

التحقيق العقاري لتسوية ملكية العقارات الخاصة بدون سند قانوني

ضمن القانون 08-15

Real Estate Investigation for the Settlement of Private Property Ownership without Legal Documentation under Law 08-15

الليحياني ليلي *

المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة؛ الجزائر

تاريخ الاستلام: 2023/3/25 تاريخ القبول: 2023/7/13 تاريخ النشر: 2023/9/11

ملخص:

ساهم النمو المتسارع لعدد السكان في انتشار ظاهرة الاحياء الفوضوية وغير المشروعة، وتشويه النسيج المعماري للمدن الجزائرية وطرح إشكالية الملكية العقارية بدون سند قانوني، مما استدعى تدخل المشرع الجزائري لسن عدة قوانين منها القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، بهدف استرجاع الدولة لحق الرقابة والقضاء على السكنات غير المشروعة، ومحاوله تسوية ملكية العقارات الخاصة بدون سند قانوني من خلال عدة آليات .

الكلمات المفتاحية: التحقيق العقاري؛ التسوية العقارية؛ العقارات الخاصة؛ القانون 08-15.

Abstract:

The rapid population growth has contributed to the proliferation of informal and unauthorized settlements in Algeria, distorting the architectural fabric of Algerian cities and raising issues of property ownership without legal documentation. Consequently, the Algerian legislator intervened by enacting several laws, including Law 08-15, which establishes rules for building compliance and completion. This aims to regain state control, eliminate unauthorized housing, and attempt to resolve issues of private property ownership lacking legal documentation through various mechanisms.

Keywords: Real Estate Investigation; Property Settlement; Private Properties; Law 08-15.

* المؤلف المراسل.

مقدمة

يسعى المشرع الجزائري لوضع ضوابط وشروط خاصة تهدف إلى تنظيم المجال العقاري وتسييره والحفاظ على الحقوق العينية العقارية، من خلال محاولة سن حلول بديلة تضمن حماية وإثبات الملكية العقارية، خاصة بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية، كما تسعى أيضا إلى تعزيز آليات رقابة الإدارة في المجال العقاري، من خلال إعادة تنشيط الضبط الإداري واسترجاع أدوات التنظيم العقاري بما يضمن التوازن بين تحرير السوق العقاري ومقتضيات الرقابة لفائدة الدولة.

في محاولة للمشرع الجزائري لإيجاد حلول بديلة لإثبات الملكية العقارية، تم في إطار إثبات الملكية العقارية الخاصة، إلغاء المرسوم رقم 83-252 المؤرخ في 23/05/1983 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بموجب المادة 19 من القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء بديل معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وفي مجال العقار المبني تم فتح إجراءات تحقيق مطابقة البناءات بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹ استهدف تسوية ملكية العقارات المبنية بدون سند قانوني.

سمح المشرع الجزائري من خلال القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم والحصول على عقود الملكية، بالإضافة إلى القضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن من خلال إتمام أشغال البناءات غير المنتهية، ووضع عقوبات ردية في حالة عدم احترام أجال التسوية والاستمرار في مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

¹ القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر العدد 44 الصادر في 2008/08/03.

حاولت الدولة من خلال القانون 08-15 ممارسة حقها في الرقابة البعدية على البناءات غير المشروعة والتي تشكل النسبة الأكبر في النسيج العمراني، كما حاولت أيضا من خلاله تسوية ملكية العقارات الخاصة بدون سند قانوني بعد اجراء تحقيق عقاري، ونظرا لأهمية الدور الذي لعبه القانون 08-15 في عملية التطهير العقاري وجب التساؤل: الى أي مدى تمكن القانون 08-15 من معالجة إشكالية ملكية العقارات الخاصة بدون سند قانوني لا سيما من خلال التحقيق العقاري؟

معالجة الموضوع والإجابة على الإشكالية المطروحة يستدعي الاستعانة بالنهج التحليلي لزرنامة من القوانين والمراسيم التنظيمية، بالإضافة الى الاستشهاد بالواقع العملي الذي اثبت أهمية الموضوع من خلال الإشكالات المطروحة حول التحقيق العقاري لتسوية الملكية الخاصة ضمن القانون 08-15، خاصة امام قلة المراجع التي تناولت موضوع تسوية العقارات الخاصة بدون سند قانوني من زاوية دراستنا له.

