والذي كان على مصالح أملاك الدولة تسويته آنذاك في الوقت المناسب.
- كما أن هناك حالات تسوية لا تخص مجمل القطعة الأرضية وإنما على جزء فقط يكون محل تعدي أو منح إضافي باعتبار أن المعني بالأمر يجوز على عقد ملكية على القطعة الأرضية الأساسية.
- في هذه الحالة وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جزئية يمكن أن تشمل على مساحات صغيرة أو ذات طبيعة قانونية خاصة (محصورة، تصنيف، ذات شكل جد ممتد....) وعندما تكون القطعة الأرضية الإضافية قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو كانت في الأصل عقار مبني عبارة عن عقار شاغر، فانه يتعين تطبيق الأسعار المحددة في المرسوم 02/86 السالف الذكر والذي يحدد كفاءات تحديد أسعار الشاء والتنازل من طرف البلديات على الأراضي التابعة لاحتياطاتها العقارية مع زيادة 50 بالمائة.

انظر التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 3476 المؤرخة في: 2013/04/08. ص 04.<sup>10</sup>

انظر التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 4132 المؤرخة في: 2012/04/10.<sup>11</sup>

وفي الحالة العكسية أي عندما تكون القطعة الأرضية غير قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية فإنه يتعين لتكفل بتسويتها على أساس القيمة التجارية آخذين بعين الاعتبار هذه الوضعية الخاصة بتطبيق تقنيات التقييم المحددة بالتعليمية 100 المؤرخة في: 2011/02/03 المتعلقة بتحديد القيمة التجارية للأراضي محل التسوية في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 والتي تمت بالمذكرة رقم: 2948 المؤرخة في: 2013/03/25 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

وتجدر الإشارة إلى صدور التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 04 المؤرخة في: 2012/09/06 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، والتي تهدف إلى إدخال تدابير تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائات وكذا الإسراع في معالجة الملفات التي هي قيد الدراسة.

هذه الأخيرة في بندها الثالث ذكرت أنه يتعين الأخذ بعين الاعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها، موقعها، حالة الشبكات وطبيعة البناية المنجزة.

هذا الإجراء سوف يسهل تسديد كلفة القطعة الأرضية عند انقضاء الآجال وتسليم سند الملكية الخاص بها عقب عداد مقر التسوية.<sup>12</sup>

وقد شددت المذكرة رقم: 3476 المؤرخة في: 2013/04/08 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية على أنه من باب الإنصاف فإن القيمة التجارية الواجب تحديدها من طرف مصالح أملاك الدولة هي تلك المعاينة عند تاريخ إيداع الملف من طرف طالب التسوية مثبت بوصل الإيداع على مستوى مصالح البلدية المختصة إقليمياً.

بالإضافة إلى ذلك ومن أجل تخفيف الأعباء المالية اتجاه المواطن وبما أن السوق العقاري في بلدنا يشهد تقلبات متكررة إضافة إلى كونه يتميز في الكثير من الأحيان بوضعية غير منسجمة، فإنه يتعين الأخذ **بالسعر الودوي الأقل** الملاحظ على مستوى البلدية في شوكة الأسعار المعمول بها آنذاك وهذا على غرار ما تم الأخذ به بالنسبة للأراضي الممنوحة عن طريق الامتياز في إطار الاستثمار.

وحسب المذكرة السالف ذكرها دائماً فإنه في حالة تسديد سعر التنازل كاملاً لا يمكن إعادة النظر في سعر وبالتالي يتعين استبعاد كل إجراء لاسترجاع المبلغ.

<sup>12</sup> انظر التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 04 المؤرخة في: 2012/09/06 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة وإتمام إنجازها

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

سوف نتطرق من خلال هذه الجزئية إلى حالتين هما: في حالة ما إذا كانت البناية غير الشرعية مشيدة فوق أرض تابعة للأمولاك الوطنية العامة، وكذا حالة البناية المشيدة فوق أرض ملك عمومي.

\* تسوية وضعية الملكية العقارية للبناية غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية العامة:

تنص المادة 60 من قانون الأملاك 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 الأملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع و تطالب بنفس الإذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة و كل مؤسسة أو مستثمرة و يعتبر غير قانوني ، كل شغل للأملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك بغير حق ."

وعلى هذا الأساس ووفقا لنص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فان هذا النوع من الأراضي غير قابل للتصرف فيه ولا للحجز عليه ولا للتقادم، وبالنتيجة تكون هذه الأراضي غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية بفعل إجراء تحقيق المطابقة. بل يتوجب الالتزام بحمايتها من طرف كل الأشخاص المعنوية العامة المالية والإدارات المسيرة لها من كل مساس بها ومتابعة المخالفين بالبناء غير الشرعي وطردهم.<sup>13</sup>

أما إذا فقد الملك العمومي طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية وجب إلغاء تصنيفه.<sup>14</sup>

وإلغاء التصنيف يعتبر عملا إداريا يعاين خروج ملك من مجال الأملاك الوطنية العامة التابع لجماعة إقليمية إلى مجالها الخاص وهو الأملاك الوطنية الخاصة يترتب عليه انتقال تسيير القطعة الأرضية إلى الجماعة الإقليمية بموجب قرار بسيط.<sup>15</sup> كما تصبح إمكانية التصرف فيها ممكنة بعد انتقالها إلى مجال الملكية الوطنية الخاصة.

