

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

صلاحيات الموثق في مجال عقود التعمير

Powers of the notary in the field of construction contracts

ط. د: قانة بلغيث^{1*}، محي الدين عبد المجيد²¹ جامعة جيلالي اليابس بسيدي بلعباس، (الجزائر)، ganabelghit4@gmail.com، المخبر العقاري² جامعة جيلالي اليابس بسيدي بلعباس، (الجزائر)، abdelmadjidmahieddine@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/06/01

تاريخ القبول: 2022/05/01

تاريخ ارسال المقال: 2022/03/05

* المؤلف المرسل

الملخص:

تكتسي عقود التعمير اهمية في مجال البناء والتعمير ويحتاج اعدادها واستغلالها وتوظيفها الى اطارات ذات كفاءة عالية وذلك في جميع مراحل العملية، كما ان الدور الذي يلعبه الموثق في هذا المجال بصفته ضابط عمومي اوكلت له مهمة اعدادها وايداعها في مستوى الحفظ العقاري يتطلب تذليل الصعوبات امامه ومعالجة النقائص سواء كانت عملية او من حيث المنظومة القانونية وذلك حتى يؤدي مهمته على وجه أكمل ويرقى بمستوى الخدمة الى درجة من الكفاءة حتى تؤدي عقود التعمير وظيفتها حسب طبيعة كل عقد.

الكلمات المفتاحية: الموثق ؛ التعمير ؛ عقود

Abstract :

contracts are of great importance in the field of construction and reconstruction, and their preparation, operation and employment require high performance tires at all stages of the process, and the role that the notary plays as a public officer responsible for preparing contracts and filing them at the level of property preservation requires overcoming the difficulties that arise and remedying deficiencies, whether procedural or in terms of the legal system. This is so that it better fulfills its mission and raises the level of service to a level of efficiency so that construction contracts fulfill their function, depending on the nature of each contract.

Keywords: Notary; construction ; contracts

مقدمة:

ان مجال التعمير مرتبط ارتباطا كلياً بحق الملكية العقارية باعتبار هذا الاخير حق دستوري يحق للفرد استعمال هذا الحق واستغلاله وذلك بتشديد البناء فوق العقار موضوع الملكية العقارية غير ان المشرع لم يتركه على اطلاقه بل وضع قيود لهذا الاستعمال والاستغلال وفق نظام قانوني صارم يسمح للسلطة بالتدخل للحد من حريات الافراد باعتباره امتياز للسلطة العامة وذلك عن طريق سن قوانين تسمى بقوانين التعمير باعتبارها آليات وميكانيزمات للتهيئة والرقابة تترجم في شكل رخص وشهادات الاولى تسمى بالرخص العمرانية والثانية في شكل شهادات عمرانية

لكن ما يهمنا على الاطلاق هو خروج هاته الرخص والشهادات بغية استعمالها واستغلالها بطلب من المستفيدين منها عن طريق الهيئات المخول لها قانونا القيام بعملية الاستعمال والاستغلال لهاته الرخص والشهادات حيث تطرا على الملكية العقارية عدة تغيرات قد تؤدي الى انشائها او زوالها او تحويلها هذا الاستغلال يتم وفق نصوص قانونية وتختص به عدة اطراف اهمها وبرزها على الاطلاق الموثق باعتبار هه ضابط عمومي صاحب الاختصاص الاصيل في هذا المجال حيث يقوم بتحرير العقود طبقا للأشكال والاوضاع المنصوص عليها قانونا ومن بينها المحررات التي تتعلق بوثائق التعمير حيث بين المشرع كيفية تعامل الضابط العمومي مع هاته الرخص والشهادات لذا سوف نتطرق الى الاساس القانوني الذي منحه الاختصاص في مجال عقود التعمير مع تحديد طبيعتها واثرها في الوحدة العقارية ثم نتطرق الى اختصاص الموثق في مجال التعمير .

وعليه نطرح الاشكالية التالية ما هو الدور الذي يلعبه الموثق في مجال عقود التعمير؟ وما تم افتراضه هنا ان للموثق دور فعال وريادي في مجال مراقبة وفحص وايداع عقود التعمير .

