

دور المحافظ العقاري في شهر عقود التعمير

من إعداد

الدكتور (ة) أعمار الشريف أسية

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحيى فارس بالمدينة

دور المحافظ العقاري في شهر عقود التعمير

من إعداد الدكتور (ة) أعمار الشريف أسية

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحي فارس بالمدينة

ملخص:

للملكية العقارية أهمية بالغة، تتجلى من خلال حسن تسييرها واستغلالها، كما أنها تتطلب دورا فعالا في تنمية الإقتصاد، لذلك فإن كل ما يطرأ عليها من تغيرات، تؤدي إلى إنشائها أو زوالها أو تحويلها، يؤثر على قيمتها العملية في الواقع العملي، لذلك فإن عقود التعمير والبناء المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، تؤثر على العقارات سواء أكانت تشكل فضاء أو عقارات مبنية، كرخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ورخصة البناء وشهادة المطابقة، لذا فإنه يتعين على مصالح الحفظ العقاري، غير المختصة بإصدارها ولكن تقوم بالإطلاع عليها من خلال شهر حلقات نقل الملكيات المتنوعة ويتراوح ذلك بين شهر العقود وفحص بعضها الآخر، وهذا ما سنتناوله من خلال مبحثين، نتناول في الأول شهر رخص التعمير، وفي المبحث الثاني شهر شهادات التعمير.

الكلمات المفتاحية: محافظ عقاري، شهادة مطابقة، تعمير، شهر، تسجيل.

Résumé :

La propriété immobilière est d'une grande importance, ce qui se manifeste par sa bonne gestion et son exploitation, car elle nécessite un rôle efficace dans le développement de l'économie. Par conséquent, tous les changements qui entraînent sa création, sa disparition ou son transfert affectent sa valeur pratique dans la pratique, de sorte que les contrats de reconstruction Et la construction organisée par le décret exécutif 15/19, L'éditeur des modes de préparation et de livraison des contrats de construction qui affectent l'immobilier, qu'il s'agisse d'espaces ou de biens immobiliers bâtis, tels qu'un permis de vente au détail, un certificat de division, un permis de construire et un certificat de conformité, donc les intérêts de conservation immobilière, qui ne sont pas compétents pour les délivrer, mais y ont accès pendant le mois des différents anneaux de transfert de propriété Cela varie entre le mois des contrats et l'examen des autres. C'est ce que nous aborderons à travers deux thèmes. Dans le premier, nous traitons du mois des permis de construire, et dans le second, du mois des certificats de construction.

Mots clés: conservateur immobilier, certificat de conformité, certificat de l'urbanisme, publication, enregistrement.

مقدمة:

إذا كانت وظيفة الشهر ضمان حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقاري الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات وذلك لمجموعة من القواعد أو الإجراءات التي تضمن ذلك فإن على المحافظ العقاري أن يتحقق من صيغة البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، فيتأكد من صيغة التصرف وتوفر أهلية الأطراف وخلو الإدارة من العيوب، فيلعب العقاري دورا هاما في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما وكذا حول الثورة العقارية لشخص ما، فضلا عن ذلك دور مهم في إتمام نقل الملكية حتى بين الطرفين المتعاقدين، في المقابل يهتم التعمير على حد تعبير المشرع من خلال القانون رقم 20/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 من خلال نص المادة الأولى منه يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الإقتصادي

للأراضي والوازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير (قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة عدد 52 سنة 1990).⁽¹⁾ ومن ثم فإن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية، هو التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، عن طريق الشهر العقاري (المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة عدد 30 لسنة 1976).⁽²⁾، ولقد ظلت الإدارات المكلفة بالدراسة طلبات رخص وشهادات التعمير، حبيسة المقتضيات العقارية حين البت فيها، وذلك حرصا على تقادي المسؤولية المحتملة التي يمكن أن تنجم عن تسليمها إلى أي نوع من الرخص وحتى لا تكرر أو تعطى الشرعية للتداول على ملكية أحد الأفراد أو حق من حقوق العقارية، وذلك للعلاقة الوطيدة بين قانون التعمير والبناء وحق الملكية وحفاظا على هذه الحقوق أعطى المشرع حق المحافظة العقارية في فرض رقابة ولو غير مباشرة على الرخص وشهادات التعمير، باعتبار أ، هذه الرخص أو الشهادات تغير في الحقوق العقارية، انتقالا أو تحويلا أو قسمة مما أوجد المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإلى أي مدى تتدخل المحافظة العقارية في شهر هذه العقود غير الصادر عنها لتدليل بها على تحول الحقوق العقارية أو زوالها وتغير أعباء القطع الأرضية وكيف يتم ذلك؟

للإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى قسمين.