وعليه ارتأينا دراسة الموضوع بالتطرق في مبحث اول الى الإجراءات الإدارية لتسوية ملكية العقارات الخاصة بدون سند قانوني من خلال مجال تطبيق القانون 08-15 والمراحل التي يمر عليها تسوية ملفات مطابقة البناءات، فيما تطرقنا في المبحث الثاني الى دور التحقيق العقاري في تسوية الملكية العقارية الخاصة التي تكون اما بما يطلبه القانون من فرق التحقيق على مستوى البلدية او بموجب طلب من هيئات تحول لها صلاحية الطلب او المعني في حالات حددها القانون.

المبحث الأول: الإجراءات الإدارية لتسوية ملكية العقارات الخاصة بدون سند

قانوني

تسعى الدولة من خلال القانون 08-15 لتسوية ملكية العقارات الخاصة بدون سند قانوني بهدف القضاء على السكنات الفوضوية والوصول الى نسيج عمراني متجانس، فيما يسعى أصحاب السكنات الفوضوية وبدون سند قانوني على اختلاف اشكالها

وباختلاف اطماعهم الى الحصول على سند ملكية قانوني، لذا حدد المشرع من خلال القانون 08-15 البنيات القابلة للتسوية وغير قابلة للتسوية بتحديد مجال تطبيقه (المطلب الأول)، كما لزم المشرع أصحاب السكنات القابلة للتسوية بإيداع ملفاتهم التي تمر بعدة مراحل قبل اتخاذ القرار النهائي (المطلب الثاني).

المطلب الاول: مجال تطبيق القانون 08-15

تشتطرت تحقيق مطابقة البنيات شرط أساسي متعلق بكون البنيات قد انتهت بها الاشغال أو في طور الاتمام وذلك قبل نشر القانون 08-15 بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008¹، أما البنيات المنجزة بعد هذا التاريخ غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون وتخضع لأحكام القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير².

تم تقسيم البنيات المتعلقة بالتسوية في إطار القانون 08-15 إلى أربع حالات متعلقة كلها بشرط أساسي وهو رخصة البناء وهي مقسمة حسب المادة 15 من القانون 08-15 كالتالي:

1 - البنيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: أي البنيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنه لم يتم إنجازها لانتهاء صلاحية الرخصة لأسباب متعلقة بصاحب البناية، وتنقسم هذه الحالة إلى قسمين؛ البنيات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء والبنيات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء³، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم " رخصة إتمام "

¹ المادة 14 من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنيات واطمام إنجازها.

² التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمارة، بخصوص تطبيق أحكام القانون 08-15.

³ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 01 جمادى الاولى 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البنيات، ج ر، عدد 27 لسنة 2009.

2-البنائات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: يقصد بها البنائات التي تم صاحبها من انجازها الا أنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة له، وفي هذه الحالة يتقدم المعني بطلب " شهادة المطابقة"¹.

3-البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: أي البنائات التي يكون صاحبها قد أتم انجازها دون الحصول على رخصة بناء، بسبب عدم حصول المعني على رخصة البناء إلى غياب السند الرسمي للملكية، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب "رخصة بناء على سبيل التسوية".

4-البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: أي البنائات التي يكون صاحبها لم يتم انجازها دون الحصول على رخصة بناء، حيث يكون السبب لعدم تسليم رخصة البناء لغياب السند الرسمي للملكية، وفي هذه الحالة يتقدم المعني بطلب المقدم "رخصة إتمام على سبيل التسوية".

استثنى المشرع في نص المادة 16 من القانون 08-15 مجموعة من الحالات غير قابلة لتحقيق المطابقة²، بالإضافة الى البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاق ويمنع

¹ المادة 4 الفقرة الاولى من المرسوم التنفيذي 09-154.

² البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها. -البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

-البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

-البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضره لها والتي يستحيل نقلها.

البناء عليها، كالبنىات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي¹.

