

شهادة التقييم العقاري المؤقت في القانون الجزائري

The Provisional land registration certificate in Algerian law.

أ. زين الدين بوتشيشة^{1*} أ.د. إبراهيم ملاوي²

1- جامعة العربي ابن مهدي - أم البواقي - (الجزائر)، zinobo19@hotmail.com

2- جامعة العربي ابن مهدي - أم البواقي - (الجزائر)، dmalaoui@hotmail.com

تاريخ الاستلام: 2020/10/08 تاريخ القبول: 2022/01/05

الملخص:

تمنح شهادة التقييم العقاري المؤقت في القانون الجزائري لفائدة الأشخاص الذين تسجل العقارات باسمهم بمناسبة عمليات المسح العام للأراضي دون أن تتوفر لديهم سندات ملكية رسمية، فهي وثيقة قانونية مدعمة للحيازة وصالحة لمدة قانونية محددة وذلك من أجل التثبيت من حق الملكية وتسهيل استغلال العقار إلى حين استلام الدفتر العقاري من جهة، والسماح لذوي المصلحة بتقديم اعتراضاتهم على تسليمها من جهة أخرى.

ويهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على شهادة التقييم العقاري المؤقت في القانون الجزائري باعتبارها وثيقة إدارية تسلمها إدارة المحافظة العقارية المختصة إقليميا للمالكين الظاهرين بمناسبة إيداع الوثائق المسحية من خلال تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع وعليه نعتد على المنهج الوصفي التحليلي.

الكلمات المفتاحية: شهادة التقييم العقاري المؤقت- حق الملكية العقارية- المسح العام- المحافظة العقارية- الحيازة القانونية.

Abstract:

The provisional land registration certificate under Algerian law is granted for the benefit of persons in whose name real estate has been registered, following general land registration operations, without having authentic property titles. It is a legal document that reinforces possession and is valid for a specific legal period, in order to ensure ownership and facilitate the exploitation of the real estate until the land register is received on the one hand, and to allow the parties involved to submit their objections to its issuance on the other hand.

* المؤلف المرسل: أ. زين الدين بوتشيشة

The present research aims to shed light on the provisional land registration certificate in Algerian law as an administrative document issued by the territorially competent land registry administration, to the owners who manifest themselves following the filing of the land registry documents, and this through the analysis of the legislative and regulatory texts relating to the subject, and for this purpose we have used the descriptive analytical approach.

Key words: Provisional land registration certificate - right to real property - general land register - land conservation - legal possession.

مقدمة:

بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أصبحت الملكية العقارية في المناطق الممسوحة لا تثبت إلا بالدفتر العقاري الناتج عن التقييم العقاري النهائي، وذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات مقبولة قانونا لإثبات الملكية العقارية، أما بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرون تلك السندات فتسلم لهم بمناسبة إيداع وثائق المسح العام للأراضي شهادة التقييم العقاري المؤقت، وهي شهادة تسلمها إدارة المحافظة العقارية للمعنيين ببناء على طلبهم تثبت من خلالها ممارسة الحيازة القانونية على العقار الممسوح.

وقد نصت المادتين 13 و14 المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، أن التقييم العقاري المؤقت يتحول إلى تقييم نهائي عند انتهاء أجل أربعة (04) أشهر أو أجل السنتين حسب حجية السندات المقدمة، فشهادة التقييم العقاري المؤقت صالحة لتلك المدد فقط ليحصل المعنيون بعد ذلك على الدفتر العقاري، وهذا في حال غياب أي اعتراض على التقييم المؤقت وعلى تسليم تلك الشهادة.

من خلال التقديم السابق نطرح الإشكالية الآتية:

ما مفهوم شهادة التقييم العقاري المؤقت وما هي الآثار القانونية المترتبة على

تسليمها؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه نقسم الموضوع إلى قسمين نتناول في القسم الأول مفهوم شهادة التقييم العقاري المؤقت، وفي القسم الثاني الآثار القانونية المترتبة على تسليم هذه الشهادة.

11- مفهوم شهادة التقييم العقاري المؤقت.

