

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



الطرق البديلة لحل النزاعات العقارية

في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي

مسار: الحقوق تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د. مصطفى عبد النبي

إعداد الطالبان:

- بوحفص بن حمدون

- بشير أولاد العيد

لجنة المناقشة:

أ.حمودين داود	أستاذ مساعد " أ "	جامعة غرداية	رئيسا
د. مصطفى عبد النبي	أستاذ مساعد " ب "	جامعة غرداية	مقررا ومشرفا
د زرباني مصطفى	أستاذ مساعد " ب "	جامعة غرداية	مناقشا

السنة الجامعية: (1438-1439هـ/2017-2018م)

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



الطرق البديلة لحل النزاعات العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي

مسار: الحقوق تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د. مصطفى عبد النبي

إعداد الطالبان:

بوحفص بن حمدون

بشير أولاد العيد

السنة الجامعية: (1438-1439هـ/2017-2018م)

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



الطرق البديلة لحل النزاعات العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي

مسار: الحقوق تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د. مصطفى عبد النبي

إعداد الطالبان:

بوحفص بن حمدون

بشير أولاد العيد

السنة الجامعية: (1438-1439هـ/2017-2018م)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ فَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَصْلِحُوا ذَاتَ بَيْنِكُمْ وَأَطِيعُوا اللَّهَ

وَرَسُولَهُ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ ﴾

شكر وعرفان

الشكر لله أولا وأخيرا على توفيقه لنا لإتمام هذا العمل المتواضع، والحمد لله كثيرا، على نعمة العلم التي أنعمها علينا كما نتقدم بجزيل الشكر إلى الاستاذ دكتور مصطفى عبد النبي اولا على قبوله الاشراف على إنجاز هذا العمل، وثانيا على توجيهه و عونه الذي لقيناه منه بعد الله تعالى فكان لنا خير مرشد و مصحح لمسار العمل المنجز .الشكر و الامتنان موصول كذلك إلى أعضاء لجنة المناقشة المحترمة على قبول الاشراف على مناقشة عملنا المتواضع . و نتقدم بالشكر أيضا لجميع الاستاذة الذين رافقونا طوال مشوارنا الدراسي و الجامعي وإلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ورافقتنا دعواته و تمنياته لنا بالتوفيق و النجاح.

الإهداء

أهدي هذا العمل:

إلى من كان له الفضل بعد الله تعالى في وجودي... إلى من رباني صغيراً،
رعاني شاباً وصاحبني كبيراً... إلى من سألت الله أن يرزقني بره في حياته وأسأله
تعالى أن يرزقني بره
إلى من علمتني بأنه مع بزوغ كل فجر تتجدد نسمات الأمل.... وبأن
غاية الحياة ليست المعرفة بل العمل.... و بأنني خلقت للنجاح وليس
للفشل... فأليك يا أمي يا من أنرت دروب حياتي المظلمة... إليك يا شمس
نھاري.... شفاك الله وعفاك.

إلى زوجتي ورفيقتي في الحياة العزيزة والغالية
إلى فلذة كبدي ونور حياتي أولادي
إلى سندي في الحياة إخوتي وأخواتي؛
إلى اقاربي وأبناء عمومتي وأخوالي وأنسابي وجيراني؛
وإلى كل الأصدقاء والأحباب وزملاء العمل؛

بوحفص بن حمدون

الاهداء

أهدي ثمرة جهدي وعملي إلى:

الوالد والوالدة الكريمة

أطال الله في عمرهما

إلى زوجتي الغالية وعائلتها

إلى أبنائي

إخوتي وأخواتي كل باسمه

إلى كل أفراد العائلة صغير وكبير

إلى رفقاء دربي في العمل والدراسة

بشير اولاد العيد

قائمة أهم المختصرات :

الاختصار	الكلمة
ص	الصفحة
ج.ر	الجريدة الرسمية
ق.ا.م.و.ا	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري

قائمة الملاحق :

رقم الملحق	عنوان الملحق
ملحق رقم 01	القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017 الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات
ملحق رقم 02	التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري
ملحق رقم 03	محضر الصلح
ملحق رقم 04	محضر عدم الصلح

ملخص:

الطرق البديلة نظام قانوني أقره المشرع الجزائري من أجل تخفيف العبء عن مرفق القضاء ، ذلك أن بعض القضايا التي يطول أمد نظرها أن اليأس من العدالة كثيرا ما تمتلئ به نفوس المتقاضين وهو ما يطلق عليه ظاهرة البطء في التقاضي

ونظرا لما يتضمنه العقار من إجراءات معقدة وخطيرة في حال انتقاله من طرف إلى آخر وإدعاءات بأحقية الملكية أو الحيازة المنصبة على العقار موضوع النزاع تطرح بدورها نزاعات أزلية وبمرور أجيال دون تسوية وضعيتها لدا كان من الضروري إعمال هذه الطرق البديلة سواء القضائية والمتمثلة في الصلح والوساطة والغير القضائية الصلح سواء علي مستوي هيئات إدارية التي إعتد علي نظامين قانونين ألا وهما نظام الشهر العيني والذي تمثله هيئة مديرية مسح الأراضي بواسطة لجنة المسح وكذا نظام الشهر الشخصي والذي يتجسد في عملية التحقيق العقاري .

ولدا كان لزاما على السلطة القضائية الأخذ بعين الاعتبار مدى تطبيق هذه الطرق العبر القضائية من أجل الاستفادة فعلا منها

الكلمات المفتاحية: طرق البديلة، النزاع، العقار

Abstract

Alternative methods A legal system approved by the Algerian legislator to reduce the burden on the judiciary facility. Some of the protracted cases that despair of justice is often filled with litigants are what is called the slow pace of litigation

In view of the complex and dangerous procedures involved in the property, in the event of its transfer from one party to another, and claims of ownership or possession of the property, the subject matter of the dispute, in turn, raises eternal disputes and generations without settling their status. Peace, both at the level of administrative bodies, which relied on the two systems of law, namely the month system in kind, which is represented by the Directorate of Land Survey by the Survey Committee and provided the system of personal month, which is reflected in the process of real estate investigation.

The judiciary had to take into account the extent to which these illegal methods were applied in order to make effective use of them

Keywords: alternative methods, conflict, property



مقدمة

مدخل للموضوع :

تكتسي الملكية العقارية اهتماما بالغاً باعتبارها مكان ممارسة نشاط الإنسان الزراعي والصناعي، و كذا موطن إستقراره وسكنه، فأضحت مدرجة ضمن الدائرة الاقتصادية داخل الدولة وتشكل دعائم الاقتصاد في أي مجتمع بغض النظر عن النظام السياسي و الاقتصادي السائد فيه وتشكل كذلك جوهر و حقيقة الإنسان الغالب عليه حب التملك لتكوين الثروة إشباعاً لغريزته.

ومما هو ثابت ومتعارف عليه بين أفراد المجتمع أنّ العقار يصنف من أرقى الأموال قيمة التي تُشكل محل ملكيته ، ونخص بالذكر الأرض ، وهذه الأخيرة طالما كانت سبب في الخلافات والنزاعات بين العروش والقبائل وأحيانا تثير المشاكل والحروب علي الحدود حتي بين الدول فالتعامل مع الملكية العقارية ليس من السهولة كالتعاملات الأخرى في الحياة اليومية ، لذا انتهجت التشريعات العقارية اشتراط الرسمية كركن لإتمامها، من اجل حماية للمتعاملين والغير، من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية والتعليمات بما يتماشى والغاية التي يصبو إليها لحماية الملكية العقارية وضمان استمراريتها، باعتبارها قاعدة العلاقات القائمة بين الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ومن ضمن هذه النصوص نجد القانون المدني رقم 58/75 وقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتم وكذا القانون رقم :02/07 المتضمن التحقيق العقاري الذي ألغى المرسوم رقم :352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن عقد الشهرة والأمر نفسه نجده ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم :09/08 المؤرخ 2008/02/25 وقانون الإجراءات السابق العمل به .