أولا: شهر المحافظة العقارية للرخص والمتضمن ثلاثة رخص وهي: رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم.

وثانيا: شهر المحافظة العقارية للشهادات وهي شهادة القسمة وشهادة المطابقة وشهادة التعمير.

المبحث الأول: شهر المحافظات العقارية للرخص الفردية.

تناول المرسوم التنفيذي 19/15 بالتنظيم ثلاثة رخص، يعتبر كإذن قبل الشروع في عملية، تلزم بها الأشخاص الطبيعية والمعنوية على حد سواء، وتتمثل في ثلاثة رخص هي رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم، وعليه تناول كل واحد في مطلب خاص بها.

المطلب الأول: شهر المحافظة العقارية لرخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة كأهم رخصة معروضة للبحث فيها لدى المصالح المكلفة بالتعمير والهدف منها تقسيم مجموعة عقارات أو عقار واحد بهدف التشييد عليه فضلا عن إمكانية التصرف فيه لأشخاص آخرين بالتنازل عنه أو بيعه مما استوجب معه ضرورة شهر رخصة التجزئة وعليه نتناول هذه الفكرة من خلال فرعين أولهما: مفهوم رخصة التجزئة وثانيهما شهر رخصة التجزئة في المحافظة العقارية.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

نص عليها المشرع خلال نص المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بنصه المعدل والمتمم، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية واحدة وفق الشروط أو الأجل التي يحدد التنظيم وقد تناول التنظيم فعلا كيفية تسليم رخصة التجزئة إذ تسلم بموجب قرار يحدد التوجهات التي يتكفل بها صاحب الطلب، ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد انجاز أشغال التهيئة المقرر.

وطبقا لأحكام نفس المرسوم التنفيذي المذكور أنفا فإن رخصة التجزئة بصحبها دفتر للشروط طبقا لأحكام المادة 20 سنة ومنه تستلزم رخصة التجزئة تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذلك الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة لكي لا يزعج السكان.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة.
- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة كما أن المشرع أعطى حق تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأرضي بقرار من الوالي.
- بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكين من انجاز عمليات البناء طبقا لتوجيهات المخطط المذكور، ويخطر كل مالك لقطعة أرض مجزأة بفتح التحقيق العمومي، ولا تسري التعديلات المدرجة في دفتر الشروط التي تتطلب أشغالا إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك ويتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف الشغل، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (المادة 21 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير، ع.ج، 7 المؤرخة: 2015/02/12).⁽³⁾

الفرع الثاني: شهر رخصة التجزئة

إن الهدف من استصدار رخصة التجزئة هو الحصول على قطع أرضية نتجت عن وحدة عقارية أو وحدات، وهذا بخلاف الأراضي الفلاحية الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 ولما كانت التجزئة وسيلة تزيل أو تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشأ وحدات عقارية جديدة ألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة، فالقرار الصادر أو المتضمن رخصة التجزئة يخول لصاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة، متوقف على انجاز التجزئة لمدة ثلاث سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة، وإذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار القطعة الأرضية في التجزئة يجب أن تسليم السلطة مصدر الرخصة شهادة تقدم الأشغال (حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في حدود آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة طبعة 2004، ص112).⁽⁴⁾

إن عملية شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية تتطلب ضرورة أن يقدم الشخص لدى مصلحة الحفظ العقاري نسخة من الرخصة المسلمة بالإضافة إلى المخطط وتقرير خبرة يعده خبير بعد الرخصة وذلك بغرض أن تتأكد مصالح الحفظ العقاري من مجموعة الحصص الناتجة عن التجزئة ولا يتأتى ذلك إلا بمقارنة تقرير الخبرة مع المخطط المصادق عليه من قبل مصالح التعمير البناء، وقد تسبب الأفراد في كثير من الأحيان عند قيامهم بشهر الرخصة بتسليم مخططات غير مطابقة المسلمة على الرخصة، لذا تطلب الأمر تقديم تقرير الخبرة والذي يوضح الحصص بشكل جيد والنتيجة قيامهم بتجزئتها بطريقة غير قانونية وعند حصول عملية البيع أو التنازل لشخص آخر يتضح عدم مطابقة الرخصة ورقمها كما هو موجود في تقرير الخبرة، مما أدى بالأفراد إلى ولوج القضاء لحل مثل هذه المنازعات، من هنا تظهر أهمية فحص العقار في رخصة التجزئة.