المبحث الاول: تحديد عقود التعمير والاساس القانوني لاختصاص الموثق في هذا المجال

ان المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها هو اول من ذكر عبارة عقود التعمير واطلق هذا الوصف على مختلف الرخص والشهادات العمرانية حيث تطرق اليها وذكر مختلف الرخص وهي رخصة التجزئة و البناء ورخصة الهدم وشهادتي التعمير والتقسيم وشهادة المطابقة وتناول كل منها على حدى و حدد المشرع ماهيتها واجراءات اعدادها وتحضيرها وكيفية دراستها عن طريق الهيئة التي استحدثها المشرع في هذا المرسوم الا وهي الشباك الوحيد على مستوى البلدية او الولاية الذي يتغير بتغير اختصاص السلطة المخول له قانونا منحها وذكر النصوص القانونية التي تنظمها وتحكمها لذا سوف نعرض على هاته الرخص والشهادات ثم نتطرق الى الاساس القانوني لاختصاص الموثق في مجال عقود التعمير .

المطلب الاول: تحديد الرخص والشهادات محل عقود التعمير

جاء القانون 90-29 التهيئة والتعمير بقواعد عامة لتنظيم العقار سواء كان عقارا مبنيا او غير مبني حيث جاء بالتعمير التنظيمي والتعمير الفردي فالأول يتمثل في مخططات ام التعمير الفردي فيتمثل في رخص وشهادات التعمير والتي تضمنتها مراسم تنفيذية لهذا القانون و المتمثلة في الاساس في المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها (1)

وتجدر الإشارة الى انه وبمجرد المصادقة على عقود التعمير تصبح هذه الاخيرة ملزمة للجميع بما فيها الادارة التي اعدتها وصادقت عليها كما حدد قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء في مجموعة من الرخص والشهادات الادارية التي تعطي معلومات حول حقوق البناء او مختلف التغييرات التي تطرا على العقار لهذا سوف نحدد مختلف الرخص والشهادات التي جاء بها المرسوم المشار اليه اعلاه

أولاً: شهادة التعمير

شهادة التعمير هي الوثيقة الادارية التي تمنح من قبل الادارة للمعني تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار وهذا تطبيقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر وجاء في المادة 51 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم "انه يمكن لكل شخص معني فقبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير تبين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية"⁽²⁾

وبالتالي فهي اداة رقابية مسبقة على اشغال البناء والتعمير تسلمها البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي وهي بمثابة وثيقة اعلامية لحق البناء فوق الارض ويصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي دون اخذ رأي الشباك الوحيد للبلدية

ثانياً: رخصة التجزئة

حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها الى قطعتين او عدة قطع اذا كان يجب استعمال احدي القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع ارضية لتشييد بناية"⁽³⁾

ان رخصة التجزئة لها اثر قانوني تتمثل في انهاء الوحدة العقارية الاصلية وانشاء وحدات عقارية جديدة ونظرا لكون رخصة التجزئة التي تسلمها السلطة المختصة تعتمد اساسا على مخطط الخبير فانه يتعين على محرر العقد ان يعود له فيما يخص تعيين وتحديد مساحة الوحدات العقارية الجديدة واستخلاص كل المعلومات الضرورية وخاصة اذا كانت المعلومات الواردة في رخص التجزئة مختصرة ،لذا يجب ان يتم اعدادها بكيفية قانونية علما ان رخصة التجزئة تسلم في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختص اقليميا او الوزير المكلف بالعمران تطبيق للمرسوم التنفيذي 19/15 المذكور سابقا

ثالثاً: شهادة التقسيم

يتطلب تقسيم العقارات اخضاعها الى رقابة مسبقة من الجهات الادارية المختصة من خلال الحصول على شهادة ادارية تدعى شهادة التقسيم حيث تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام.

يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الارضية بسند قانوني مثل عقد الملكية او بسند اداري شهادة المطابقة او غيرها"⁽⁴⁾

اذن فهي شهادة تخص العقارات المبنية فقط وليست برخصة تجزئة فلا تخلق حقوق بناء جديدة لان العقار اساس مبني وهي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط دون غيره وبصدورها تحث اثارا قانونية تتمثل في تقسيم الوحدة العقارية المبنية الى وحدات متفرقة .

ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية ويتم ايداع طلب الحصول على شهادة التقسيم مرفوقا بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية او التعمير يتمثل في تصميم للموقع والتصاميم الترشيدية ومخطط الكتلة وغيرها من الوثائق المطلوبة علما ان مدة اصلاحيية الشهادة هي ثلاث سنوات

رابعا: رخصة البناء

طبقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 " يشترط لكل تشييد لبنانية جديدة او كل تحويل لبنانية تتضمن اشغالها تغيير مشتملة الارضية والمقاس والواجهة والاستعمال او الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء " (5)

فرخصة البناء في حالة غياب المخططات يتم الدراسة طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الحد الادنى من القواعد التي يجب ان تحترم في عملية البناء مع مراعاة بعض القوانين كقانون حماية البيئة حماية التراث الثقافي وغيرها

فرخص البناء بمثابة ترخيص اداري تسلمه سلطة مختصة لإنجاز او تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه او اي تعديل في بنانية فهي اجبارية قبل القيام بأشغال البناء وهي اخطر عقد من عقود التعمير على وجه الاطلاق باعتبار بمثابة شهادة ميلاد للبناء الذي سيخرج الى الفضاء الخارجي وانطلاق من وجود هذا الهيكل وطريقة بنائه والمقاييس العمرانية المطبقة نستطيع الحكم على النظام العمراني بأكمله.

ويتم تحضير طلب رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية او الولاية وذلك بحسب الاختصاص لسلطة اصدار القرار ويتم ايداع طلب الحصول عليها مرفوقا بملفات الأول إداري والملف الثاني متعلق بالهندسة المعمارية و الملف الثالث والاخير تقني وكل ملف يحتوي على وثائق معينة محددة بالنص القانوني وذلك تطبيق لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وتسليم رخصة البناء قد يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالعمران وذلك كله حسب الحالات المحددة قانونا.

خامسا: رخصة الهدم

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 المذكور اعلاه " لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية او كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم على اذن مسبق " (6)

ان لهذه الرخصة اهمية بالغة وكبيرة ولها اثار بالغة يصعب تداركها لما يتعلق الامر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الاثرية والمشرع كانت له دوافع بإقراره هاته الرخصة منها حماية البنايات الواقعة في اماكن مصنفة او في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية ، حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لها كما انه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما تكون الوسيلة

الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية كما انه يجب ارفاق طلب رخصة الهدم بوثائق معينة كعقد الملكية او شهادة الحياة وغيرها من الوثائق وكذا ملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية كتصميم الموقع ومخطط الكتلة مخطط مراحل الهدم واجالها وغيرها.

كما ان دراسة وتحضير الملف يتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء حسب ما جاء في نص المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 المبين اعلاه، واختصاص اصدار القرار المتعلق بما يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه.

سادسا: شهادة المطابقة

هي الية من اليات الرقابة البعدية تثبت انجاز اشغال البناء طبقا للتصاميم المصادق عليها طبقا لاحكام رخصة البناء حيث تنص المادة 63 من المرسوم 19/15 السالف الذكر "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء". (7)

فهو قرار اداي صادر عن سلطة ادارية مختصة تشهد فيه الادارة بموجب سلطتها الرقابية التي منحها اياها القانون بمطابقة الاشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها هذا كقاعدة عامة واصدارها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي مهما كان صاحب الاختصاص في رخصة البناء.

لكن نجد ان المادة 02 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنائيات واتمام انجازها " على انها الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها ولم يتم النظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الاراضي وقواعد التعمير". (8)

ونصت المادة 20 من القانون 15/08 دون الاخلال بأحكام القانون 29/90 "يمكن ان يستفيد صاحب البناية المتممة و المتحصل على رخصة البناء وكلها غير مطابقة لأحكام هذه الاخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون" (9)

حيث جاء هذا القانون بشيء جديد يتمثل في تسليم شهادة المطابقة رغم عدم مطابقتها لرخصة البناء وهذا في حقيقة الامر خروج عن قاعدة من قواعد التعمير الاساسية الا وهي شرعية الاشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء وهذا الخروج املته ظروف معينة وليست مجالا لدراستنا هذه

المطلب الثاني : الاساس القانوني لاختصاص الموثق في مجال عقود التعمير

ان تحديد الاساس القانوني لاختصاص الموثق في مجال عقود التعمير يتطلب منا تحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال سواء ما تعلق منها بمهنة التوثيق او بالقانون المدني او بمختلف النصوص القانونية الاخرى

حيث تنص المادة 03 من قانون التوثيق "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية التي يرغب الاشخاص اعطائها هذه الصبغة" (10)