أضفت التعليلة رقم 09 /1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون 08-15 مجموعة من الحالات الأخرى الغير القابلة لتحقيق المطابقة وتمثلة في البنىات المقامة².

المطلب الثاني: مراحل إجراءات تسوية ملفات مطابقة البنىات

أوجب المشرع الجزائري من خلال القانون 08-15 على ملاك البنىات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط والآجال المحددة في هذا القانون، من أجل تحقيق مطابقة البنىات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية، حيث تتم عملية التسوية مروراً بالمراحل التالية:

الفرع الأول: مرحلة إيداع الملف على مستوى البلدية

¹ الشريف بجمامي، "مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنىات الفوضوية"، بمجلة دفاتر السياسة والقانون (جامعة قاصدي مرباح، ورقلة)، العدد 11 (2014)، ص. 172.

² -مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة. -المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.

-البنىات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنىات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

-البنىات التي تعيق أو تضر بتشبيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلاً (خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات)

- كما لا تخضع للتسوية البنىات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البنىات المشيدة بعد سنة 2008، وتكون هذه الحالات محل رفض بناء على تقارير المصالح والمؤسسات المعنية.

نصت المادة 23 من القانون 08-15 على انما لك البنايات المتممة أو غير المتممة المتعلقة بالحالات المنصوص عليها بالمادة 15 من نفس القانون، بتقديم ملف على مستوى البلدية حول البناية يتضمن تصريح في خمس نسخ¹، مرفق بباقي الوثائق المنصوص عليها بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154، يتضمن الملف الوثائق البيانية المرفقة برخصة البناء المسلمة سابقا في حالة ما كانت البناية حائزة على رخصة بناء، مخططات الهندسة المدنية والمعمارية، مناظر فوتوغرافية للواجهة والمساحة الخارجية، أجال إتمام البناية، بيان وصفي للأشغال المنجزة والمزمع إنجازها، مخططات الكتلة والموقع، شهادة توقف الأشغال، بالإضافة إلى سند ملكية رسمي أو عقد العرفي، حيث يتم تدوين التصريح في سجل خاص على مستوى مصالح التعمير بالبلدية مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، مقابل وصل استلام².

بعد إيداع التصريح المرفق بالملف على مستوى البلدية تقوم مصالح التعمير بالبلدية والمكونة من أعوان فرق المتابعة والتحقيق³، المشكلة من 3 إلى 4 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحضيرة السكنات⁴، والتي تعين من طرف الوالي باقتراح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁵.

يترتب عن معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة، بينما يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه أعلاه والرأي المعلل لمصالح التعمير

¹ نموذج التصريح حسب الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح مطابقة البنايات، ج، ر العدد 27 الصادر في 06/05/2009.

² المادة 26 من القانون 08-15

³ المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27 الصادر في 06/05/2009.

⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-156.

⁵ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-156

التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

الفرع الثاني: مرحلة ابداء الراي على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأبها المعلل في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها¹. يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها، غير أنه يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المحددة قانونا².

تم إنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية³، يتمثل دورها في دراسة الملفات بالبناءات التي تعتبر رخصة البناء الخاصة بها من صلاحيات الوزير أو الوالي⁴، بالإضافة إلى البناءات التي تحمل خصوصيات⁵.

¹ المادة 28 من القانون 08-15

² نص المادة 29 من القانون 08-15 «أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبناءة ذات الاستعمال السكني،

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبناءة ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبناءة ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبناءة الخاصة بتجهيز عمومي.

يسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

³ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

⁴ البند 1-2 من التعليمات الوزارية المشتركة 04.

⁵ البند 1-2-2 من التعليمات المشتركة 04.

تبدي اللجنة رأيها من خلال تسجيل ملاحظاتها بمحضر اللجنة دون ان تقرر قبول الملف من عدمه، إذ يعتبر دورها مساعدا وموجها للجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء التي تتخذ القرار في الملف.

بعد دراسة الملفات على مستوى لجنة مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء تقوم بإيداعها على مستوى اللجنة التقنية للدائرة مرفقة بمحضر اللجنة، تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح¹. ويودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير².