كما أضاف المشرع ضرورة شهر دفتر الشروط والتعديلات الواردة عليه طبقا لأحكام المادة 21 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 (المادة 4/21 ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15)⁽⁵⁾ مع نشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق عن الاقتضاء في مكتب الحفظ العقاري بالولاية وذلك طبقا للتشريع الجاري به العمل والمتعلق بالإشهار العقاري، هذا في الأحوال العامة، كما تضاف إلى الملف وثيقة القياس في حالة عقار غير ممسوح وذلك بغرض أن يمنح المحافظ العقاري أرقاما جديدة

للوحدة العقارية الناتجة وقد تنازل المشرع وثيقة القياس وضرورة وضعها في الملف المقدم بموجب أحكام المادة 78 من القانون تأسيس السجل العقاري.

المطلب 02: شهر المحافظة العقارية لرخصة البناء

إذا عرف المشرع حق الملكية أنه حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة ومن خلال نص المادة 674 ق م ج (القانون المدني رقم 10/05 المؤرخ في 2005/07/20، القانون المدني في ضوء الممارسة القضائية، النص الكامل مع الاجتهاد القضائي طبعة 2006-2007).⁽⁶⁾ وحق الملكية بهذا الشكل يخول لصاحبه استعمال واستغلال والتصرف وقد ربط المشرع الجزائري الحق في القيام بعملية البناء بحق ملكية العقار، فكل مالك الحق في الحصول على رخصة البناء للقيام بعملية التشييد فوقها المادة 50 من قانون 29/90 بمقتضى أحكام نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور آنفا بالرغم ما نعيه هذه الوضعية القانونية غير المستساغة من الناحية العملية، ذلك أن انتقال العقار المبني عن طريق البيع لا يحول المشتري العقار إكمال البناء والقيام به في مدة ثلاث سنوات للرخصة الممنوحة للمالك السابق مواصلة البناء أو القيام به بموجبها بل فرض عليه طلب رخصة جديدة، وهذا الملكية العقاري (مولاي عبد السلام شيكري، مدى اختصاص الإدارة في مراقبة الجوانب العقاري حيث البث في طلبات التجزئة والبناء، اليوم الدراسي حول العقار والتنمية المحلية، المنظم من طرف المجلس البلدي لتزنييت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق، جامعة القاضي عياض 13 ماي 2006).⁽⁷⁾ وعليه تتناول شهر رخصة البناء أمام المحافظ العقاري وذلك.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

حيث نص المادة 31 من القانون 19/15 على أنه يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويلا لبنانية على حيازة رخصة البناء وتستعمل وفقا لأحكام المادة 52 من قانون 29/90 لبناء جديد أي البنائيات الجديدة أو لتمديد البنائيات الموجودة أو لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسبيح، كما يعبر القانون كل شخص طبيعي أو معنوي وذلك من حيث الأشخاص الواجب عليهم طلب الرخصة والمذكورين في نص المادة 5/2 إذ ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك والهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البنائة. ورخصة البناء بهذا الشكل سوف تغير في الإرتفاقات اللاحقة بالعقار ولا سيما رخصة البناء المنصبة على بنايات جديدة، وعلى هذا الأساس أوجب القانون ضرورة شهر العقد الناقل إلى ملكية العقار إلى وجود رخصة البناء.

الفرع الثاني: شهر المحافظة العقارية رخصة البناء عند انتقال ملكية العقار

حيث نصت المادة 793 من قانون م ج أنه ل تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري، والملاحظ في الممارسة العملية أن الجماعات الإقليمية تفرض على المالك الجديد للعقار أن يكون موضوع رخصة بناء، أن يتقدم بملف جديد مما يسبب نفقات وجهد وضياح وقت.

ولكن إذا ما قام صاحب العقار الذي شيد البناء أو أثناء تشييده أو قبل أن يشرع في تشييده بموجب الرخصة المسلمة له بنقل ملكية هذا العقار إلى شخص آخر لم يلتزم المحافظ العقاري في شهر العقد الناقل لملكية هذا الآخر، وفي هذا المضمار يجب التمييز بين ثلاث حالات.