في إطار عمليات التقييم في السجل العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري مباشرة بعد إيداع وثائق مسح الأراضي، تسلم إدارة المحافظة العقارية المختصة إقليمياً خلال فترة التقييم المؤقت شهادة تقييم عقاري مؤقت بناء على طلب صريح يتقدم به المستفيد من هذا التقييم، وهي وثيقة إدارية محررة وفق النموذج المحدد من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية (التعليمية رقم 11387، المؤرخة في 19 نوفمبر 2012، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية)، يشهد فيها المحافظ العقاري أن العقار محل شهادة التقييم العقاري مرقم ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة لسنتين (المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123) باسم المستفيد وتندش بالموازاة مع ذلك بطاقة عقارية تُحفظ على مستوى المحافظة العقارية تدون فيها نفس المعلومات.

إن اختلاف مدة التقييم العقاري (أربعة أشهر - سنتين) يرجع إلى حجية الوثائق المقدمة وللمعلومات المدونة على وثائق مسح الأراضي، لتسلم شهادة التقييم العقاري المؤقت كإثبات للحيازة إلى حين الفصل في الملكية بعد انقضاء تلك المدد، على ضوء ما سبق نتناول حالات تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت ثم خصائص هذه الشهادة.

1-2- حالات تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت.

على خلاف الدفتر العقاري الذي يسلم في حالة توفر السند الرسمي المشهر فإن شهادة التقييم العقاري المؤقت تسلم في غياب هذا السند، أين يستند المحافظ العقاري

في تحريرها على المعلومات المدونة على وثائق مسح الأراضي المبنية على تصريحات الحائزين الظاهرين للعقارات المسوحة.

إن غياب سند الملكية القانوني يجعل من الشخص الذي دون اسمه على الوثائق المسحوية مالكا ظاهرا فقط، أي يسجل العقار باسمه مؤقتا إلى حين التثبت من أحقيته بالملكية أو ظهور شخص آخر يدعي أحقيته بها (المادة 823 من الأمر رقم 58-75)، وعلى هذا الأساس ترقم العقارات التي تكون في هذه الوضعية ترقيفا مؤقتا وتسلم شهادة ترقيم عقاري مؤقتة كإثبات لواقعة الحيازة إلى حين التثبت النهائي من صاحب الملكية. وفيما يلي نفضل في الحالات التي تسلم فيها شهادة التقييم العقاري المؤقت.

1-1-1- حالة ممارسة الحيازة المكتسبة للملكية عن طريق التقادم.

بالرجوع إلى نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993) نجد أنه في حالة توفر معلومات على وثائق مسح الأراضي تفيد بأن الأشخاص المدونة بأسمائهم العقارات يمارسون حيازة قانونية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإن التقييم العقاري يكون مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ تقديم الطلب (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123)، والحيازة القانونية التي تسمح باكتساب الملكية العقارية هي الحيازة التي تستمر لمدة خمسة عشر (15) سنة كاملة بدون انقطاع (المادة 827 من الأمر رقم 58-75) وتكون هادئة وعلنية ولا لبس فيها وغير مقترنة بإكراه (المادة 808 من الأمر رقم 58-75)، لتخضع مدة التقادم المكسب إلى عشر (10) سنوات إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن نية ومستندة إلى سند صحيح (المادة 828 من الأمر رقم 58-75) .

إذن فالحيازة التي تكون مكتسبة للملكية العقارية هي واقعة مادية تقوم على بسط الشخص ليداه على عقار ما بحسن نية ودون إكراه، يستغله استغلالا علنيا وهادئا

ومستمرًا لا لبس فيه لمدة 15 سنة كاملة، كما قد تقترن بسند صحيح أين تخفض مدة التقادم المكسب إلى عشر (10) سنوات، ويتم إثبات الحيابة القانونية التي تسمح باكتساب الملكية بالتقادم المكسب بالوسائل الآتية:

- شهادة الحيابة: استحدث المشرع شهادة الحيابة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري (القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990) و حددت كفيات إعدادها وتسليمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 (المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 18 جويلية 1991)، وهي سند حيازي يُعد - بناء على طلب المعينين- من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وفقا للأشكال والإجراءات والشروط التي يحددها القانون على العقارات غير المبنية المصنفة ضمن الأملاك الخاصة التي لم تحرر بشأنها عقود ملكية والواقعة في المناطق غير الخاضعة لعمليات المسح العام للأراضي (المادة 39 من القانون رقم 90-25 _ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 _ مجيد خلفوني، 2014، ص 92)، ليخضع هذا السند لعمليات الإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا (المادة 41 من القانون رقم 90-25 _ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254).