الفرع الثالث: مرحلة دراسة الملف على مستوى لجنة الدائرة

تتم دراسة الملفات على مستوى اللجنة من طرف لجنة الدائرة³ المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء وتحدد القائمة الاسمية للأعضاء للجنة الدائرة بقرار من الوالي⁴. تبت لجنة الدائرة في تحقيق مطابقة و/ أو إتمام الانجاز وفقا للأراء المعللة بالأغلبية لمختلف المصالح والهيئات المعنية في اجل شامل قدره 03 أشهر من تاريخ استلام

¹ المادة 30 من القانون 08-15

² المادة 31 من القانون 08-15

³ المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 2009/05/2 المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفية سيرهما، ج ر عدد 27 لسنة 2009.

تتشكل اللجنة من : رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفالحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للرعي، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية و ممثل مؤسسة سونلغاز، كما يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها،

⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-155.

الملف¹، تأخذ لجنة الدائرة عند دراسة الملفات الاعتبارات المنصوص عليها في المادة 18 والمادة 16 والتحفظات والآراء المسجلة بمحضر لجنة مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء. بعد دراسة اللجنة للملف تصدر قرارها إما بالموافقة في حالة عدم تسجيل تحفظات أو الموافقة الموقوفة على تحقيق شرط محدد أو تأجيل اتخاذ القرار لحين استكمال وثائق أو إجراء تحقيق حول البناء أو بالرفض.

الفرع الرابع: مرحلة الطعن على مستوى لجنة الطعن بالولاية

يمكن للمصرح المعني أن يودع طعنا مكتوبا في أجل في ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض لدى لجنة الطعن²، تجتمع لجنة الطعن³ في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن ويسلم وصل استلام لطالب الطعن، كما تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، ويمكن للجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة. تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، وعلى أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة.

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-155

² المادة 47 من القانون 08-15

³ المتكونة حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 من الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي منتخبيين من طرف زملائهما، مدير التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحي، مدير الأشغال العمومي، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

المبحث الثاني: دور التحقيق العقاري لتسوية الملكية ضمن القانون 08-15.

يتم ايداع طلب التسوية في إطار القانون 08-15 حسب الإجراءات التي أشرنا إليها سابقا، اين يمر ملف التسوية بمراحل ضمن هيئات مختصة لدراسته، غير ان عملية اتخاذ القرار من اجل تسوية الملكية ليست بالأمر السهل بالنسبة للهيئات المختصة بدراسة الملف على اختلاف المراحل التي يمر بها، لذا اوجد المشرع وسيلة تساعد على عملها من خلال اسناد مهمة اجراء تحقيق عقاري لفرق مختصة بموجب القانون (المطلب الأول)، او اجراء تحقيق بموجب طلب من هيئات أخرى او طلب المعني فتح تحقيق عقاري (المطلب الثاني)

المطلب الأول: إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون

تم انشاء فرق المتابعة والتحقيق على مستوى البلدية التي الزمها بمهمة التحقيق العقاري الذي نبين تعريفه في فرع اول، قبل التطرق الى اثاره بعد اجرائه وبعض الإشكالات المطروحة التي تواجه عملية التحقيق العقاري.

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

إجراء التحقيق العقاري ليس إجراء جديدا، وإنما كان معمولا به في الفترة الاستعمارية، حيث كانت تسلم سندات ملكية تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في 26 جويلية 1973 والمتعلق بعدد هام من الدواوير في الجزائر وقسنطينة ووهران وترفق مخططات القطع الأرضية المحقق فيها بهذه السندات، إذ تحمل معها توضيحات كافية حول تسمية العقار ومساحته ومعالمه الحدودية وحصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تنقل العقارات، وهناك أيضا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في 16 فيفري 1987 و 4 أوت 1988 والمنتھية أيضا بتسليم سندات ملكية على أن تسجل و تشهر بمحافضة الرهون العقارية المعنية¹.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة (الجزائر: دار هومة، طبعة 7، 2009)، ص 42.

نص القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية على تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹، وقد جاء القانون 02-07 ليحل محل المرسوم 83-352 المتضمن سن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بمقتضى المادة 19 من القانون 02-07، واحتوى هذا القانون على 20 مادة أغلبها مرتبط تطبيقها وتنفيذها بمراسيم تنظيمية منها المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية².