- الحالة الأولى: في حالة نقل العقار قبل التشييد:

لقد أعطى المشرع مدة ثلاثة سنوات للقيام بعملية البناء للشخص القائم بأشغال البناء، يمكن للموثق أن يشير لمراجعة رخصة البناء المسلمة في العقد ولكن في هذه الحالة لا يستفيد المحافظ العقاري من هذا الفحص لأن العقار لم تترتب عليه حقوق عقارية جديدة مادام مشتري العقار سوف يقوم بطلب رخصة البناء من جديد.

- الحالة الثانية: حالة وجود رخصة البناء أثناء تشييد الأشغال:

وفي هذا الحالة يطلب المحافظ العقاري ضرورة إيداع العقد الذي بموجبه تتعين الملكية العقارية محل التصرف أي صاحبها بوثيقة تثبت تقدم الأشغال تصدر عن رئيس المجلس البلدي أو الوالي حسب الحالة (مكان وجود الأشغال إما تقدما أو إتمام الأشغال).

- الحالة الثالثة: حالة من الأشغال بموجب الرخصة.

في هذه الحالة يتطلب إيداع شهادة المطابقة مع ملف المودع بغرض الإشهار وفي هذه الحالة يتحقق المحافظ العقاري على أن التعيين المشار إليه في عقد الملكية سليم.

في كلتا الحالتين الثانية والثالثة يجوز أن يرخص المحافظ العقاري شهر العقد الناقل أو المحمول للملكية العقارية في حالة غياب شهادة تقدم الأشغال، أو إتمامها أو غياب شهادة المطابقة خاصة بعد أن مكن القانون من تسوية البناءات غير مطابقة الرخصة مع جبر الأفراد بالقيام بإجراءات المطابقة (القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها الصادر في 20 جويلية 2008).⁽⁸⁾

كما لا يرفض المحافظ العقاري في الحالات التي يتضمنها شرط خاص، حيث لا يمكن التنازل على العقار إلا بعد تمام البناء ودون ما حاجة لشهادة المطابقة بالبناءات المقامة من الدولة في إطار المساكن الإيجارية والترقوية وغيرها.

المطلب الثالث: شهر المحافظ العقاري لرخصة الهدم

إذا كان هناك عقار مشيد كامل أو غير كامل، قديم يسمح المشرع من هدمه بغرض إعادة إنشاء أو إقامة بناء آخر، وعلى هذا الأساس فاننتقال عقار أو تحويله أو التنازل عليه مشيد بموجب التعيين في عقد الملكية غير أنه في الواقع العملي، فإنه أثناء عملية نقل الملكية يكون عقارا فارغا، مما يدل عليه أن الحق القائم سابقا قد زال بموجب هدمه كليا، لذلك فالعقار الذي غدا فارغا فعليا يوجب على المحافظ العقاري شهر رخصة الهدم مع العقد وعليه سنتولى تعريف الرخصة وضرورة فحصها من قبل المحافظ العقاري.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

يعرف المشرع رخصة الهدم في المادة 60 إذ تنص على أنه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم المناطق المشار إليها في المادة 46 أو كلما اقتضت ذلك لشروط التقنية والأمنية، وقد تتمثل عملية الهدم في فك أجزاء البناء المتصلة وطمر كل من الاسمنت والأحجار المتواصلة والتي التصقت بالعقار اتصال قرار وثبات وبالتالي إتلاف ذلك العقار المبني وجعله فارغا.

وتعتبر رخصة الهدم شرط في تكوين ملف رخصة البناء لأجل البناء من جديد على الأرض.

يجب أن تخضع في إصدار قرار رخصة الهدم مجموعة من الإجراءات القانونية وطلب وإعداد ملف إداري يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بحسب الحالة نصوص المواد 65 و66 و67 و68 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

وطبقا الأحكام المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15 (المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15)⁽⁹⁾ فإنه لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

الفرع الثاني: حالة طلب المحافظة العقارية لقرار رخصة الهدم

إن تغيير الحالة الموجودة التي كان عليها العقار قبل إلى حالة أخرى بعد الهدم يغير في التعيين، بالتالي في اتفاقات العقار السابق أو طبقاً لأحكام نص المادة 83 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإن قسم مصلحة المسح تبلغ المحافظ العقاري بالتعديلات الناتجة عن البناء والتهديم، هذا التغيير تدخل في احتواء العقار وتولد عن فعل الملاك.