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

انظر نص المادة 72 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم.<sup>14</sup>



أما فيما يخص قانون مطابقة البناء فقد نص في مادته 37 على أنه: " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادتين 16 و36 أعلاه"

وهذا النص القانوني غير خال من الغموض بسبب عدم تحديده وتوضيحه للإجراءات الواجبة الاتباع في طلب إعادة التصنيف ولمن يعود الاختصاص في ذلك.

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

لقد أجازت المواد 36 و38 و40 من القانون 15/08 تسوية حالات البناء غير الشرعي المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها حسب الحالة:

(1) الحالة الأولى: تتعلق بالبناء المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر.<sup>16</sup>

وطبقا للمادة 36 من قانون مطابقة البناء يشترط لتسوية وضعية وعاء البناء غير الشرعي ما يلي:

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

\* حياة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة البناء ووثيقة إدارية سلمت من جماعة إقليمية.

\* أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير وفي حالة غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

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

(2) الحالة الثانية: تتعلق بالبناء المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون سند:

انظر نص المادة 73 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.<sup>15</sup>

هذه الحالة ترتبت على التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية<sup>16</sup>

هذه الحالة تعد خرق ومخالفة ومساس بالملكية الوطنية إلا أن المادة 40 من القانون 15/08 أجازت تسويتها، ومع أن التنازل بالتراضي للأراضي التابعة للملكية الوطنية الخاصة جائز طبقا لنص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، إلا أنه مقيد بضرورة تبرير العملية التي تحقق فائدة للجماعة الوطنية.

وقد عرف المشرع الفرنسي هذا النوع (العمليات ذات فائدة للجماعة الوطنية) على أنها عمليات مهمة متعلقة بتنفيذ أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم التي تتجاوز نطاق المنفعة العامة، وقد سبق لمجلس الدولة الفرنسي أن وضع قائمة لها.<sup>17</sup>

ويشترط أن تستوفي العقارات الممكن التنازل عنها بالتراضي الشروط التالية:

- أن تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها.

- واقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير.

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

وحول سؤال يتعلق بمعرفة ما إذا كانت عملية تسوية الوعاء العقاري سيما عندما يكون تابع للأملاك الخاصة للدولة مرتبط بإصدار مقرر خاصة تتعلق بالقطعة الأرضية أو الاكتفاء فقط بمقرر تسوية البناية فقط؟

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

يجدر التوضيح أن هذا الجهاز القانوني (لجنة الدائرة) جاء لتحديد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها وبالنتيجة فإن كل تسوية للبنائيات تجسد عن طريق مقرر يعد ويمضي من طرف رئيس اللجنة لأجل تسليمه للمواطن المعني.

من أجل تسوية القطعة الأرضية عندما تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، فإن نفس المقررة المتعلقة بتسوية البنائيات يجب أن تحدد كذلك تسوية الوعاء العقاري.

غير انه ومن أجل تخفيف الإجراءات وعدم تأخير عملية التسوية، فإن مصالح أملاك الدولة يمكن لها الاكتفاء بمحضر الاجتماع الممضي من طرف رئيس لجنة الدائرة الذي يقر تسوية البنائيات.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Henri jacquot-François priet, op-cit, p 127

انظر المذكرة رقم 3479 المؤرخة في: 2013/04/08 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 06.18

ومن أجل إعداد عقد التنازل فإن مقرر لجنة الدائرة المتعلقة بتسوية البناءات ضرورية، كما تجدر الإشارة على أن نسخة من المقررة المسلمة للمواطن تكفي شريطة التأكد من مطابقتها، وأنه ليس من الضروري في كل مرة المطالبة بمقررة خاصة بالقطعة الأرضية.

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

### خاتمة:

لقد بينا من خلال ما سبق أن مديرية أملاك الدولة دور فعال في عملية تسوية البناءات المحسدة وفقا للقانون رقم 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، و الدور البارز الذي منحه القانون لإدارة أملاك الدولة مستمد من كون مديرية أملاك 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 إعداد عقد نموذجي موحد تم إعداده من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية قصد توحيد العقود الإدارية المعدة في هذا الإطار على مستوى التراب الوطني.

### قائمة المراجع:

#### ● باللغة العربية:

- 1- بوشلوش عبد الغني، " القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية -رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق - " العدد التجريبي من مجلة الحقوق والحريات. كلية الحقوق. جامعة بسكرة.
- 2- قانون التهيئة والتعمير.
- 3- القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- 4- المذكرة رقم: 3476 المؤرخة في: 2013/04/08 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 5- المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- 6- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 4132 المؤرخة في: 2012/04/10