غير أنه يلاحظ أثناء الانتقال من نظام إلى آخر ،أثار شهر الملكية العقارية -أثناء فتح مسح الأراضي العام في بلدية معينة المنصوص عليه بالأمر 74/75 المتضمن تأسيس السجل العقاري ومسح الأراضي - جملة من الإشكالات بين المتجاورين، وبالخصوص الأملاك المنتمية للخواص، وأحيانا تتخذ شكل نزاع، حول أحقية المتخاصمين علي عقار مبني أو أرض من أجل ترقيم فرقة المسح العقار باسمه ،الأمر الذي يستلزم من الأعوان التقنيين لمسح الأراضي إحالة الأمر للجنة المسح للبحث فيه، وإن فشلت في مسعاها يحال الأمر بمناسبة إيداع وتائق المسح للمحافظ العقاري المختص الذي يعالج الأمر ضمن أطر قانونية محددة.

ولا يقتصر الأمر هذا بمناسبة تطبيق الأجراء الأول للشهر العيني، فقد اشتملت هذه الإجراءات أمام كثرة وضغط القضايا المرفوعة امام العدالة، التي بلغت منها 07 % منازعات عقد الشهرة من مجمل القضايا العقارية المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة ، الأمر الذي حتم على المشرع الجزائري احتواء هذا الإشكال والتقليل

منه ، وإعادة النظر في تفعيل إجراءات التقادم المكسب للملكية العقارية بالقانون 02/07 المتضمن التحقيق العقاري والنصوص التطبيقية اللاحقة له، رغبة من المشرع في حصر الاعتراضات قبل المنازعة القضائية وكذا الآجال القانونية المحددة للمرافقات التي تطول أو تنقص طبقا للمراحل التي تمر بها الخصومة.

أهمية الموضوع :

وتأكيد على أهمية الطرق البديلة لحل المنازعات العقارية أفرد لها المشرع الجزائري باب، ضمّنه الصلح والوساطة القضائية حتى بعد لجوء الأطراف للعدالة، رغبة في دأب الصدع بين الأطراف، و إستقرار الملكية العقارية وثباتها، حيث قرر الحماية القانونية للمصالح الاقتصادية عبر سن نصوص قانونية وتنظيمية دقيقة لضبط العقار، إذ جعل للسلطة التنفيذية أحيانا إجراء المصالحة في الخصام رغم ان هذا الإجراء هو اختصاص أصيل للسلطة القضائية. الأمر الذي قلّ ما نجده بإستثناء بعض المخالفات الاقتصادية بما يخدم الاقتصاد ككل، ولعل تعقد المشاكل الخاصة بالعقار في الجزائر من جهة وتنوع المعاملات العقارية وكثرتها من جهة أخرى -بالنظر للظروف الاقتصادية والسياسية- إذ أن القروض العقارية أمست أوراق مالية تتداول بالبورصة، وكذا القيمة القانونية للتصرفات المشهورة المستقرة سواء ضمن نظام الشهر الشخصي أو العيني.

وحسب المفاهيم السابقة تبرز الأهمية القانونية والعملية للطرق البديلة لحل المنازعات العقارية من خلال ذلك نبرز أهمية وضرورة الخوض وإبراز الجهات المخولة في أعمال التوفيق بين أطراف المنازعة العقارية والأسلوب الذي تدار به في بلادنا أن جميع الأطر القانونية المنظمة للطرق البديلة لحل النزاع العقاري

أسباب اختيار الموضوع:

من الأسباب التي دفعت بنا الى اختيار هذا الموضوع يمكن ان نميز بين أسباب موضوعية و أخرى ذاتية . فمن الأسباب الموضوعية نورد؛ اعتماد النظام القانوني الجزائري نهج المصالحة والوساطة في عدة مجالات كطريق مساعد لعمل الجهات القضائية، شجعنا على اختيار هذا الموضوع ، وفي جانب آخر الاتجاه الى الطرق البديلة لحل النزاعات العقارية كثير ما خفف الضغط على الجهات القضائية بما يمنح لها فرصة التفرغ لقضايا ذات اهتمام اسمي. وكذا يمكن القول ان هذه الطرق البديلة ساهمت في التقليل من المشاكل الناجمة عن الملكية العقارية، وبطى فصل الجهات القضائية في المنازعات، والحديث عن الصلاحيات الممنوحة للهيكل المكلفة بالعقار، و القيمة القانونية للمحاضر المثبتة لمثل هذه الإتفاقات، و أهمية ذلك بالنسبة للأطراف والغير وحتى القضاء.

و من الدوافع الذاتية رغبتنا في التطرق الى موضوع ربما يكون جديدا في مؤسستنا الجامعية من جهة ثم رغبتنا في إرساء هذه السلوكيات الحضارية التي تفضي الى حل النزاعات العقارية بعيدا عن أروقة المحاكم و جلسات القضاء ، ثم كان لنا اهتمام بإثراء المكتبة ببحث يمكن ان يكون منطلقا لبحوث أكاديمي أخرى تكتسح هذا المجال المتميز و هو حل النزاعات بطرق بديلة ودية .

إشكالية البحث :

ان مجال الحلول البديلة أو الطرق الجديدة التي أتى بها المشرع الجزائري في حل النزاعات المدنية على الخصوص تم انسحابها الى بعض المجالات الجنائية، و من منطلق أهمية المجال العقاري كونه يستقطب العديد من النزاعات أيضا، وحب تفعيل هذه الآليات في هذا المجال . و منه يمكننا طرح الإشكالية التالية :

ما مدى مساهمة الطرق البديلة لحل النزاعات العقارية في مساعدة الجهات القضائية و إستقرار

النظام العقاري في الجزائر؟

هذه الإشكالية الرئيسية لموضوعنا يتفرغ عنها إشكاليات فرعية تتمثل في:

- كيف نظم المشرع الجزائري نظام الصلح العقاري قبل للجوء القضاء؟
- ماهي الجهات والأشخاص المنوط بهم ذلك؟ وما مدى حرية القاضي في عرض هذه البدائل قبل الفصل في الدعوى المطروحة أمامه؟
- وماهي الحجية القانونية للمحاضر والأحكام المتضمنة لها؟

المنهج المعتمد :

للإجابة على هذه الإشكالية، ونظرا لطبيعة الموضوع بماله من مرجعيات قانونية وفقهية إستلزم منا إتباع المنهج الوصفي والتحليلي للدراسة وذلك من خلال الحديث عن الوسائل و الأساليب البديلة لحل الخصومة العقارية والنصوص القانونية المنظمة لذلك. و هذا من خلال تحليل مجمل النصوص ذات العلاقة ثم اسقاطها على الواقع .

حدود الدراسة:

إن حدود هذه الدراسة اقتصرت مكانيا على نظام الصلح قبل اللجوء للقضاء والوساطة والصلح أثناء المنازعة العقارية لشيوعها وتطبيقاتها العملية هذا في النظام القانوني الجزائري، أما زمانيا فان الدراسة تركز على مرحلة قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي ظهر سنة 2008 و ان كان هناك بعض الإشارة الى الصلح في قانون الإجراءات المدنية القديم الذي أشير له في الدراسة من باب تطور الفكرة لدى المشرع الجزائري.

صعوبات البحث:

ومثل كل بحث علمي يشير صعوبات إذ اعترضتنا عوائق تتمثل في اتساع الموضوع وإمكانية حصره في جانب محدد، نقص الدراسات الأكاديمية المتخصصة في الموضوع إن لم نقل انعدامها الخاصة باللغات الأخرى ، ورود النصوص القانونية الخاصة بهذا البحث من جانب موضوعي آخر جنائي وفي شكل تعليمات من الجهات الوصية مما شكل عائق لعملائنا.