كما تنص المادة 10 من قانون التوثيق (يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للايداع ويسهر على تنفيذ الاجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل واعلان ونشر واشهار العقود في الاجال المحددة قانونا). (11) كما تنص المادة 324 من القانون المدني "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ماتم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال والأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه. "(12)

وتنص المادة 90 من المرسوم 63/76 "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية ان يعملوا على اشهار جميع العقود او القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم او بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة. "(13)

ولعل ما يهمننا في هاته الدراسة هو الموثق باعتباره ضابط عمومي مفوض من السلطة العامة يخول له القانون سلطة التصديق واعطاء الصبغة الرسمية للعقود ويسعى لإشهار العقود التي تتضمن تغييرا في الملكية العقارية او الحق العيني العقاري كونها من العقود الواجبة الشهر ويترتب على الموثق خلال تلقيه لتعاقدات الاشخاص مجموعة من الالتزامات حددتها المادة 12 من قانون التوثيق حيث عليه ان يتأكد من صحة العقود الموثقة وان يقدم نصائحه للأطراف حتى تنسجم اتفقاتهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها وقيام الموثق بإشهار العقود المحررة من طرفه مهمة يستمد صفتها من القانون مباشرة ونجد ان الموثق يكاد يكون له الاختصاص التام والشامل في هذا المجال باعتبار ما يخرج عن اختصاصه هي عقود نص عليها القانون على سبيل الحصر واعطى الاختصاص لهيات اخرى وهو في حقيقة الامر مجال ضيق ويكاد يكون استثناء على الاصل هذا الاخير الذي يمثل اختصاص الموثق

وفي الحقيقة نجد ان عقود التعمير باعتبارها عقود منصبة على العقارات وبالأخص على التصرفات الواردة على العقارات لذا يستوجب شهر بعضها باعتبارها تغير من الوحدة العقارية للعقار او تمس بالتكوين المادي له وذلك على مستوى المحافظة العقارية المختصة حتي يتم الحصول على التغيرات الجديدة المنصبة على العقار وذلك عن طريق عقد توثيقي يكون محل ايداع من طرف الموثق محرر العقد على مستوى المحافظة العقارية حتى تتم عملية رسم التغييرات على مستوى البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الايداع كما انه في حالات عديدة اخرى قد تكون بعض شهادات ورخص التعمير شرط اساسي وجوهري لتحرير عقود اخرى الزم المشرع وجوب توافرها تحت طائلة البطلان وهذا كله سنراه لاحقا بنوع من التفصيل في دراستنا هاته .

المبحث الثاني: تحديد اختصاص الموثق في مجال عقود التعمير

ان الوثائق الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية والتي تعرف بالسجل العقاري يفترض فيها انها تعبر عن الوضعية الحقيقية الحالية للعقارات حيث يتم ضبطها باستمرار مع تسجيل مختلف التغييرات التي تطرأ عليها كما تستوجب عملية ضبط السجل العقاري ضرورة مطابقتها لوثائق المسح مع العلم ان بعض من هذه التغييرات تكون عادة عند اعداد العقود التوثيقية التي قد تتضمن ايداع بعض عقود التعمير او تصرفات عقارية تتضمن مراجع

بعض الرخص او الشهادات، لذا سوف نتطرق الى كيفية استغلال بعض عقود التعمير بمناسبة تحرير العقود التوثيقية والتي قد تكون كذلك محل ايداع على مستوى مكاتب الحفظ العقاري المختصة.

المطلب الاول: كيفية استعمال الرخص والشهادات العمرانية بمناسبة تحرير العقود التوثيقية

هنا الزم المشرع على ضرورة تحصل المستفيد على شهادة او رخصة معينة من اجل اتمام واستكمال اجراءات عقود توثيقية اخرى يتوقف تحريرها الحصول على هاته الشهادات ونجد انه هناك العديد من النصوص القانونية سواء ما تعلق منها بمجال الترقية العقارية كعقد البيع على التصاميم او عقد البيع بالإيجار او مثل ما جاء في القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وغيرها من المجالات والعقود الاخرى حيث جعل المشرع ضرورة الحصول على الرخصة او الشهادة حتى يتم تحرير العقد.