- الأحكام القضائية: تعتبر الأحكام القضائية النهائية كإثبات للحيابة المكسبة للملكية العقارية إذا كان موضوعها نزاع عقاري يتعلق بالحيابة دون أن تفصل في حق الملكية العقارية، وكان تاريخ صدورها أو تاريخ الوقائع المستند عليها في تلك الأحكام سابق على عمليات المسح العام للأراضي بخمسة عشر (15) سنة.

- السندات العرفية: وهي السندات الصادرة عن الأفراد دون تدخل الأشخاص المؤهلين قانونا لتحري السندات الرسمية ولا تخضع لشكليات معينة في تحريرها (المادة 326 مكرر 2 من الأمر رقم 75-58 _ محمد حسن قاسم، 2003، ص 153) وللاحتجاج بهذه السندات في إثبات الحيابة المكسبة للملكية العقارية يجب أن يكون لها تاريخ ثابت

بعد سنة 1971 (الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970) ومدة الحيازة التي تثبت فيها ابتداء من التاريخ الثابت للعقود العرفية إلى تاريخ إجراء عملية المسح لا تقل عن خمسة عشر (15) سنة، ويكون تاريخ العقد العرفي ثابتا استنادا إلى نص المادة 328 من القانون المدني ابتداء من:

- يوم تسجيله في مكتب الطابع والتسجيل بمصالح الضرائب وهي حالات تنحصر في المدة من شهر جوان 1983 تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1983 (القانون رقم 83-10 المؤرخ في 25 جوان 1983) الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية، وشهر ديسمبر 1992 تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1993 (المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993) الذي يُغلي النص الذي يسمح بتسجيل تلك العقود.

- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء (المادة 328 من الأمر رقم 75-58).

1- 1- 2- حالة غياب سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري

أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

بالرجوع إلى نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 نجد أن التقييم

العقاري يكون مؤقتا لمدة سنتين في الحالتين الآتيتين:

- حالة عدم توفر سندات إثبات كافية لدى المالكين الظاهرين.

السندات التي لا تكفي لإثبات الملكية العقارية هي العقود العرفية المتعلقة

بمعاملات عقارية كالشراء والتبادل والقسمة، والتي قد تكون:

* عقود عرفية لها تاريخ ثابت بعد 31 ديسمبر 1970: وهي عقود عرفية تتعلق

بمعاملات عقارية لها تاريخ ثابت ومدة الحيازة فيها تقل عن خمسة عشر (15) سنة،

ويكون للعقد العرفي تاريخ ثابت ابتداء من:

- من يوم تسجيله في مكتب الطابع والتسجيل بمصالح الضرائب، وبما أن القانون لم يعد يسمح بتسجيل العقود العرفية ابتداء من ديسمبر 1992 (المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19 جانفي 1993)، فإن هذه الحالة لا تدخل في إطار الحالات التي تقل فيها الحيازة عن خمسة عشر (15) سنة.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء (المادة 328 من الأمر رقم 75-

58).

* حالة التاريخ المفترض لعقود عرفية معدة قبل عملية المسح: في هذه الحالة لا يكون للعقد العرفي تاريخ ثابت فيتم التحقق -بكل الوسائل- من أن تاريخ تحرير العقد العرفي المقدم سابق لعملية مسح الأراضي في الميدان، كما يشترط كذلك أن يثبت الأعدان المكلفون بالمسح الشغل الفعلي والحقيقي للعقد من طرف الشخص الذي سُجل باسمه العقار طالب شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

- عندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية.

وهي الحالة التي تنعدم فيها سندات الإثبات، فترقم العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين استنادًا إلى المعلومات المدونة على وثائق مسح الأراضي التي تُبنى على المعاينة الميدانية لأعدان المسح، والتي تفيد بأن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية وفعالية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني.

كما تجدر الإشارة إلى أن توجد حالة أخرى ترقم فيها العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين وتسلم فيها شهادة الترقيم العقاري المؤقت تتعلق بالعقارات المسجلة في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " أين يبدأ سريان هذه المدة من تاريخ إيداع الطلب التسوية.

2-1- خصائص شهادة التقييم العقاري المؤقت.