خطة البحث :

حاولنا الإجابة على الإشكالية في خطة من فصلين:

إذ تطرقنا في **الفصل الأول** إلى الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري في الجزائر و خذلك من خلال مبحثين بدأنا اولهما بالتركيز على مفهوم الصلح ومشروعيته و المبحث الثاني خصصناه للهيئات الإدارية المكلفة بأعمال الصلح.

أما **الفصل الثاني** و الذي خصصناه للصلح والوساطة وكطرق بديلة قضائية كل النزاع العقاري و بدوره قسم الى مبحثين تناولنا في أولها الصلح القضائي كطريق لحل النزاع العقاري بينما تطرقنا في المبحث الثاني الى الوساطة التي ظهرت كإجراء إجباري يعرضه القاضي على اطراف النزاع من خلال دراسة النظام القانوني له و انتهينا الى خاتمة تضمنت ما وصلنا اليه من استنتاجات و ما استطعنا تقديمه من اقتراحات .

الفصل الأول:

الطرق غير القضائية

لحل النزاع العقاري

يعتبر الصلح إحدى الآليات البديلة لحل النزاع العقاري دون اللجوء إلى القضاء . و التي أعطت نتائج إيجابية في العديد من الدول، ذلك أن إنهاء النزاع بهذين الطريقتين يؤدي إلى تخفيف العبء عن الهيئات القضائية، و أن ما يجمع عليه الكثيرون هو ان إجراءات التقاضي تتسم بالتعقيد والبطء، وكذا عدم التدقيق عند إصدار الأحكام من طرف قضاة الموضوع.

إن استخدام الطرق البديلة غير القضائية لحل النزاعات ينطوي على فوائد عديدة، لا سيّما من جانب الهدف منها، ألا وهو التوصل إلى حل ودي ، فضلا على إجراءاتها ، إمكانية تكييفها مع ظروف كل قضية على حدى، فضلا عما تتسم به من تخفيف اللجوء إلى القضاء¹ ، واختصار مدة النظر في القضايا وتقليص التكاليف والنفقات التي أضحت ترهق كاهل المتقاضى الى جانب الوقت المبذول حال الفصل في النزاع . و يعتبر الصلح والوساطة من الآليات البديلة لحل النزاع العقاري دون اللجوء إلى القضاء ، والتي أعطت نتائج إيجابية في العديد من الدول.

من هنا حاول المشرع الجزائري التكيف مع الآراء الفقهية في هذا المجال و رغبة منه في تفعيل هذين الطريقتين بما يساهم في فك الخناق على هيئاته القضائية وخاصة المتخصصة في القضاء العقاري . بادر المشرع الى تبني الطرق البديلة لحل النزاعات القضائية و تجسّد ذلك من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08 – 09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008² وذلك من خلال المواد 970، 971، 972، 973، 974، وكذا المواد 975 ، 976 وذلك تحت الباب الأول في الصلح والوساطة، كما تناول المشرع الجزائري الصلح والتحكيم كطريقتين غير قضائيتين في الكتاب الخامس بعنوان الطرق البديلة لحل النزاعات، وكما تناول المشرع الصلح في قانونه المدني من خلال المواد 459 إلى غاية المادة 466.

إن ما تناولته المواد السالفة الذكر الصلح بصفة عامة وما سنتناوله في هذا الفصل هو الصلح غير القضائي أي الصلح المدني والصلح الإداري

¹ - سولم سفيان، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة محمد خيضر، بسكرة كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة الجامعية، 2014، ص36، ص54

² - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير، سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية 21 .

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

كما يعتبر التحكيم طريق بديل غير قضائي لحل النزاعات إلا ان مجالاته محددة اذا ما قرن بالصلح الذي اطلق له المشرع العنان وافسح له المجال ، حيث نجد التحكيم في مجالات محددة وهي على سبيل الحصر ؛ التحكيم الداخلي والذي يفعل في النزاعات الناجمة عن القانون التجاري وقانون العمل ، وكذا التحكيم الدولي و الذي جاء النص عليه في المادة 975 من القانون 08-09 بحيث جاء فيها " لا يجوز للأشخاص المذكورة في المادة 800 أعلاه ان تجري تحكما إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية ."

و من خلال بحثنا هذا لم نجد تطبيقات للتحكيم في المجال العقاري إلا من خلال ما يلي:

قرار سحب الامتياز ما اذا كان احد اطراف النزاع اجنبي و هذا يدخل تحت قانون الاستثمار و العقار الصناعي و تطرق له الأستاذ بوجردة مخلوف في مؤلفه العقار الصناعي¹.

قرار منشور في مجلة التحكيم الخاصة بالدول العربية و التي تضمنت قرارا للمحكمة العليا و الصادر عن الغرفة العقارية .

عليه نقوم بتقسيم الفصل إلى مبحثين : نتطرق في الأول الى الصلح غير القضائي كطريق بديل لحل النزاع العقاري أما المبحث الثاني فيكون للتطبيقات العملية والجهات المختصة لإعمال الصلح غير قضائي طريق لحل النزاع العقاري.

المبحث الأول : الصلح غير القضائي كطريق بديل لحل النزاع العقاري

من الملاحظ انه بالنظر الى أهمية العقار في تحقيق النمو والازدهار للمجتمع فإن المنازعات تكثر وتتعدد، خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبط هذا المجال غير دقيقة و مبعثرة في عدة نصوص كما هو الحال بالنسبة للجزائر. و يعتبر استحداث نظام " الطرق البديلة" لحل المنازعات المدنية لا سيما الصلح والوساطة موضوعا اكتسب اهتماما متزايدا، و إن على مستوى الدراسات الفقهية والأعمال البحثية ، أو على صعيد إقرارها بمختلف الأنظمة القانونية والقضائية العصرية ، وذلك بالنظر لما توفره هذه الوسائل من مزايا، يتمثل أبرزها في؛ المرونة والسرعة في البث والحفاظ على السرية من جهة ، وإشراك الأطراف في إيجاد الحلول لمنازعاتهم من جهة أخرى، هذا فضلا عن

¹ - " اما فيما يخص قوانين الاستثمار ، فإنها تطرقت للاختصاص القضائي اذا كان المستثمر اجنبي، وهو جانب آخر للاختصاص الدولي في اطار منازعات الاستثمار يدخل في اطار التحكيم الدولي" بوجردة مخلوف. العقار الصناعي ، دار هومة ، الطبعة الثانية ، الجزائر، ص103

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

كلفتها المتواضعة نسبيا، حيث تزايد اللجوء للوسائل البديلة لحل النزاعات في العالم المعاصر ، وذلك تلبية¹ لمتطلبات الأعمال وتماشيا مع الحاجات المستجدة والمعقدة .

و يمكن القول ان المشرع الجزائري أقرّ الصلح في قانون الإجراءات الجزائية و قانون العقوبات بشأن جرائم محددة ، كما اقر الوساطة في قانون حماية الطفل² و جعل الصلح في قضايا الطلاق والتطليق إجراء جوهريا في قانون الأسرة³ ، هذا فضلا عما تضمنه قانون علاقات العمل من مقتضيات تتعلق بالصلح والوساطة والتحكيم .

و في إطار إصلاح العدالة والذي ما فتئت تعمل على تجسيده السلطة العليا في البلاد كان لزاما التفكير في الآليات البديلة لحل النزاعات فحاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09 / 08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 وبالضبط في الكتاب الخامس منه بعنوان " الطرق البديلة لحل النزاعات " كما اشرنا سابقا ، ليحدث ثورة في المنظومة القانونية ومن هنا كان اعتماد الصلح والوساطة والتحكيم كآليات بديلة لحل النزاعات جزءا من هذا الإصلاح .