من بينها ما نص عليه المشرع في المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي جاء فيها " يخضع بيع قطعة ارض موجودة ضمن الاراضي الجزأة او كراؤها الى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي كم يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال اثناء بيع او كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الارض الجزأة المقرر احداثها .
- يتضمن عقد البيع او الكراء مراجع هذه الشهادة

وانه لا يمكن تسليم الشهادة الا في حالة اتمام انجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة كشبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية وشبكات الهاتف وشبكات الطرق ويجب ان تكون التجزئة موصولة على الاقل بالشبكات الخارجية خاصة شبكات المياه وشبكات التطهير والطاقة الكهربائية. "(14)
-وهنا بين الحد الذي يجب توفره لتسليم هاته الشهادة من الهيئة المختصة .

وبالتالي فالحصول على شهادة قابلية الاستغلال هو شرط الزامي لإبرام عقود الايجار والبيع الخاصة بالقطع الأرضية الجزأة تحت طائلة البطلان فعلى محرري العقود ان يطلبوها اثناء اعداد هذا النوع من العقود والتي تتوقف عليها صحة التصرف وهنا الموثق تقع عليه المسؤولية الكاملة في حالة مخالفته لهذا الشرط باعتباره شرط تقف عليه عملية اعداد العقد ومن ثم يجب ذكر مراجع هاته الشهادة في صلب العقد .

كما ان اعداد عقود البيع بالإيجار اوجب المشرع على توفر مجموعة من الوثائق التي تحكم العقد من بينها رخصة البناء والتصاميم الملحقة وكذلك الحال بالنسبة لعقد البيع على التصاميم الذي يستوجب ذكر مراجع رخصة البناء وعند الاقتضاء رخصة التجزئة وكذا ضرورة ان يتم شهر البيان الوصفي للتقسيم ونظام الملكية المشتركة قبل تحرير عقود البيع علي التصاميم.

بالإضافة الى القانون 08 /15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واطام انجازها حيث جاء في المراسلة رقم 2268 المرسله في شهر مارس 2020 والموجهة الى مدير الحفظ العقاري لولاية ام البواقي ارساله الى المديرية العامة بان الحصول على شهادة المطابقة شرط اساسي لإتمام عملية التسوية وللتصرف فيما بعد. (15)
نستخلص من كل هذا ان وثائق التعمير كرخصة البناء و رخصة التجزئة وغيرها قد تكون شرط اساسي لإبرام تصرفات من قبل الموثقين وان تخلفها ينجم عنه استحالة ابرامها ويعرض العقد للإبطال .

ولذا فعلى محرري العقود وخاصة الموثقين ان يتأكدوا من صحة الوثائق المقدمة وان يتفحصوها بإمعان وان يكونوا على قدر عال من التكوين وان يحسنوا مداركهم العلمية ويوسعوا ثقافتهم القانونية حتى يؤدي العقد التوثيقي وظيفته الائتمانية.

ويحافظ على حصاته ولا يكون عرضة للرفض من طرف المصالح الادارية او الطعن امام القضاء واللذان يعتبران اهم مخاطر مهنة التوثيق حيث يمسان بمصدقية العمل التوثيقي.

المطلب الثاني : شهر عقود التعمير

مع العلم ان اعداد الرخص والشهادات العمرانية يتطلب اعوانا مؤهلين وعلى دراية واسعة بقواعد وقوانين التعمير لذا يجب ان يتكون التركيبة البشرية للشباك الوحيد سواء على مستوى البلدية او الولاية الذي يضطلع بمهمة دراسة واعداد عقود التعمير على قدر كاف من الكفاءة والتكوين في مجال التعمير حتى يتم اعدادها وفقا لضوابط وقواعد قانونية وطبقا للنموذج الرسمي المنصوص عليه قانونا حيث نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها " تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الارض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري."⁽¹⁶⁾

لكن عمليا نجد ان الموثق هو الذي يقوم بشهر عقود التعمير على مستوى مكاتب الحفظ العقاري المختصة وذلك نظرا للخبرة الطويلة في هذا المجال وكفاءته العلمية والعملية مع العلم نجد ان الهيئات التي اوكل لها المشرع مهمة شهر مثل هذه العقود حينما يلجا اليها صاحب الطلب يتفاجأ بالرد السلبي لها وتوجيهه للموثق . بصفته صاحب الاختصاص لأنه مضطلع بكافة القوانين لان تحرير العقود وايداعها يجب ان ينسجم مع مختلف القوانين مع مراعاة الشكليات المطلوبة والبيانات التي يجب ان يشتملها عليها العقد من حيث تعيين الاطراف وهويتهم وتعيين العقارات تعيينا دقيقا وغيرها من البيانات والعناصر الجوهرية التي تحكم العقد التوثيقي وذلك حتى لا يكون العقد عرضة للرفض او الابطال.