نصت المادة 5 فقرة 1 من القانون 02-07 على أن التحقيق العقاري يحتوي على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى والأعباء المثقل بها ان وجدت، أنه مسألة اختيارية يقوم بمقتضاها طلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا بصفة فردية أو جماعية، كما عرفته التعليمات رقم 3 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري³ بأنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفون تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري، ومن ثم فالتحقيق العقاري يخضع لإشراف الإدارة العامة عن طريق المدير الولائي .

فيما تناول القانون 08-15 عملية التحقيق العقاري التي تم اسنادها لفرق المتابعة والتحقيق التي تم انشاءها على مستوى البلدية والتي حدد انشاءها ومهامها المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

¹ القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية على تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد 15 الصادر في 2007/05/25.

² المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، عدد 26، لسنة 2008

³ التعليمات رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

الفرع الثاني: دور فرق المتابعة والتحقيق على مستوى البلدية

بعد إيداع طلب التسوية رفقة الملف على مستوى البلدية، يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح والقيام بما يلي¹:

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها
 - معاينة حالة عدم مطابقة البناءات، وتحرير محضر عدم المطابقة .
 - البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 ومعاينتها.
 - طلب استكمال أي وثيقة إدارية أو تقنية خاصة بالبنائة من طرف صاحب البنائة.
 - يمكن لأعوان الفرقة قبل إعداد رأيهم ابلاغ المعني بالتحفظات المسجلة لرفعها والمتعلقة بالتصريح أو كافة الوثائق الأخرى قصد تصحيحها.
 - إبداء الرأي حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتصريح.
- يجوز لفرق التحقيق القيام بالمهام الآتية²:
- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات
 - القيام بالفحوصات والتحقيقات
 - استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
 - تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة

تتم المراقبة التي يقوم بها فرق التحقيق نهاراً فقط وأيام الراحة والعطل، ويمكن ان تكون بشكل فجائي ، كما تتم وفق رزنامة زيارات يعدها رئي المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق وترسل نسخة من الرزنامة الى الوالي ومدير التعمير المختص إقليمياً، وتتم وفق رزنامة يعدها مدير

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-156.

² المادة 05 المرسوم التنفيذي 09-156.

التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعة لمصالحه وترسل نسخة منها الى الوالي والوزير المكلف بالتعمير، يمك كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير المختص إقليميا سجلات المتابعة والتحقق كما يزودان أعوان الفرق في اطار تأدية مهامهم بالوسائل التقنية ووسائل التنقل التي تسمح لهم بالتحري عن البناءات موضوع تحقيق المطابقة¹.

الفرع الثالث: الإشكالات المطروحة عند اجراء التحقيق العقاري

تعترض فرق المتابعة والتحقق مجموعة من الإشكالات في إطار تسوية البناءات ويمكن إجمالها فيما يلي²:

- تعديل الاجراءات المنصوص عليها بالقانون 08-15 بتعليمات وزارية دون تعديل القانون في ذاته، طرح إشكال هل يؤخذ بالتعليمات دون القانون في الاجراءات التي تم تعديلها، والتغاضي عن القوة القانونية للقانون بالمقارنة بالتعليمات.

- عدم قدرة فرق المتابعة والتحقق من معرفة هل البناءات شيدت قبل 2008 شكل عائق كبير في التسوية، بالرغم من بعض الحلول المقترحة المتمثلة مثال في إسهاد رئيس البلدية بأن البناءة قد شيدت قبل سنة 2008 ، والذي يمكن أن يؤخذ به بالنسبة للبلديات التي تحوي عدد قليل من البناءات. بالإضافة إلى إشكال تسوية البناءات التي شيدت قبل 2008 لكن تم هدمها جزئيا أو كليا. ليعاد بنائها بعد سنة 2008 هل تدخل ضمن إطار القانون 08-15 أم لا تدخل ضمن هذا القانون؟

- إشكال يواجه فرق المتابعة والتحقق في حالة الموافقة على التسوية بشرط وامتناع صاحب البناءة بتحقيق هذا الشرط، ولم يذكر القانون الإجراءات المتبعة في هذه الحالة، مما يعلق تسوية الملف.