سوف نتطرق في هذا المبحث الى مفهوم الصلح (مطلب أول) ثم نتطرق الى: النظام القانوني للصلح (مطلب

ثاني)

المطلب الأول: مفهوم الصلح

في البداية يرى البعض ان التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد في تحولها من نظام يرتكز على الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية ، وكذا تبني نظام الشهر العيني، الذي أساسه المسح في بلد توجد مساحات شاسعة من ترابه غير ممسوحة، و لم تحرر لها عقود، وهو ما كان له الأثر الكبير في كثرة المنازعات العقارية وتعقيدها، وعدم قدرة القاضي غير المتخصص على استيعابها⁴ . من هنا كان التوجه الى اعتماد طرق بديلة لحل النزاعات العقارية كان هدف المشرع من خلالها تخفيف الضغط على القضاء و منها الصلح .

³ . سولم سفيان، مرجع سابق، ص92

² - المادة 110 : يمكن إجراء الوساطة في كل وقت من تاريخ ارتكاب الطفل للمخالفة أو الجنحة وقبل تحريك الدعوى العمومية. القانون رقم 12-15 المؤرخ في 28 رمضان عام 1436 الموافق 15 يوليو سنة 2015 يتعلق بحماية الطفل. ج ر عدد 39

³ - المادة 49 : (معدلة) لا يثبت الطلاق إلا بحكم بعد عدة محاولات صلح يجربها القاضي دون أن تتجاوز مدته ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ رفع الدعوى. يتعين على القاضي تحرير محضر يبين مساعي ونتائج محاولات الصلح، يوقعه مع كاتب الضبط والطرفين. تسجل أحكام الطلاق وجوبا في الحالة المدنية بسعي من النيابة العامة. قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق ل 09 يونيو 1984 والمضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم

⁴ - سولم سفيان، مرجع سابق، ص92

الفرع الأول: تعريف الصلح

ان الوقوف عند ماهية الصلح يقودنا الى حقيقتين مختلفتين تماما كما يرى بعض الفقه :

- حقيقة لغوية يكاد يجتمع عليها كل الأفراد تعني النتيجة التي ينتهي إليها الصلح أكثر مما يعنيه الإجراء ذاته.

- وحقيقة قضائية تستدعي حضورا لآليات معقدة ومضبوطة هي التي تؤطر سير العملية الصلحية ، ولولاها لما آلت إلى النتائج القانونية المفترزة والمثبتة لمراكز قانونية معينة ينبغي احترامها¹ ، و عليه سنتناول الصلح من خلال ما يلي :

أولا : تعريف الصلح لغة :

من صلح يصلح صلحا ، و الصلاح : ضد الفساد صلح يصلح ويصلح صلاحا وصلوحا. و الصلح : تصالح القوم بينهم . و الصلح : السلم. و قد اصطلحوا وصالحو وصالحو و أصالحو مشددة الصاد قلبوا التاء صاداً وأدغموها في الصاد بمعنى واحد. وقوم صلوح : مُتصالحون كأنهم وُصفوا بالمصدر . والصلاح بكسر الصاد : مصدر المصالحة ، والعرب تؤنثها ، والاسم الصلح يُذكر ويُؤنث . وأصلح ما بينهم وصالحهم مصالحة وصالحا².

و الصلح في اللغة هو إنهاء الخصومة، ويقال صلح الشيء صلاحاً أي كان نافعاً ومناسباً. وأصلح ذات بينهما أي أزال ما بينهما من عداوة و شقاق . و الصلح هو الوئام والسلام في إحلال الصلح والأخوة بين جمع ، والمصلح ضد المفسد³ ، و الصلح بكل مفاهيمه المتداولة و بكل دلالاته اللفظية يشكل خارج دائرة القضاء طرقا شبه قضائية يسميها الفقيه "بوند" عدالة اجتماعية، ويذكرها "أبل" انها عدالة لا شكلية . و كلها في الواقع تصرفات تقع خارج دائرة القانون القضائي وبعيدا عن رسمية الإجراء . وفي معجم المعاني هو: " إنهاء الخصومة ، مسالمة وتوافق ووثام"⁴.

إذن الصلح في حد ذاته : إصلاح لوضعية افتقدت توازنها، بحيث أصبحت تخرج عن الحق ولكن المسلك المتبع هو مسلك الاتفاق⁵ .

¹ - شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، دار هومة، ط 1 2006، الجزائر، ص 23 .

² - ابن منظور . لسان العرب، دار المعارف ، القاهرة، ج م ع ، 1980، ص2479

³ - إيمان محمد الجابري، الصلح كسبب لانقضاء الدعوى الجنائية دار الجامعة الجديدة، سنة 2011، ص16

⁴ - تصفح يوم 12\03\2018 على الساعة 22:50 - <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/22:50>

⁵ - شفيقة بن صاولة المرجع السابق ، ص24

ثانيا: تعريف الصلح اصطلاحا

و يمكن ان نميز بين الصلح في الشريعة الإسلامية ، و الصلح في القانون و التشريع الجزائري خصوصا.

1/ الصلح في الشريعة الإسلامية :

يستمد فقهاء الشريعة مشروعية الصلح من القرآن الكريم و السنة النبوية الشريفة . فمن القرآن الكريم قوله عز وجل : " و إن امرأة خافت من بعلها نُشُوزًا أو إعراضا فلا جناح عليهما أن يَصْلِحَا بينهما صلحا والصلحُ خيرٌ". (النساء الآية 128) و قوله سبحانه وتعالى : "فَمَنْ خَافَ مِنْ مُوسٍ جَنَفًا أَوْ إِثْمًا فَأَصْلَحَ بَيْنَهُمْ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ . " (سورة البقرة الآية 182) .

اما من السنة النبوية المشرفة جانبا كبيرا في تنظيم المعاملات بين الناس، و مما جاء فيها بخصوص الصلح ومجالاته وشروطه و لاسيما مشروعيتها و أنواعه ، و من جملة الأحاديث النبوية قول الرسول صلى الله عليه وسلم عَنْ عَمْرِو بْنِ عَوْفٍ الْمُزَنِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ، إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا. وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا»¹.

و نظرا لأهمية الصلح فقد تناوله جانبا من علماء وأئمة المذاهب الفقهية الأربعة كما يلي:

1_ المذهب الحنفي : عقد الصلح عقد وضع لرفع المنازعة أو عقد وضع لرفع المنازعة بالتراضي.

2_ المذهب الشافعي : عقد مخصوص يحصل به قطع النزاع .

3_ المذهب الحنبلي : الصلح معاقدة يتوصل بها إلى موافقة بين مختلفين أي متخصصين.

4_ المذهب المالكي : عرفها الإمام ابن رشد على أنه "قبض شيء عن عوض " وعرفه الإمام : عياض على

أنه "معاوضة عن دعوى"².