كما ان الموثق تربطه علاقة قانونية بمصالح التسجيل والشهر العقاري لأنه يقوم بتسجيل مختلف العقود لدى مصالح التسجيل التي تؤشر بعلامة التسجيل عليها مقابل دفع رسوم التسجيل والطابع على مستوى القباضات المختصة .

مع العلم ان هناك عقود اخرى تنصب على العقارات يقوم بشهرها على مستوى المحافظة العقارية المختصة فهذا التعامل الدائم بين هاته المصالح ،كون ثقافة قانونية وتناسق وانسجام وتفاهم ورؤية مشتركة مهد الى ارساء دعائم قانونية وفهم دقيق لمختلف النصوص القانونية مما يجعل عملية الشهر تتم ببساطة شديدة طبقا للنصوص القانونية ونجد ان الموثق يقوم بشهر عقود التعمير بطلب من اصحابها سواء تعلق الامر برخصة التجزئة او شهادة التقسيم او شهادة المطابقة وذلك بعد ان يتأكد من ان الوثيقة مستوفية لكافة الشروط ومعها الملف الذي تتطلبه عملية الايداع حتى يكون العقد التوثيقي محصنا من جميع الجوانب .

- أولاً: شهر رخصة التجزئة

حددت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15/01/2015 السالف الذكر " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختص اقليميا وعن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة "16

فبعد تسلم المعني لرخصة التجزئة يقدم نسخة للموثق ومعها مخطط وتقرير خبير معتمد بالاضافة الى دفتر شروط يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية والتعمير يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الاراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات اذا كانت الاراضي ممسوحة ومودعة فانه يبتعين اعداد وثائق القياس من طرف الخبير العقاري

والتي تسمى بـ CC1 و CC2 وتودع لدى مديرية مسح الاراضي وبعد والفحص والتمحيص الدقيق تصادق عليها مديرية المسح وذلك بعد اعطائها ترقيمًا جديدًا للوحدات العقارية الجديدة

وهنا نجد ان الموثق يلعب الدور الهام والرئيسي في مراقبة مختلف الوثائق حيث في الكثير من الحالات نجد ان هناك عدم تطابق المعلومات الموجودة في مختلف الوثائق سواء تعلق الامر بالوثائق المعدة من طرف المهندس المعماري او الخبير العقاري او حتى مضمون الرخصة ، في حد ذاتها لذا وجب عليه التروي في معالجة الوثائق قبل عملية تحرير العقد وبعد التأكد من صحة ودقة الوثائق المسلمة له هنا يقوم الضابط العمومي بتحرير العقد التوثيقي ويجب ان يتضمن الاشارة الى مختلف المخططات والوثائق المرفقة وكذا وثائق القياس ان وجدت مع افرغ رخصة التجزئة ودفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات ويعطي المعلومات حول القطع المجزئة وكذا مختلف الارتفاقات الخاصة بها لتاتي مرحلة الايداع على مستوى المحافظة العقارية ليتم شهرها ومن ثم تنشأ وحدات عقارية جديدة وبطاقات عقارية خاصة بها ثم يتم التنسيق مع مصالح المسح حول هاته العملية حتى تكتمل

- ثانياً: شهر شهادة التقسيم

هنا قد تكون القسمة رضائية او قضائية ففي الحالة الاولى بعد تحضير شهادة التقسيم من طرف الشباك الوحييد للبلدية وذلك طبق لنص المادة 37 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 15/01/2015 السالف الذكر فان اختصاص اصدار هاته الشهادة يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

لكن قد يلجا الاطراف الى القضاء لاستصدار حكم قضائي بالقسمة هنا القاضي يعين خبير عقاري للقيام بهذه العملية ويتم التعيين بموجب حكم قضائي وبعد اعداد هه للخبرة المطلوبة تصادق المحكمة على هاته الخبرة ليكون الحكم محل ايداع من طرف الموثق وهنا يجب اعداد وثائق القياس من طرف خبير عقاري معتمد اذا كان العقار ممسوحا ومودعا أي يخضع لنظام الشهر العيني فيجب اعدادها ليتم ذكر مراجعها في العقد التوثيقي وترفق بالعقد محل الايداع على مستوى المحافظة العقارية حتى يتم احداث التغيرات وخلق وحدات عقارية جديدة بناء على الحكم القضائي محل الايداع ووثائق القياس المرفقة .