¹ المواد من 09 الى 13 المرسوم التنفيذي 09-156.

² منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة، "إجراءات و إشكالات تسوية البناءات في اطار القانون 08-15"، مجلة تشريعات التعمير والبناء (جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر). العدد 03 (سبتمبر 2017)، ص ص 186، 187.

-عدم تلقي فرق المتابعة والتحقيق المكلفون بملف 08-15 على مستوى البلديات تكوين خاص حال دون الفهم الصحيح لطرق سير الإجراءات وهذا ما يفسر عدم توحيد نفس الإجراءات من ولاية إلى أخرى.

-الإشكال المتعلق بتسجيل طلبات التسوية بعد انتهاء مدة التمديد، وغلق السجل المؤشر من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

-إشكال متعلق بالمدة الزمنية القانونية الغير كافية للتحقق من الملف وابداء الرأي فيه والمقدرة بـ 15 يوما من تاريخ استلام الملف لإيداعه على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء، أو الأمانة التقنية للدائرة، نظرا للتعقيدات التي تحملها بعض الملفات وكثرتها مما يحول دون احترام هذه المدة.

-انعدام التنسيق بين فرق المتابعة والتحقيق وباقي المصالح المختلفة المكلفة بالملف شكل تعطيل في دراسة الملفات.

المطلب الثاني: اجراء التحقيق العقاري بموجب طلب

سمح المشرع الجزائري من خلال القانون 08-15 للجنة الدائرة بطلب اجراء تحقيق عقاري ضمن الصلاحيات الممنوحة لها، فيما يمكن للمعني بإيداع طلب فتح تحقيق عقاري لدى مديرية الحفظ العقاري.

الفرع الأول: طلب لجنة الدائرة اجراء تحقيق عقاري

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، كما يمكن للجنة الدائرة في إطار مهامها، أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها¹. وتأمّر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري في الحالات الآتية:

¹ المادة 33 من القانون 08-15

أولاً: عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار¹.

على إثر التحقيق الذي تجرته المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 08-15 المتعلقة بالبنائيات المستثناة من تطبيق هذا القانون، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار احكام المادة 38 والمتعلقة بالتحقيق العقاري.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفاً للحصول على "شهادة المطابقة". وفي حالة كانت البناية غير تامة الانجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفاً للحصول على "رخصة إتمام الإنجاز".

ثانياً: لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادة 16 و36 من القانون 08-15².

تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض، وعلى إثر التحقيق الذي تجرته المصالح المكلفة بأموال الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار، حسب الحالة³:

¹ المادة 36 من القانون 08-15

² المادة 37 من القانون 08-15

³ المادة 38 من القانون 08-15

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناية، تطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم.

لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة¹.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل، وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز، وإذا لم يقدم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 المتعلقة بالأحكام الجزئية في حالة المخالفة.

في حالة رفض لجنة الدائرة لطلب المعني، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلل، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه².

¹ المادة 39 من القانون 08-15

² المادة 45 من القانون 08-15.

الفرع الثاني: طلب المعني فتح تحقيق عقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري

للمعني أيضا بتسوية وضعية بنايته غير المشروعة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 08-15، تم تشييدها على وعاء عقاري دون سند ملكية يقع في منطقة غير ممسوحة، وتكون حيازته مطابقة لأحكام المادة 827 من القانون المدني على أساس التقادم المكسب، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجهه للمدير الولائي للحفظ العقاري لتسليمه سند الملكية طبقا لأحكام القانون رقم 07-02¹ و احكام المرسوم التنفيذي رقم 08-147، وذلك بناء على معاينة ميدانية يجريها محقق عقاري في عين المكان للتأكد من توافر الحيازة المطابقة للقانون تؤهل المعني للحصول على سند الملكية².