ثالثا: الصلح في القانون و التشريع الجزائري: إن مصطلح الصلح في استعماله القضائي في اللغة العربية لا يختلف تماما عن استعماله اللغوي، ذلك لأن جوهر الشيء واحد . وبالرغم من إن اللغة القانونية لها خصائصها و أولها الدقة في تحديد المفهوم وثانيها علاقة الجوهر بالشكل . والصلح في العمليات القضائية يتخذ أشكالا، و يتبع

¹ - متفق عليه إلا النسائي

² - الطاهر باريك ، عقد الصلح ، دراسة مقارنة بين القانون المدني والشريعة الإسلامية ، مذكرة لنيل درجة دكتوراه في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر. 2001\2002، ص 14

إجراءات . أما في اللغة الفرنسية « conciliation » فلا يزول الغموض كذلك ويلاحظ هذا محرروا التقرير الذي امر به مجلس الدولة الفرنسي في هذا الشأن أذ يخلصون إلى :

Au substantive le mot « conciliation » veut dir "mediation composition amiable transaction arbitrage compromise."¹

و بعد استحداث المشرع الجزائري الصلح كحل بديل لتسوية النزاعات وعالجه ضمن المواد 990 إلى 993 من ق إ م و إ ، لم يورد له تعريف من خلال هذه المواد ، إلا انه عرفه في القانون المدني من خلال المادة 459 التي تنص على ما يلي: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً ، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"² و هو بنفس ما ورد في القانون المصري حيث تنص المادة 549 من التقنين المدني على ما يأتي : " الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً ، وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه " مدلول واسع، بحيث يقصد به كل اتفاق ينهي قضية ثم أصبح بعد ذلك ذا مدلول محدد حيث يدل على اتفاق يحسم نزاعاً قائماً أو يمنع نزاعاً محتملاً"³.

و لقد عالج المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية النزاعات بين الحقوق عن طريق إجراء الصلح الذي من شأنه أن يجنب اللجوء التلقائي للجهات القضائية و يعتبر الصلح كإجراء مستحدث في ق إ م و إ رقم 08 - 09 و قد خصص المشرع كتاباً كاملاً للطرق البديلة و هو الكتاب الخامس الذي يشتمل كل من الصلح و الوساطة و التحكيم .

تطرق المشرع إلى أحكام الصلح من خلال المواد 990 إلى 993 ضمن المنظومة القانونية المعززة لنظام الحلول البديلة لحل النزاعات، حيث لا يكاد يخلوا تشريع في العالم من النص على الصلح ، ذلك أن مفهومه ذو طبيعة إنسانية لا يكاد مجتمع يتنصل منها و لقد وورد تعريف الصلح أيضاً في القانون التجاري من خلال المادة

¹ - شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، دار هومة، ط 1 2006، الجزائر، ص 23

² - المادة 459 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.

³ - بتشيم بوجعة، النظام القانون للوساطة القضائية (دراسة القانون المقارن)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون المقارن، كلية 2 الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011-2012، ص 36

317فقرة 04 التي تنص على ما يلي " : عقد الصلح هو اتفاق بين المدين و الدائنين الذين يوافقون بموجبه على
أجال دفع الديون أو تخفيض جزء منها ".¹.

من خلال المادة المذكورة 459 ق م نستخلص مقومات الصلح المتمثلة فيما يلي:

وجود نزاع قائم أو محتمل

نية حسم النزاع

النزول المتبادل عن الإدعاءات

الفرع الثاني : أركان الصلح

لقد تناول المشرع الجزائري أركان الصلح من خلال المواد التالية :المادة 459 من القانون المدني جاء فيها
تعريف الصلح كما سبق و ان اشرنا "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا ، وذلك
بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه". اما المادة 460 فتناولت وجوب أهلية الأداء في من يصلح :
يشترط فيمن يصلح أن يكون أهلا للتصرف بعوض في الحقوق التي يشملها عقد الصلح. " بينما حدد المشرع مجال
الصلح في نص المادة 461 : "لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام ولكن يجوز
الصلح على المصالح المالية الناجمة عن الحالة الشخصية".

ان المتأمل للمواد المذكورة أعلاه يستجلي من خلال قراءتها جملة الأركان التي أوردها المشرع الوطني، حيث
يتفق كل من التشريع والقضاء والفقهاء على أن الصلح ليس إلا عقدا كسائر العقود المدنية وبالتالي يحتاج لانعقاده إلى

¹ - " متى قبل المدين في تسوية قضائية يقوم القاضي المنتدب باستدعاء الدائنين المقبولة ديونهم في الميعاد المقرر في المادة 314، وذلك بإخطار ينشر في
الصحف أو موجه ضمن ظروف شخصية من طرف وكيل التفليسة.
فإن كان ثمة اقتراح بالصلح يبين الاستدعاء أن الجمعية تستهدف أيضا إبرام الصلح بين المدين ودائنيه وأن ديون الذين يشتركون في التصويت تخفض
لحساب الأغلبية سواء في العدد أو في مقدار المبالغ.
وترفق به خلاصة موجزة لتقرير وكيل التفليسة بشأن الصلح و نص مقترحات المدين، ورأي المراقبين، إن كان لهم محل.
فإذا لم توجد مقترحات للصلح تقوم الجمعية بإثبات قيام حالة الاتحاد.
عقد الصلح المنصوص عليه في المقاطع السابقة هو اتفاق بين المدين ودائنيه، الذين يوافقون بموجبه على أجل لدفع الديون أو تخفيض جزء منها." المادة
317 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون التجاري،

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

الأركان الواجب توافرها في باقي العقود ، والمتمثلة في التراضي والمحل والسبب المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري في القسم الثاني من الفصل الأول من الكتاب الثاني تحت عنوان شروط العقد .¹

وسنركز في هذا العمل على الأركان الخاصة في عقد الصلح طالما أن الأركان العامة موحدة بين جميع العقود المدنية بما فيها عقد الصلح .² و الصلح غير القضائي كأن يثور نزاع بين طرفين ولا ترفع بشأنه دعوى أمام القضاء ويعقد الطرفان بينهما صلحا يحسم هذا النزاع منعا من الالتجاء إلى القضاء ويسمي هذا الصلح في هذه الحالة بالصلح غير القضائي.

أولا- وجود نزاع قائم أو محتمل بين أطراف الصلح:

أول مقومات الصلح هو أن يكون هناك نزاع بين المتصالحين قائم أو محتمل . فإذا لم يكن هناك نزاع قائم ، أو في القليل نزاع محتمل ، لم يكن العقد صلحا ، كما إذا نزل المؤجر للمستأجر عن بعض الأجرة غير المتنازع فيها حتى يتمكن المستأجر من دفع الباقي ، فهذا إبراء من بعض الدين وليس صلحا³ . فالمعيار هو معيار ذاتي محض والعبارة بما يقوم في ذهن الطرفين لا بوضوح الحق⁴ .

فإذا لم يتوافر لم يعد صلحا كما إذا نزل المؤجر للمستأجر عن بعض الأجرة غير المتنازع فيها حتى يتمكن المستأجر من دفع الباقي فهذا إبراء من بعض الدين وليس صلحا فإذا كان النزاع مطروحا على القضاء وحسمه الطرفان بالصلح كان هذا صلحا قضائيا⁵ . و إذا كان هناك نزاع قائم مطروح أمام الجهات القضائية وأنهاه الطرفان بالصلح كان الصلح هذا قضائيا مع وجوب التمييز فيما إذا كان جوازيا أم إجباريا من حيث المجال الذي ورد فيه ، ويشترط عدم صدور حكم نهائي في النزاع بل يكفي تكريسه في محضر إتفاق فقط.⁶

¹ - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007 والمتضمن القانون المدني الجزائري، ج رسمية عدد 78

² - سولم سفيان، مرجع سابق، ص102

³ - عبد الرازق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثاني، ج 5، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ج م ع ، 1952، ص 359

⁴ - نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2008 ، ص 543

⁵ - بتشيم بوجمعة، مرجع سابق، ص35

⁶ - عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية"الصلح و الوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية "، مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة بن عكنون الجزائر، 30 جوان 2012، ص15

ثانيا- توافر نية حسم النزاع:

أي أن يكون هدف الطرفين من هذا الصلح هو حسم النزاع بينهما، إما بإنهائه إذا كان قائما، أو بتوقيه إذا كان محتملا. وقد يأتي الصلح على بعض الأجزاء المتنازع عنها، ولا يشمل جميع المسائل . كأن يحسم المتخاصمين جزءا من الخصومة، ويترك الباقي إلى القضاء لإنهاء النزاع، لتتولى المحكمة البت فيه.¹ ففي هذه الحالة يكفي احتمال قيام النزاع ، دون حاجة إلى قيام الشك حتى في نتيجة التقاضي . وسنرى أنه يكفي في عنصر التضحية من الجانبين أن أحد الجانبين ينزل عن جزء من ادعائه، في نظير أن ينزل الآخر عن التقاضي.²

ثالثا- تنازل كل طرف عن جزء من حقه :

هناك من يضيف شرطا ثالثا و هو تنازل كل طرف عن جزء من حقه ، و اشترط المشرع الجزائري نزول إرادة كل من المتصالحين على وجه التبادل عن الحق في مواجهة الآخر ، فإن نزل أحدهما عن كل ما يدعيه على الحق ولم يتنازل الآخر عن شيء مما يدعيه لم يكن هذا صلحا وإنما تسليم بحق الخصم ، كما لا يشترط أن يكون التنازل متعادلا من الجانبين فقد ينزل احدهما عن جزء كبير من ادعائه.³

وليس من الضروري أن تكون التضحية من الجانبين متعادلة ، فقد ينزل أحد الطرفين عن جزء كبير من ادعائه ، ولا ينزل الآخر إلا عن الجزء اليسير . ففي التسليم بحق الخصم وفي ترك الدعوى ، إذا قبل الطرف الآخر أن يتحمل في مقابل ذلك مصروفات الدعوى ، كان هذا صلحا مهما كانت تضحية الطرف الآخر قليلة بالنسبة إلى تضحية الطرف الأول.⁴

المطلب الثاني: النظام القانوني للصلح

ان من اهم ما يميز الصلح كطريق بديل لحل النزاع هو إمكانية حسم النزاع دون اللجوء الى القضاء ، و بذلك يجنب الأطراف مجموعة من الخسائر سواءا المادية التي يستهلكها الإجراءات القضائية او معنوية كالوقت الذي يمكن ان يتقلص بهذا الإجراء و سوف نتطرق في هذا المطلب الى النظام القانوني للصلح من خلال التركيز على فكرة مشروعية الصلح ثم الأنظمة المشابهة.

¹ - كأن يتصالح اطراف النزاع على حق الانتفاع و يترك النزاع حول الملكية للقضاء، فإذا كان موضوع النزاع ارض فلاحية مورثة للأطراف و بما بئر ماء فغن الصلح ينصب حول حق الانتفاع بالبئر للسقي بينما يحال النزاع حول نصيب كل وارث الى القضاء ليفصل فيه.

² - عبد الرازق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 359

³ - العبرة ليست بتساوي التنازلات و إنما بقبول الأطراف بما كما هي و هي تحرر في محضر الصلح و ان كانت متمايزة من حيث القيمة.

⁴ - عبد الرازق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 340

الفرع الأول: مشروعية الصلح بشكل عام

تناول المشرع الجزائري الصلح من خلال القوانين الوطنية العامة و الخاصة و سوف نساير المشرع في هذا الطرح:

اولا : الشريعة العامة و القوانين المتفرعة عنه

1. القانون المدني:

تناوله المشرع الجزائري الصلح ضمن الفصل الخامس المتعلق بالصلح في باب السابع المتعلق بالعقود المتعلقة بالملكية اد نجد فيه ثلاثة اقسام¹: اركان الصلح من المادة 459 الى غاية المادة 461. المتعلق بآثار الصلح من المادة 462 الى غاية المادة 464. والمحددة لبطلان الصلح من المادة 465 الى غاية المادة 466.

2. القانون التجاري: يعتبر القانون التجاري أرضية خصبة لإعمال الصلح رغبة من المشرع في ديمومة الحياة التجارية وبت روح الثقة والائتمان بين التجار ونبذ كل ما من شأنه المساس و ذلك من خلال ما يلي²: المواد 317 الى المادة 324 في القسم الثاني بعنوان انشاء الصلح و المواد 325 الى المادة 329 في القسم الثالث بعنوان المصادقة على الصلح ، ثم المواد 330 الى المادة 335 في القسم الرابع بعنوان آثار الصلح كل ذلك في الباب الاول من الكتاب الخامس.

3. قانون 90. 02 المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الاضراب : تعرض المشرع فيها الى اجراء المصالحة سيما المواد 05 ، 06 ، 07 ، 08 ، فالمادة 09 مثلا نصت على انه : "في حال فشل اجراءات المصالحة على كل خلاف جماعي في العمل.... يعد مفتش العمل محضرا بعدم المصالحة...."³.

¹ . الامر 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، ص 1017 - 1018.

² . لامر 75- 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975

³ - قانون 90. 02 المؤرخ في 10 رجب 1410 الموافق لـ 06 فبراير 1990، المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الاضراب، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 06، الصادر في 07 فبراير 1990، ص 332.

و كذلك نجد اجراء الصلح في قانون 90-04 المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل في العديد من المواد سيما المادة 19 منه اد نصت على انه >> يجب ان يكون كل خلاف فردي خاص بالعمل موضوع محاولة الصلح امام مكتب المصالحة قبل مباشرة اى دعوى قضائية....<<

4. قانون الاسرة:

تناول المشرع الوطني الصلح من خلال الفصل الاول من الباب الثاني و المتعلق بانحلال عقد الزواج وذلك وفق ما يلي: المادة 49 والتي تنص على انه " لا يثبت الطلاق الا بحكم بعد عدة محاولات صلح يريها القاضي...¹"، و المادة 50 والتي قضت على انه " من راجع زوجته اثناء محاولة الصلح لايحتاج الى عقد جديد...."²

ثانيا- الصلح في القانون العام:

1- في قانون الاجراءات الجزائية :

أجاز المشرع الجزائري نظام الصلح. حسب آخر تعديل له، في الكتاب الثاني في جهات الحكم، في الباب الثالث في الحكم في الجرح والمخالفات أحكام عامة، في الفصل الثاني في الحكم في مواد المخالفات، في القسم الأول في غرامة الصلح في المخالفات، في المادة 381 منه. كما ورد في نص المادة 389 من نفس القانون أنه: تنقضي الدعوى العمومية بتمام قيام المخالف بدفع وتسديد مقدار غرامة الصلح ضمن الشروط والمهل المنصوص عليها في المادة 384.³

أما الفقرة الثانية من نفس المادة فقد نصت على: "ويتضمن القيام بدفع الغرامة المنوه عنها الاعتراف بالمخالفة". وهذا يعد بمثابة إيجاب وقبول وتوافق لإرادة أطراف الصلح، ممثلة في المتهم من جهة والجهة المتصالح معها من جهة أخرى، وهذا يعني تبادل الرضا بين أطرافه،⁴

¹ - قانون 84 - 11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجزائرية، ع 24، 12 يونيو 1984، ص 913.

² - قانون 90. 04 المؤرخ في 10 رجب 1410 الموافق ل 06 فبراير 1990، المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل ، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 06، الصادر في 07 فبراير 1990، ص 242.

³ - الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق ل : 8 يونيو سنة 1966. يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، المعدل والمتمم

⁴ - مختاري سعاد، الصلح في المادة، الجزائرية جامعة مسيلة ص16

حاول المشرع الجزائري أن يولي أهمية الى دور القاضي الاداري ، و ذلك بإشرافه على إجراء الصلح ، فالقاضي هنا هو جهة عرض للصلح حيث يمنح للإدارة فرصة التراجع عن قرارها. فنظام الصلح يجد أساسه في المجال الإداري في القانون في المادة 169 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية القديم¹: "يقوم القاضي بإجراء الصلح في مدة أقصاها ثلاثة (03) أشهر" و بهذا الإجراء حاول المشرع أن يستدرك عيوب نظام التظلم المسبق ، خاصة بعد أن تبث يقينا عدم رد الإدارة عن التظلمات المرفوعة أمامها²، إلى أن جاء القانون 08 / 09 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية فقد نص في المادة 990 منه "يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة". و من خلال المادة 972 من القانون رقم 08 / 09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري بنصها: "يتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم".