في حين اخر يمكن ان يتوجه المستفيد من شهادة القسمة التي اصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي للموثق بغرض ايداعها باعتبارها قسمة رضائية انتجت وحدات عقارية جديدة هنا الموثق عليه ان يتأكد من ان الشهادة تتطابق

مع النموذج الرسمي المنصوص عليه قانونا وكذا مختلف الوثائق سواء التي تم اعدادها من طرف مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية كمخطط الكتلة وكذا تقرير الخبير العقاري ووثائق القياس اذا كان العقار مودعا لدى مصالح الحفظ العقاري التي يجب ان تعد من طرف الخبير وتؤشر عليها مصالح المسح ،لثاني بعدها مرحلة اعداد العقد التوثيقي بعد التمعن والتمحيص في الوثائق ، ثم تتم عملية التسجيل على مستوى مصالح التسجيل ويودع العقد لدى المحافظة العقارية المختصة بغرض الشهر وهنا تنشأ وضعية جديدة باستحداث بطاقات عقارية للوحدات العقارية

- ثالثا: شهر شهادة المطابقة

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص الوحيد في اصدار شهادة المطابقة هاته الاخيرة التي يتم طلبها عند انتهاء اشغال البناء وفقا لرخصة البناء والتصاميم الملحقة هذا في الحالة العادية لكن قد يتم طلب تحقيق المطابقة في اطار تسوية وضعية البناء غير الشرعية في ظل القانون 15/8 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها حيث جاء في نص المادة 15 من القانون حالات تحقيق المطابقة بغض النظر عن ما اذا كانت البناية مكتملة او غير مكتملة وسواء تحصل صاحبها على رخصة البناء ام لا ، في كلتا الحالتين قد تكون شهادة محل ايداع من طرف الموثق باعتبارها تغير في التكوين المادي للعقار وتحديث تغييرات ومستجدات في البناء وبالتالي يجب ان يتم ايداع شهادة المطابقة حتى تسجل هاته التغييرات في البطاقة العقارية كما انه يمكن ان ترفق شهادة المطابقة بالعقد التوثيقي الناقل للملكية.

خاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نستشفوا الدور الذي يلعبه الموثق في مجال تحرير واداع عقود العمير باعتباره صاحب الاختصاص في المعاملات العقارية التي يكون موضوعها العقار الذي تصدر بشأنه الرخص والشهادات، حيث يتأكد من صدورهما وفق للنموذج الرسمي المنصوص عليها قانونا ويتأكد من صحة المعلومات التي تحتويها هاته العقود وكذا الوثائق والملفات المرفقة معها، كما ان ايداع وتحرير عقود التعمير يطرح عدة اشكالات قانونية وعملية حيث ما نجد عادة المحافظ العقاري يقوم برفض العديد من العقود التوثيقية بحجة او بأخرى وقد تطرح اشكالات عديدة امام القضاء.

لذا وجب خلق مناخ ملائم بين مختلف المصالح المعنية وضرورة انسجام القوانين و مواكبتها لمختلف المتغيرات مع تدارك مختلف النقائص وسد الثغرات التي تشوب المعاملات العقارية.

المراجع:

- 1- خير الدين مشرنن رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عميلتي تنمير وحفظ الملك العقاري الوقفي العقاري العام، دار هومة. الجزائر، ط2، 2017، ص 13.
- 2- المادة 51 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 3- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/15 الذي يحددكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 4- المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/15 الذي يحددكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 5- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/15 الذي يحددكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 6- المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 7- المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/15 الذي يحددكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 8- المادة 02 من القانون 08/15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واطماف إنجازها.
- 9- المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 10- المادة 03 من قانون التوثيق.
- 11- المادة 10 من قانون التوثيق.
- 12- المادة 324 من القانون المدني المعدل و المتمم.
- 13- المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري .
- 14- المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/15 الذي يحددكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 15- المراسلة رقم 2268 الصادرة عن المديرية العامة الاملاك الوطنية في شهر مارس 2020.
- 16- المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/15 الذي يحددكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.