وتثبت هذه التغييرات عن طريق محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية PR14، في المقابل التغييرات بمحاضر تسمى إثبات الهدم والبنائات الجديدة PR15 ويتم تحويل هذه المحاضر إلى المحافظ العقاري. من مصالح المسح بين اليوم 25 و30 من كل شهر بموجب جدول مطبوع في شكل نموذج PR12 ليعطيها أرقاماً تسلسلية ليتم ترتيبها بسهولة، والهدف من مسح هذه المحاضر المثبتة لحلة هدم البنائات هو احتواء العقار المهودم.

ومن ثم فإن الهدف من الإشارة إلى عملية الهدم بموجب رخصة الهدم إنما هو دليل لإعادة تأهيل العقار غير المبني، وإثراء المجموعة العقارية الموجهة إما للبناء الذاتي من طرف الأشخاص الطبيعية سواء بناء مساكن أو أماكن معدة لممارسة المهنة والتجارة، وكذا بنسبة للدولة فيها يخص تأهيله لعملية الاستثمار تجديد الوعاء العقاري وإعادة إدماجه في محيط حضري متناسق.

المبحث الثاني: شهر شهادات التعمير والبناء والمطابقة

لقد تناول قانون التهيئة والتعمير ثلاثة شهادات على غرار الرخصة وهي شهادة التقسيم وشهادة التعمير وشهادة المطابقة.

وبتناول شهر المحافظ العقاري لهذه الشهادات ما يلي:

المطلب الأول: شهر شهادة التقسيم

قد يقوم الأفراد أو الجماعات بعملية البناء فوق قطع عقارية كبيرة يكون لهم الحق في طلب رخصة البناء وقد يضطر البعض للخروج من حالة الشياخ المفروض عليهم، فمن المقرر قانون أنه من خلال المادة 723 من القانون المدني للشركاء في الشيوخ عند انعقاد اجتماعهم على اقتسام المال الشائع بالطريقة التي يرونها، وهي ما تمثل من الناحية القانونية قسمة عينية للعقار (حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث العقارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، طبعة 2005، دار هومة، ص21).⁽¹⁰⁾

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

تنص المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتهم على أنه تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

هي إجازة تسلمها السلطة الإدارية لصاحبها بغرض قيامه بتقسيم عقار إلى عدة أقسام، غير أن الوحدة العقارية يكون مبني عليها عقار، أي تمنح بصدد الملكية العقارية المبنية، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أو الوالي المختص، فتكون بصدد شهادة قسمة عند فصل العقار المبني عن العقار الفارغ، وتكون بصدد إعداد جدول وصفي في حالة قسمة العقار المبني لكونه يحتوي على الأجزاء المشتركة.

المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور آنفاً تصدر شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية، وتخضع لجميع الإجراءات المنوطة بها في أحكام المادة 66 إذ يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء (المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15)⁽¹¹⁾.

الفرع الثاني: إيداع شهادة المطابقة لدى المحافظة العقارية

يطلب إيداع شهادة المطابقة في حالة إذا ما انتهت أشغال البناء وتم إقرارها من المصالح المختصة، بحيث أنه عند انتقال العقار المبني يجب أن تذكر شهادة المطابقة وكل مراجعها الأساسية في حين تسليمها ورقمها وتاريخها وذلك بمعية الوثيقة المودعة الناقلة للملكية وعلى اعتبار شهادة المطابقة أهم عقد من عقود التعمير على الإطلاق، فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع إلى غاية أن يتم إحضارها من قبل المودع فمن خلالها يتأكد المحافظ العقاري من الملكيات العقارية المنجزة.

وقد رأينا أن شهادة المطابقة ضمن الوثائق المودعة للشهر العقاري، إنما هو للتدليل على ضرورة انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال والاستغلال لا سيما المباني المعدة للسكن، ومن خلال تعديل المشرع لأحكام القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون 29/90 بموجب القانون 15/08 فإن من خلال استقراءنا النصوص القانون يتضح من خلال عملية تسوية البناءات غير المطابقة للرخصة أو التي بدون رخصة يمكن أن تسوى الوعاء العقاري، مما يتعين معه في رأينا تشرك المحافظة العقارية في شهر العقود الناجمة من التسوية ما دامت تمس بالوعاء العقاري سواء كان تابعا للدولة أو تابعا للخواص.