بعد تسوية المعني للوضعية القانونية للوعاء العقاري محل البناية غير المشروعة بحصوله على سند الملكية على إثر تحقيق عقاري تطبيقا لأحكام القانون رقم 07-02، فإنها بمكانه في هذه الحالة من تسوية وضعية بنايته غير المشروعة بتحقيق مطابقتها في إطار التسوية تطبيقا لأحكام القانون رقم 15-08، ما دام بمجوزته سند الملكية الذي يؤهله للحصول على رخصة التعمير المطلوبة للتسوية، سواء رخصة البناء، أو شهادة المطابقة، أو رخصة إتمام الانجاز شرط أن تكون البناية غير المشروعة مكتملة كانت أو غير مكتملة، أو انطلاق الأشغال سابق عن تاريخ صدور القانون رقم 08-15 في الجريدة الرسمية³.

تجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أن الكثير من المعنيين بتسوية أبنيتهم غير المشروعة قد حظيت ملفاتهم لطلب تحقيق المطابقة في إطار التسوية تحصلوا على مقررات تسوية من طرف لجنة الدائرة، إلا انها غير قابلة للتنفيذ على أرض الواقع لعدم تسوية وضعية عقاراتهم

¹ القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 /04/ 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، الصادر في 28 /4/ 2008 .

² المادة 2 و 14 من القانون رقم 07-02.

³ المادة 01 من القانون 08-15.

محل هذه البنيات، وعدم وجود مجوزهم سندات تمكنهم من الحصول على الرخصة الإدارية المطلوبة لتحقيق المطابقة، لأن قوانين التهيئة والتعمير لا تعترف إلا بسند الملكية للحق في البناء برخصة بناء مكتوبة وصریحة مسلمة من قبل السلطات المختصة لمالك الأرض¹.

لذلك وجب التساؤل حول تمكين المواطن من مقرر تسوية من طرف لجنة الدائرة تقضي بالموافقة على تسوية البناية غير المشروعة، إلا أنها غير قابلة للتنفيذ والتطبيق على أرض الواقع، نظرا لأن مصالح البلدية لا يمكنها فيما بعد تسليم رخصة البناء أو شهادة مطابقة، أو رخصة إتمام الإنجاز².

يثور إشكال آخر في هذا الإطار عرقل مسار تسوية وضعية البنايات غير المشروعة، يتمثل في امتناع بعض مسؤولي مصالح مديريات الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً³ عن الاستجابة لطلبات فتح تحقيق عقاري وتسليم سند ملكية تطبيقاً لأحكام القانون رقم 02-07، على أوعية عقارية مشيد عليها بنايات دون رخصة بناء، بحجة أن أحكام هذا القانون جاءت لتسوية وتطهير الوضعية القانونية للأوعية العقارية العارية دون المبنية، و عليه تم رفض هذه الملفات دون مبرر قانوني، مما زاد من تفاقم الوضعية بتزايد عدد الملفات على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، رغم أن الحيازة التي تسمح للمعني بامتلاك العقار على أساس التقادم المكسب تطبيقاً لأحكام هذا القانون رقم 02-07 تطال كل الأوعية العقارية عارية كانت أو مبنية بهدف تسوية وضعيتها القانونية دون تمييز⁴.

استمر هذا الإشكال لولا تدخل الإدارة العامة للأموال الوطنية بموجب مذكرة صادرة عنها، تحث مصالح الحفظ العقاري على الاستجابة لطلبات فتح تحقيق عقاري

¹ المادة 50 و52 من القانون رقم 90-29.

² لعشاش مٌجد، "معوقات تسوية البناء غير المشروع في الجزائر"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية (الجزائر)، العدد 4 (مارس 2018)، ص 28.

³ المادة 4 فقرة 2 من القانون رقم 02-07

⁴ تنص المادة 2 من القانون رقم 02-07 " يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار....."

وتسليم سندات الملكية على أوعية عقارية حتى ولو كانت مبنية دون طلب تبريرها بوثيقة رسمية، لأن هذا التصرف يتنافى وأحكام المادة 4 فقرة 2 من القانون رقم 07-02، والتي لا تميز فيما يتعلق بمعاينة الحيازة لتسليم سند الملكية فيما بين العقار المبنى وغير المبنى¹.