كما أشار اليه صراحة من خلال نص المادة 970 من الإجراءات المدنية والإدارية بنصها "يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل" كما نصت المادة 974 "لا يجوز للجهة القضائية الإدارية ان تباشر الصلح إلا في النزاعات التي تدخل في اختصاصها .

الفرع الثاني : الصلح والانظمة المشابهة له:

من اجل الوقوف على مفهوم الصلح وجب ان نميزه عن الانظمة المشابهة له كما يلي :

اولا: تمييز الصلح عن التحكيم

يتفق العمل التصالحي أو التوفيق مع التحكيم في أن كل منهما يستند إلى الإرادات الخاصة، كما يتفقا في أن كل منهما يؤدي إلى حسم النزاع. فكل من الصلح و التحكيم يستند على عقد يبرمه أطراف النزاع، فأساس كل منهما تصرف قانوني، فعقد الصلح هو أساس العمل التصالحي و عقد التحكيم هو أساس حكم المحكم، و لذلك فإن كل من العمل التصالحي و حكم المحكم يتأثر بما يصيب العقد من عيوب، فبطلان عقد الصلح يؤدي إلى بطلان العمل التصالحي، و بطلان اتفاق التحكيم يؤدي إلى بطلان حكم المحكم و إنعدامه³.

- في الصلح يتنازل الطرفان على كل أو جزء من الحق أما التحكيم فلا يقتضي بالضرورة ذلك.

¹ - أمر رقم 66-154 مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية

² - عمار بوضياف. المنازعات الادارية، جسر للنشر، ط1، الجزائر، 2011، ص 67

³ - العيش فضيل، الصلح في المنازعات الإدارية و في القوانين الأخرى، منشورات بغداددي، الجزائر، دت ، ص 56

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

- إن بين المحكم والقاضي المصالح اختلاف جوهري يكمن في طبيعة ولاية كل واحد منهما، فالقاضي يستمد ولايته من القانون وحده، أما المحكم على عكس ذلك فيستمدها من إرادة الأطراف أنفسهم¹.

- في التحكيم يكون احترام تام لمبادئ العقد فالعقد شريعة المتعاقدين ويكون هذا الاحترام مفروضا ليس على المتعاقدين فحسب ولكن يمتد حتى للقضاء، في حين أن الصلح أكثر مرونة لأنه يعتمد على نظم مبادئ العدالة و القسط²

تناول المشرع الجزائري التحكيم الداخلي بنصوص المواد من 1006 إلى 1038 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سواء تعلق بالأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة مثل الشركات الوطنية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي والتجاري، أما الأشخاص المعنوية العامة فهي بموجب المادة 1006 لا تخضع للتحكيم الداخلي كما لا يجوز للأشخاص الطبيعية طلب التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام، أو حالة الأشخاص وأهليتهم.

ثانيا : تمييز الصلح عن ترك الخصومة

يقصد بترك الخصومة تنازل المدعي عن الخصومة التي أنشأها و عن كافة إجراءاتها مع احتفاظه بأصل الحق الذي يدعيه . فالمدعي بالرغم من أنه هو الذي يبدأ الخصومة القضائية قد يرى أن من مصلحته تركها و إنهاؤها دون حكم في الموضوع ، لكونه ربما تسرع في رفع الدعوى قبل أن تكتمل لديه الأدلة التي تمكنه من كسبها، أو الكشف عنها. جاء في المادة 231 من ق إ م إ: "التنازل هو إمكانية مخولة للمدعي لإنهاء الخصومة، ولا يترتب عليه التخلي عن الحق في الدعوى.

يتم التعبير عن التنازل، إما كتابيا وإما بتصريح يثبت بحضور يحرره رئيس أمناء الضبط."³

وقد اختلف الفقه حول تكييف الترك، فذهب البعض إلى أنه اتفاق يتم بإيجاب من المدعي و قبول من المدعى عليه و يرى البعض الآخر أنه تصرف قانوني إجرائي بإرادة مفردة و هي إرادة المدعي، أما قبول المدعى عليه فهو تصرف قانوني آخر بإرادة مفردة يختلف مضمونها على التصرف الأول، إذ يتمثل في تنازل المدعى عليه عن مركزه في الخصومة و حقه في التمسك بالسير فيها

¹ - بن صاولة شقيقة، الصلح في المادة الإدارية، دار هومة، الجزائر الطبعة الثانية 2008، ص 46

² - عروي عبد الكريم ، مرجع سابق، ص41

³ - المادة 231 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير، سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية 21 .

وذهب المشرع الجزائري في المواد 232 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلى اعتبار التنازل على الخصومة هو إمكانية مخولة للمدعي لإنهاء الخصومة، إلا أنه قيده بقبول المدعى عليه لهذا التنازل، إذا كان المدعى عليه قد قدم طلبا مقايلا أو نفوعا بعدم القول أو دفوعا في الموضوع¹.

و إذا كان الفقه يختلف في تكييفه للترك و ما إذا كان تصرفا من الجانبين أم أحادي الجانب، فإنه لا خلاف في أن الصلح أو التوفيق بين الخصوم لا يكون بالإرادة المنفردة و إنما هو عقد بين طرفين.

ثالثا- تمييز الصلح عن الوساطة :

تعرف الوساطة على أنها احتكام أطراف النزاع إلى شخص محايد لا علاقة له بهما، الذي تكون له السلطة التقريرية في إيجاد الحل الذي يكون في شكل اقتراحات أو توصيات قد يؤخذ بها وقد لا يؤخذ بها²، فالوسيط هنا يعين بالإرادة المشتركة لطرفي النزاع بينما لا يعين المصالح من قبل المتنازعين في منازعات العمل الفردية إذ تتم المصالحة في مكتب المصالحة وهنا تكون إجبارية، كما ان النصوص الجديدة (قانون الاجراءات المدنية و الادارية)³ ألزمت القاضي بعرض الوساطة على الخصوم وذلك في بعض المواد ومتى قبل الخصوم هذا العرض عين القاضي الشخص الذي يقوم بالوساطة⁴.

أو يتشابه الصلح مع الوساطة في كون كل منهما يهدف إلى إنهاء الخصومة بالطرق الودية، كما أن الوساطة تكون من طرف شخص ثالث لا علاقة له بالنزاع، وفي حالة انتهاء الوسيط من مهمته يحضر محضرا بفرغ فيه محتوى الإنفاق يوقعه مع الأطراف، وترجع القضية أمام القاضي للمصادقة على المحضر بأمر غير قابل للطعن. وبعد هذا المحضر عندا تنفيذا طبقا للمادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و نفس الشيء بالنمىة الصلح

¹ - بالنسبة للمادة الادارية احوال المشرع الى المواد المتعلقة بالمنازعة امام القضاء المدني في نص المادة 872 : "تطبق الأحكام المتعلقة بالتنازل المنصوص عليها في المواد من 231 إلى 236 من هذا القانون أمام المحاكم الإدارية".

² - سوف نتطرق الى الوساطة بالتفصيل في الفصل الثاني حيث تعتبر في القانون الجزائري اجراءا اجباريا يسعى اله القاضي في جميع القضايا المدني الا ما استثني بنص .: يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية و كل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام. إذا قبل الخصوم هذا الإجراء، يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع. المادة 994 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير، سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية 21 .

³ - يجب الإشارة الى ان الوساطة في المادة الادارية اجبارية . المادة 994 : يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية و كل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.