تتميز شهادة التقييم العقاري المؤقت بمجموعة من الخصائص تجعلها أقل قيمة قانونية من السندات القانونية المثبتة لحق الملكية العقارية، فهي شهادة تثبت الحيابة وصالحة لمدة محددة.

1-2-1- شهادة مؤقتة.

بالرجوع إلى نص المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 نجد أن شهادة التقييم العقاري المؤقت تتميز بأنها مؤقتة أي صالحة لمدة محددة فقط (04 أشهر – سنتين)، وقد أقر المشرع ذلك من أجل التأكد من علاقة المستفيد من هذه الشهادة بالعقار محل التقييم وفتح المجال لذوي المصلحة لتقديم اعتراضاتهم التي يفصل فيها أمام المحافظ العقاري بمحضر صلح له قوة الإلزام بين الأطراف المتصالحة (المادة 15 من المرسوم رقم 93-123)، وإما يفصل فيها أمام القضاء المختص المتمثل في القسم العقاري بالمحكمة العادية المختصة إقليميا أو المحكمة الإدارية في الحالات التي يكون أحد أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون العام (المادة 516 من القانون رقم 08-09) وذلك في حالة تحرير محضر عدم المصالحة.

ليصبح التقييم العقاري المؤقت نهائيا عند انقضاء المدتين المشار إليهما أعلاه إذا لم يسجل إي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات المقدمة (المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123).

وقد ذكرت الفقرة الأخيرة من المادة 13 المشار إليها أعلاه استثناء يتعلق بتقييم العقارات ترقبما نهائيا قبل انتهاء تلك المدد، وذلك في حالة ما إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية واجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني.

1-2-2- شهادة تثبت الحيازة لا الملكية.

استنادا إلى نص المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992 (القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991) والمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 (القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003) فإن شهادة التقييم العقاري المؤقت تحمل نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة المنشأة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 (القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990) فهي تثبت واقعة الحيازة ويكون المستفيد منها في مركز واضح اليد على العقار بسند (ليلى لبيض، 2011-2012، ص 128)، دون أن يكون له الحق في التصرف في العقار إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة (عماد الدين رحايمية، 2014، ص 267) فشهادة التقييم العقاري المؤقت تسمح لصاحبها باستغلال العقار استغلالا تاما وتمنحه نفس الحقوق التي يمنحها القانون للمالك، فيمكن طلب رخصة البناء لتشييد بناية للسكن أو لاحتواء مشروع استثماري فلاحي أو صناعي، كما يمكن طلب تمويل من المؤسسات المالية في شكل قروض مقابل ترتيب رهن على العقار.

2- الآثار القانونية المترتبة على تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت.

على اعتبار أن شهادة التقييم العقاري المؤقت تثبت واقعة الحيازة فإنه يترتب على تسليمها مجموعة من الآثار القانونية التي هي نفس الآثار المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة، ويمكن حصرها في إمكانية طلب رخصة البناء وإمكانية الحصول على رهن عقاري.

1-2-1- إمكانية طلب رخصة البناء.

من آثار تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت إمكانية طلب رخصة البناء وهي "قرار إداري صادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن

تحترم قواعد قانون العمران" (الزين عزري، 2005، ص 04)، وسنتطرق في هذه الجزئية إلى إجراءات منح رخصة البناء وأهمية ذلك.

2-1-1- إجراءات منح رخصة البناء.

تحرر رخصة البناء كأصل عام من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (المادة 65 من القانون رقم 90-29) غير أنه يمكن استثناء أن يختص بذلك الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في الحالات المحددة قانونا (المادة 66 و67 من القانون رقم 90-29)، لتسلم بناء على تقديم طلب من المعني الذي يكون مرفقا بوثائق تقنية (مخططات - تصاميم) تبين انسجام مشروع البناء مع قواعد البناء والتعمير ووثائق إدارية تثبت صفة الطالب (عقد الملكية، شهادة الحيازة، شهادة الترقيم العقاري المؤقت) (المادة 42 و43 من المرسوم رقم 19-15 _ المادة 66 من القانون رقم 91-25 _ المادة 10 من القانون رقم 03-22).