المطلب الثالث: شهر شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من العقود المبدئية أو السابقة للقيام بالإتفاقات على الأراضي والقطاعات، وعليه قد لا يجعلها المشرع ضرورية في ملفات نقل أو تحويل الملكية، إلا إذا كانت ضرورية في المشاريع الكبرى التابعة للدولة.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

في إطار أحكام المادة 51 من القانون 29/90 فإن شهادة التعمير في الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من شخص معني، تعين حقوقه والبناء والاتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، يدرس هذا وتسلم شهادة القسمة وفق الإجراءات والطلب المقدم تحت طائلة الرفض الرخصة لأحكام المواد 37،36،35،34،38 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير.

الفرع الثاني: شهر شهادة القسمة في المحافظ العقارية

ألزم المشرع ضرورة شهر شهادة القسمة باعتبارها هي الأخرى، شأنها شأن رخصة التجزئة، فهي تهدف كذلك إلى تقسيم العقار، أي تنتج وحدات عقارية جديدة، وبعد المصادقة على مخطط القسمة المرفق عند البث في الطلب طبقاً لأحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود بتحضير عقود التعمير ويتطلب ذلك، أن يكون في الملف مخطط على سلم 1/200 أو 1/500 الذي يشمل حدد القطعة الأرضية على المساحة الأرضية والمساحة المبنية من الارض والمساحة الإجمالية للأرضية واقتراح التقسيم بعد صدور قرار بتسليم الشهادة، يجب أن يتفق مخطط الكتلة للبناءات الموجودة مع المخطط العقاري مجموع الحصص الناجمة عن التقسيم مع مدى موافقتها للمخطط، لإعادة ترقيم الوحدات العقارية وأعبائها الجديدة.

أما في الحالة الجدول الوصفي في حالة الملكية المشتركة، فمن المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين ومن المقرر قانون، كذلك طبقاً لاحكام المادة 747 قانون مدني جزائري أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً لدعوى تقسيم أو بيع بمعزل من الأجزاء الخاصة (حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق ص93).⁽¹²⁾ وأن الجدول الوصفي للتقسيم يحدد الأجزاء المشتركة، ويتأكد المحافظ العقاري من خلو أي مخالفة للمخطط مع المقارنة بالقرار الصاد، يقبل الإيداع ويعطى ترقيماً جديداً لقطع العقارية الناشئة وذلك بمقارنتها مع المخطط المصادق عليه من قبل مصالح التعمير.

المطلب الثاني: شهر شهادة المطابقة

يقوم الأفراد في الدولة على حد سواء بطلبات رخص البناء بغرض التشييد وبعد الانتهاء من مشاريع البناء، ألزم المشرع مرخص لهم بعملية البناء بضرورة استصدار شهادة مطابقة بغرض تمكنه من استغلال المبنى واستعماله والتدليل على أن الأشخاص احترموا قواعد التعمير والبناء في عملية البناء أي أقاموا البناء مطابقاً لأحكام الرخصة المسلمة، وعليه قد يقوم الأفراد بنقل الملكية العقارية أو تحويلها ولا يستقيم ذلك إلا بشهر أو إطلاع المحافظ العقاري على هذه الشهادة.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 المنطلق بالتضحية والتعمير، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي بها، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة من أحكام رخصة البناء وطبقاً لأحكام 65 من الطلب ويسلم حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم والمتعلقة برخصة البناء بحيث تبين شهادة التعمير:

- أنظمة تهيئة التعمير المطابقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الترضية.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة.

وتخضع فب تسليمها لأحكام 7 و8 و9 وفق تصاميم ترشيديّة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل البنايات التالية وحدود القطعة الأرضية ومساحتها، كما تتمثل مذكرة تحوي قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها (المواد 9,8,7 من القانون 29/90)⁽¹³⁾.

- نوع مختلف أشغال الأرض وما دامت تهدف إلى تبيان القواعد القانونية والارتفاقات التي تحكم الأرض من خلال مخطط شكل الراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

فإن شهادة التعمير تسبق رخصة البناء وذلك فإن خضوعها للفحص من قبل المحافظ العقاري بنفس الشكل ونفس الهدف.