خاتمة:

سن المشرع الجزائري عدة قوانين بهدف تحقيق انسجام عمراي وممارسة حق الدولة في الرقابة البعدية على البناءات غير المشروعة، بالإضافة الى محاولة تسوية ملكية العقارات الخاصة بدون سند قانوني والقضاء على السكنات الفوضوية، غير ان القانون 08-15 اثبت قصوره في تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري وذلك من خلال الإشكالات القانونية التي طرحها الواقع العملي عند تطبيق احكام القانون 08-15، حيث تميز بكثرة الفراغات القانونية وعدم معالجته لكل الحالات التي يمكن ان تخالف احكامه. يمكن القول ان تسوية الملكية العقارية ضمن القانون 08-15 بعد اجراء التحقيق العقاري سهل للبعض إمكانية الحصول على سند الملكية، فيما يعتبرها آخرون انه لم يفي بالغرض الذي سن لأجله، على اعتبار انه في حالات معينة لا يمكن الحصول على سند الملكية وفي حالات أخرى تبقى مرتبطة بشروط او تحفظات لا يمكن معالجتها خاصة ما تعلق بتسوية ملكية الأراضي التي تم تشييد البناءات عليها، وعليه نخلص ان اجراء تحقيق عقاري ليس بالضرورة يعني الوسيلة الفعالة للحصول على سند للملكية او لتطهير الملكية العقارية الخاصة بدون سند قانوني.

دراسة الموضوع ومحاولة الإجابة على الإشكالية المطروحة حول مدى تمكن المشرع الجزائري من خلال القانون 08-15 من تسوية ملكية العقارات الخاصة بدون سند قانوني خاصة من خلال التحقيق العقاري كوسيلة لتطهير الملكية العقارية، يقودنا الى اقتراح ما يلي:

¹ لعشاش مجّد، مرجع سابق، ص 29

- طلب التسوية المثقل بالملف المطلوب والإجراءات التي يمر عليها في مختلف المراحل ومختلف الهيئات يؤدي الى ابتعاد المواطن عن طلب التسوية، لذا من الأفضل وضع الية مؤسساتية موحدة لتسهيل الاجراءات وتبسيطها على المواطن(شباك وحيد).
- استعمال التكنولوجيا الحديثة والإدارة الالكترونية للتحري والتحقيق حول طلب التسوية، كون الاعتماد على كثرة الأوراق بالملفات تطيل من إجراءات التسوية.
- تفعيل دور فرق المتابعة والتحقيق من خلال منحها صلاحيات تضمن أداء المهام المخولة اليها.
- اجراء دورات تكوينية لصالح العاملين في المجال العقاري خاصة فرق التحقيق على مستوى البلدية.
- توحيد الإجراءات المتبعة للتسوية كون التعليمات الوزارية أدت الى خلق تناقضات في الإجراءات.
- تفعيل دور التحقيق العقاري كوسيلة لتسوية الملكية العقارية الخاصة من خلال ضمان الأثر المكسب للملكية بعد اجراء التحقيق العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

- القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر العدد 44 الصادر في 03/08/2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، الصادر في 25/05/2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 01 جمادى الاولى 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناءات، ج ر عدد 27 الصادر في 2009/05/06.
 - المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 2/05/2009 المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، ج ر عدد 27 لسنة 2009.
 - المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27 الصادر في 2009/05/06.
 - التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 / 09 / 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
 - التعليم الوزاري رقم 1000 المؤرخة في 10 / 09 / 2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، بخصوص تطبيق أحكام القانون 08-15.
 - التعليم الوزاري المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 / 09 / 2012 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وتمام إنجازها.
- الكتب**
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة (الجزائر: دارهومة، طبعة 7، 2009).
- الدوريات العلمية**
- لعشاش مُجَّد، " معوقات تسوية البناء غير المشروع في الجزائر"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية(الجزائر)، العدد 4 (مارس 2018).

- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبي، "إجراءات وإشكالات تسوية البناء في إطار القانون 15-08"، مجلة تشريعات التعمير والبناء (جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر) العدد 03 (سبتمبر 2017)
- الشريف بجموي، "مجال تدخل قانون المطابقة 15-08 في تسوية البناء الفوضوية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون (جامعة قاصدي مرباح، ورقلة) العدد 11 (2014).