وقد نصت في هذا الإطار المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن طلب رخصة البناء يجب أن يكون مدعما بالوثائق المثبتة لصفة الطالب والمتمثلة في عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم العقاري المؤقت بالإضافة إلى المخططات والتصاميم والتراخيص التي تؤشر من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية (المادتين 43 و 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19)، ليرسل الطلب والملفات المرفقة به في ثلاث (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود العقار (المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19).

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية هذا عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير الذي يرسله إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (08) أيام التي

تلي إيداع الطلب ويفصل فيه خلال خمسة عشر (15) يوما (المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19) ، أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فيرسل الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأيها ليتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ليتم الفصل في الطلب خلال الخمسة عشر (15) يوما من إيداعه (المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19) .

ليصدر قرار رخصة البناء ويبلغ للمعني وجوبا خلال العشرين (20) يوما الموالية لإيداع الطلب، وفي حالة رفض الطلب ويبلغ قرار الرفض المسبب مرفقا بنسخ من ملف الطلب (المادتين 50 و51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19).

2-1-2- أهداف رخصة البناء.

يعتبر قرار رخصة البناء من الرخص الإدارية التي منح من خلالها القانون للإدارة سلطة الرقابة السابقة على أعمال البناء أو تعديله، وبالتالي فالهدف منها هو تنظيم وتأطير التطور العمراني، فهي وسيلة قانونية تحمي البناء ومشيدته من العقوبات المحددة قانونا.

- تنظيم وتأطير التطور العمراني.

تعتبر رخصة البناء وسيلة قانونية في يد الإدارة تعمل من خلالها على تنظيم وتأطير التطور العمراني، فعند دراسة طلب رخصة البناء يجب التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدام ذلك مطابقته للتعليمات المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير (المادتين 46 و 52 من المرسوم

التنفيذي رقم 15-19)، وبالتالي لا يرخص بالبناء في حالة مخالفة ذلك أو عندما تكون الأراضي معرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو معرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير (المادة 11 من القانون رقم 04-05).

- إضفاء صفة المشروعية على البناء المشيد.

بما أن رخصة البناء قرار إداري صادر عن السلطة المختصة طبقاً للقواعد القانونية المحددة لذلك، فإنها تضيف صفة المشروعية على البناء المشيد وتحصنه من إجراءات الضبط الإداري المطبقة على البناءات المشيدة دون الحصول على تلك الرخصة شريطة احترام الالتزامات والخدمات التي تضمنتها والتي ينبغي على صاحب البناء أن يحترمها لاسيما المخططات والتصاميم وطريقة البناء ونوع المواد المستعملة إضافة إلى وضع لافتة الورشة واحترام الأجل المحددة في الرخصة (المواد 43، 54، 57 و60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19).

- المساهمة في التخفيف من أزمة السكن.

بالرجوع إلى نص المادة 50 من القانون رقم 90-29 نجد أن المشرع ربط حق البناء بملكية الأرض فلا يمكن تسليم رخصة البناء إلا لمن يحوز عقد ملكية على الأرض المراد البناء عليها، غير أن هذا المبدأ تم التراجع عنه وأصبح بإمكان الحائز بموجب شهادة الحيازة أو شهادة التقييم العقاري المؤقت الحصول على رخصة البناء استناداً إلى نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ونص المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992 والمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004، و الهدف من وراء ذلك هو توسيع نطاق طلبات الحصول على رخصة البناء لتشجيع البناء غير الممول من الدولة خاصة في المناطق التي تغيب فيها العقود والسندات الرسمية وذلك من أجل تخفيف الضغط على الدولة في مجال السكن.

وعلى اعتبار أن شهادة المطابقة ورخصة الهدم من آثار الحصول على رخصة البناء فإن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها أجاز في المادتين 63 و72 منه للمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت من الحصول على شهادة المطابقة ورخصه الهدم وهو ذات الحكم الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى.

2-2- الحصول على قرض عقاري.

نصت المادة 44 من القانون رقم 90-25 على إمكانية ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار محل شهادة الحيازة لفائدة هيئات القرض وذلك لضمان القروض المتوسطة والطويلة الأمد، وبالرجوع إلى نص المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المشار إليها، فإن ذات الأثر ينطبق على شهادة الترقيم العقاري المؤقت وبالتالي يمكن للمستفيد منها رهن العقار محل هذه الشهادة ضمانا للقرض العقاري الذي يستفيد منه.