الفرع الثاني: فحص المحافظ العقاري لوجود شهادة التعمير

قد يتعرض الملف المودع لدى المحافظة العقارية بمناسبة شهر العقود الناقلة أو المحولة أو المغيرة للملكية للرفض ويقوم المحافظ بالتأكد من شهادة التعمير من حيث وجودها في الملف، وذلك للتأكد من الارتفاقات الممكنة التي قد تغير من الأعباء العامة التي تحكم القطعة الأرضية فيعرف إذا ما قام الفرد والدولة بمجموع هذه الارتفاقات، قاموا بإجراءات القانونية اللازمة لاستصدار رخص البناء عليها، والواقع العملي أن شهادة التعمير نادراً ما يطلبها المحافظ العقاري في الملف المودع إلا في حالات نادرة يتأكد مجموع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي حفاظاً على الوعاء العقاري المخصص لأي مشروع كان علم أو خاص لفائدة الدولة أو لفائدة الأشخاص الطبيعية.

خاتمة:

إن الأصل العام في عقود التعمير والبناء أن تضطلع في رقابتها من حيث الإصدار والتنفيذ المصالح المكلفة بالتعمير والبناء كهيئة رقابة تقنية، دون الخوض في الرقابة العقارية للملكية من حيث وجودها أو عدمها، وكذلك الأمر بالنسبة لهيئات أخرى، كالمحافظة العقارية غير أن لهذه الأخيرة تفحص أو تجد وثيقة تثبت إحدى هاته العقود ولذا وفق الأحكام المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العيني فإن المسؤولية الكاملة تقع على موثق العقد الناقل للملكية ولا يترتب أي مسؤولية على المحافظ العقاري وفي حالة عندها إيداعها، فهو مسؤول أصلاً فقط على الوثائق الأساسية في العقود أو الوثائق (شهادة الملكية، شهادة الميلاد، أو الفريضة)، فيبقى له رخص الإيداع في حالة عدم مطابقة المخططات المطلوبة للمراجع وخاصة فيما يتعلق برخصة التجزئة وشهادة التقسيم، أما بالنسبة لرخصة البناء والمطابقة والهدم والتعمير بمقتضى الإشارة إلى

أرقام تسلمها وتاريخ صدورها أي مراجعتها فقط، ويتحمل الموثق المسؤولية إذا قدم مراجع خاطئة غير أنه يجوز المحافظ العقاري طلبها للتأكد من صحة المعلومات الموجودة في الوثيقة المطلوب إيداعها.

الهوامش:

- ¹- قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة عدد 52 سنة 1990.
- ²- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة عدد 30 لسنة 1976.
- ³³- المادة 21 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير، ع.ج، 7 المؤرخة: 2015/02/12.
- ⁴- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في حدود آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة طبعة 2004، ص112.
- ⁵- المادة 21/ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ويحدد كفاءات تحضير، نفس المرجع، عقود التعمير وتسليم ذلك.
- ⁶- القانون المدني رقم 10/05 المؤرخ في 20/07/2005، القانون المدني في ضوء الممارسة القضائية، النص الكامل مع الاجتهاد القضائي طبعة 2006-2007.
- ⁷- مولاي عبد السلام شيكري، مدى اختصاص الإدارة في مراقبة الجوانب العقاري حيث البث في طلبات التجزئة والبناء، اليوم الدراسي حول العقار والتنمية المحلية، المنظم من طرف المجلس البلدي لتزنييت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق، جامعة القاضي عياض 13 ماي 2006.
- ⁸- القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها الصادر في 20 جويلية 2008.
- ⁹- المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير، نفس المرجع.
- ¹⁰- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث العقارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، طبعة 2005، دار هومة، ص21.
- ¹¹- المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 نفس المرجع السابق.
- ¹²- حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق ص(93).
- ¹³- المواد 7,8,9 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمستمر.

قائمة المراجع:

الكتب:

حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في حدود آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة طبعة 2004.

حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث العقارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، طبعة 2005، دار هومة.

المداخلات العلمية:

مولاي عبد السلام شيكري، مدى اختصاص الإدارة في مراقبة الجوانب العقاري حيث البث في طلبات التجزئة والبناء، اليوم الدراسي حول العقار والتنمية المحلية، المنظم من طرف المجلس البلدي لتزنييت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق، جامعة القاضي عياض 13 ماي 2006.

النصوص القانونية:

- قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة عدد 52 سنة 1990.
المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة عدد 30 لسنة 1976
القانون المدني رقم 10/05 المؤرخ في 2005/07/20، القانون المدني في ضوء الممارسة القضائية، النص الكامل مع الاجتهاد القضائي طبعة 2006-2007.
8- القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام انجازها الصادر في 20 جويلية 2008.
المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير، ع.ج، 7 المؤرخة: 2015/02/12.