بناء على ما سبق نتطرق إلى الإطار القانوني للقرض العقاري في الجزائر ثم إلى آثار القرض العقاري.

2-2-1- الإطار القانوني للقرض العقاري.

بصدور دستور 1989 (المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989) عرفت الجزائر تغييرات على المستوى السياسي والاقتصادي والاجتماعي، ففي الجانب المالي ألغي القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض و صدر القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 نوفمبر 1990 المتعلق بالنقد والقرض الذي يهدف إلى ترقية الاستثمار من خلال ضمان توفير تمويل أفضل وبشروط أخف لتدعيم

المبادرات الفردية لاسيما في مجال السكن وجعل القرض العقاري في متناول الجميع على اختلاف مستويات دخلهم وذلك من أجل بعث التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فبعدما كانت القروض العقارية تمنح من طرف مؤسسة مالية واحدة هي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط توسع المجال ليشمل مؤسسات مالية أخرى مثل القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، البنك الوطني الجزائري وبنك الفلاحة والتنمية الريفية وغيرها من المؤسسات المالية (عبد القادر مخالدي، 2007، ص 27).

وللحصول على القرض العقاري يجب تقديم تأمين عيني ضمانا للوفاء بالقرض أين يتم عمليا بإبرام عقد رهن رسمي يكتسب من خلاله الدائن - البنك- على العقار المخصص للوفاء بالدين حقا عينيا يكون له بمقتضاه حق التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان (المادة 882 من الأمر رقم 58-75).

2-2-2- إجراءات الحصول على القرض العقاري.

يمنح القرض العقاري بعد تحرير اتفاقية قرض تحرر من طرف البنك تجسد الاتفاق الحاصل بين البنك وصاحب شهادة التقييم العقاري المؤقت، ليتم على أساس ذلك تسجيل رهن رسمي على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للإجراءات والشروط القانونية المنصوص عليها في هذا المجال.

فبعد تقديم طلب القرض مصحوبا بالوثائق المطلوبة وفي حال توفر الشروط القانونية يتم تحرير اتفاقية القرض بين البنك والزبون (صاحب شهادة التقييم العقاري المؤقت)، ويقوم الموثق أو ممثل البنك المؤهل بقيد رهن رسمي على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا (المادة 96 من القانون رقم 02-11) بإيداع جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة، يحرر أحدهما لزوما على استمارة تقدمها إدارة الحفظ العقاري (المادة 93 من المرسوم رقم 76-63 _ القرار الوزاري المؤرخ في 05 نوفمبر 2007،

الصادر عن وزير المالية)، ليخضع هذا الإيداع لنفس الإجراءات والشروط المتعلقة بإيداع الوثائق والمحركات التي أوجب القانون إيداعها للإشهار العقاري.

- الإيداع: يتم إيداع عقد الرهن الرسمي قصد إشهاره على مستوى قسم الإيداع والمحاسبة بالمحافظة العقارية أين يتم فحصه فحصاً أولياً للتأكد من مدى إرفاقه بالوثائق المطلوبة وهي:

- نسخة من الاتفاقية المبرمة بين البنك وصاحب شهادة التقييم العقاري المؤقت.

- نسخة من شهادة ميلاد المعني.

- وصل إثبات دفع الرسوم المقدرة بستة آلاف دينار جزائري (المادة 25 من القانون رقم 11-17 _ المادة 10 من القانون رقم 03-22).

ليتم بعد ذلك الفحص المعمق للتأكد من موافقة عقد الرهن للشروط القانونية من خلال احتوائه على:

- نوع الرهن ومراجع الاتفاقية المبرمة بين البنك وصاحب شهادة التقييم العقاري المؤقت وتاريخي تحريرها وتسجيلها.

- هوية الأطراف طبقاً للمواد من 61 إلى 65 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

- تعيين العقار طبقاً للمادة 66 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

- مبلغ القرض ومهلة التسديد ونسبة الفائدة.

- الإشهاد والتصديق على صحة البيانات الواردة في جدول الرهن (المادتين 92 و93 من المرسوم رقم 76-63).

2- الإشهار العقاري: في حالة توفر كل الوثائق القانونية واحتواء جدول الرهن على كل المعلومات المطلوبة يتم إشهاره بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار في الإطار الخاص بتأشير الرهن، وذلك بذكر البيانات الآتية:

- مراجع الإشهار وتاريخه المأخوذة من سجل الإيداع بعد قبول إشهار جدول الرهن.

- نوع الرهن وتاريخ تحريره.

- هوية محرر الرهن وصفته.

- مبلغ القرض ومدته ونسبة الفائدة.

بعد تنفيذ الإشهار وتأشيره على البطاقة الخاصة بالعقار يتم إرجاع نسخة من جدول الرهن إلى المودع (الموثق-ممثل البنك) بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري، ويتم الاحتفاظ بالنسخة الأخرى -التي تحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف- على مستوى المحافظة العقارية وترتيبها مع الوثائق المشهورة (المادة 93 من المرسوم رقم 76-63).

وعلى اعتبار أن المستفيد من شهادة التقييم العقاري المؤقت يكون في وضع المالك الظاهر وهذا بنص المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 وبالتالي فهو صاحب حق عيني على العقار محل هذه الشهادة يمكنه من استعماله واستغلاله فإنه وإضافة إلى إمكانية الحصول على رخصة بناء وكذا قرض عقاري منحه المشرع صفة التقاضي وذلك من أجل حماية حقه والدفاع عنه أمام الجهات القضائية المختصة إذا ما تم الاعتداء عليه وهو المبدأ الذي أقرته الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في عديد القرارات الصادر عنها.

الخاتمة:

من خلال معالجة موضوع شهادة التقييم العقاري المؤقت في القانون الجزائري خلصنا إلى مجموعة من النتائج نوجزها فيما يلي:

- شهادة التقييم العقاري المؤقت تستند على الحيابة لا على الملكية وبالتالي فهي تمنح للمالك الظاهر الذي لا يملك سند ملكية رسمي.

- جعل المشرع من شهادة التقييم العقاري مؤقتة وذلك بهدف التأكد من علاقة المستفيد منها بالعقار ومدى أحقيته بملكته.

- شهادة التقييم العقاري المؤقت تدعم حيابة العقار وتسهل استغلاله من خلال منح رخصة البناء وقروض عقارية لتمويل المشاريع المستحدثة.
- تمنح شهادة التقييم العقاري المؤقت لصاحبها حق اللجوء إلى الجهات القضائية لحماية حيازته من أي إعتداء.

من خلال ما سبق نورد التوصيات الآتية:

- تحيين نموذج شهادة التقييم العقاري المؤقت بجعل مدة سريانها تبدأ من تاريخ إيداع الطلب على مستوى المحافظة العقارية وذلك مسايرة للتعديل الذي جاءت به المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.
- ضبط عملية منح القروض العقارية للمستفيدين من شهادة التقييم العقاري المؤقت بشكل يحمي مصلحة الدائن المرتهن على اعتبار أنه تم منحها كاستثناء على المبدأ الذي جاءت به المادة 884 من القانون المدني التي توجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه وأن شهادة التقييم العقاري المؤقت يمكن إلغاؤها إداريا أو قضائيا في أي وقت.

المراجع والمصادر:

1. المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989 المتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج.ج.ج.ج. العدد 09 الصادرة في 01 مارس 1989.
2. الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق، ج.ج.ج.ج. العدد 107 الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970 (الملغى).
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ج.ج.ج. العدد الصادرة بتاريخ 78 المعدل والمتمم.
4. القانون رقم 83-10 المؤرخ في 25 جوان 1983 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، ج.ج.ج.ج. العدد 27 الصادرة بتاريخ 28 جوان 1983.

5. القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض، ج.ر.ج. ج العدد 34 الصادرة في 20 أوت 1986 (الملغى).
6. القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 نوفمبر 1990 المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر.ج. ج العدد 16 الصادرة بتاريخ 18 أبريل 1990 (الملغى).
7. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. ج العدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.
8. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. ج العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.
9. القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ج. ج العدد 65 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1992.
10. المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ج. ج العدد 04 الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.
11. القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج.ر.ج. ج العدد 86 الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2002.
12. القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر.ج. ج العدد 83 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003.
13. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. ج العدد 51 الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.
14. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج. ج العدد 21 الصادرة بتاريخ 32 أبريل 2008.
15. القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ج. ج العدد 76 الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
16. القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر.ج. ج العدد 79 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.
17. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر.ج. ج العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم.