⁴ - بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات الفنية والإدارية، منشورات بغداددي، الجزائر 2009، ص 525

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

الذي ورغم أن أطراف النزاع هم من يقومون بإجراء الصلح إلا أن ذلك يتم أمام القاضي الذي يحضر محضرا يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويعد محضر الصلح سننا تنفيذيا بمجرد إبداعه بأمانة الضبط طبقا للمادة 993 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

يختلف الصلح عن الوساطة من حيث الحجية كون أن عقد الصلح حكم رضائي، بينما الوساطة تنتهي بتقديم حلول في شكل اقتراحات أو توصيات للأطراف الذين يأخذون بها أو يرفضونها لان القضية ترجع أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا. كذلك تتم جميع إجراءات الوساطة في سرية بحيث لا يجوز الكشف عنها أو الاحتجاج بها، ويلتزم الوسيط يحفظ السر إزاء الغير ، أما الصلح يتم في الجلسة أمام القاضي . كذلك يختلف الصلح عن الوساطة في كون القاضي ملزم بعرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية ، وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام، أما الصلح في إجراء جوازي يتم من الخصوم أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة طبقا للمادة 04 و 990 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

رابعا- تمييز الصلح عن التظلم الإداري

ويتشابه الصلح مع التظلم الإداري أو (الطعن الإداري المسبق)¹ في كون هذا الأخير يوجه ضد الإدارة بهدف إنهاء الخصومة بطريقة ودية دون اللجوء إلى القضاء، وهو نفس الهدف الذي يرمي إليه الصلح، ويعرفه الأستاذ خلوفي بقوله: (لتظلم الإداري المسبق هو الطلب "أو شكوى" المرفوع من طرف متظلم إلى السلطة الإدارية المختصة لفض نزاع أو خلاف ناتج عن عمل " قانوني أو مادي" إداري) ويتبين من هذا التعريف ثلاثة عناصر مكونة للتظلم وهي:

- التظلم الإداري المسبق طلب يرفعه صاحب الشأن

- يوجه التظلم الإداري المسبق إلى السلطة الإدارية المختصة

- يتعلق التظلم الإداري بعمل إداري قد يكون قانوني أو مادي.²

و يختلف الصلح عن التظلم من حيث الجهة، فالصلح يتم أمام القاضي و بسعي منه أو من الخصوم أنفسهم، بينما التظلم يتم أمام الجهات الإدارية سواء كانت الجهات المصدرة للقرار أو التي تعلوها كما يختلفان أيضا

¹ - مسعود شيهوب. المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج 1 ، د م ج ، الجزائر ، 2009 ، ص 331

² - رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ، ودعوى القضاء الكامل ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 1998 ،

من حيث المواعيد فالتظلم يخضع إلى مواعيد حصدها قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقاً للمادة 830 منه¹، أما الصلح فلم يعد مقيداً بالمواعيد طبقاً للمادة 971 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجوز إجراؤه في أية مرحلة تكون عليها الخصومة².

كما أن الصلح والتظلم يختلفان من حيث طبيعتهما، فالصلح يجمع بين طرفين من دون علاقة إذعان، والصلح ابتغاء متبادل لفض نزاع بطريق ودي، بينما التظلم وكما يوحي به اللفظ اللغوي ذاته فإنه رجاء من طرف لطرف في مركز أعلى وأقوى، ومن ثمة فإنه يفرض علاقة إذعان وهو إن لم يكن طلب فهو عرض متوقف على إرادة الطرف القوي وهو الإدارة.

هذا و أن المقصود من التظلم الإداري أن يقدم صاحب الشأن الذي صدر القرار في مواجهته إلتماساً إلى الإدارة بإعادة النظر في قرارها الذي أحدث أضراراً بمركزه القانوني لكي تقوم بتعديله أو سحبه³. وقد يقدم هذا التظلم إلى من أصدر القرار، سواء أكان فرداً أم هيئة، فيسمى في هذه الحالة بالتظلم الولائي، أو قد يقدم إلى الجهة الإدارية الرئاسية للإدارة المصدرة للقرار، فيطلق عليه حين أن التظلم الرئاسي⁴.

و المشرع من وراء تقرير هذا النظام أن يتيح الفرصة للأفراد كي يتظلموا إلى الإدارة قبل التوجه إلى القضاء لحماية حقوقهم و مصالحهم و إفساح المجال كذلك أمام الإدارة لكي تعيد النظر فيما أصدرته من قرارات، بحيث يكون في إمكانها سحب القرار أو تعديله إذا ما اقتنعت بصحة التظلم المقدم إليها. ومن الواضح أن إنهاء المشكلة بهذه الصورة يسوى النزاع في مرحلته الأولية بحيث لا يتطور إلى منازعة قضائية و في ذلك توفير الوقت و كذا المصاريف وتخفيف العبء على مجلس الدولة من حيث تقليل عدد القضايا و المنازعات التي ترفع أمامه من ناحية أخرى.

¹ - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير، سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية 21

² - المشرع اتجه إلى جعل التظلم الإداري جوازي عدا بعض الحالات و ربط لأجل تقديمه بآجال رفع الدعوى القضائية: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه. يعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد، خلال شهرين (2) بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم.

وفي حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من أجل شهرين، (2) لتقدم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين (2) المشار إليه في الفقرة أعلاه. في حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الرفض. يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، ويرفق مع العريضة". المادة 830 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير، سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية 21.

³ - رشيد خلوفي، مرجع سابق، ص 63

⁴ - مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 359

المبحث الثاني: الجهات وهيئات أعمال الصلح الغير القضائي

الملكية العقارية تعبر عن جوهر حقيقة الإنسان الغالب عليه حب التملك لتكوين الثروة، لإشباع غريزته. ومما هو ثابت بين أفراد المجتمع ان العقار يصنف ضمن ارقى الأموال قيمة التي تشكل محل للملكية، ونخص بالذكر الأرض التي طالما شكلت محل للخلافات و النزاعات بين الأفراد وبين العروش والقبائل، واحيانا تكون سببا في نشوب الحروب والنزاعات الحدودية ، لدي حرص المشرع علي تفادي مثل هذه الخصومات والتقليل من لجوء الأشخاص للقضاء من خلال سن أليات للفصل في المنازعات العقارية سواء كان ذلك بصدد تطبيق نظام الشهر العيني أو نظام الشهر الشخصي، هذا ما نحاول التعرض له من خلال المطلبين التاليين.

المطلب الأول: دور لجنة مسح الأراضي و المحافظ العقاري لحل النزاع وديا

ان عملية مسح الأراضي العام¹ تهدف أساسا إلى الكشف الدقيق عن الملكيات الموجودة على ارض الواقع والتعرف على أصحابها أشخاصا طبيعية كانوا او معنوية، وبالنتيجة تقدم الدفتر العقاري لمستحقيه لكي يكون لهم السند القانوني الذي يمكنهم فيما بعد الاستثمار في عقاراتهم وحمايتهم في حالة التعدي عليه من طرف الغير.² واذا أثير نزاع ما، فان تسويته تختلف حسب المرحلة التي يمر بها المسح العقاري، سواء كان ذلك قبل إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية او بعدها، هذا ما نتناوله في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الصلح على مستوى لجنة مسح الأراضي.

و نعرض هنا الى تشكيلة هذه اللجنة ثم إجراءات عملية المسح.

أولا: تشكيلة لجنة مسح الأراضي

عملا بنص المادة 07 من المرسوم رقم 92-134³ تتشكل لجنة مسح الأراضي من الأعضاء الآتي بيانهم :

¹ - مسح العقاري هو اجراء قانوني اداري يهدف الى المساعدة في تعيين حدود الملكيات العقارية و المساعدة على اعطاء سندات الملكية. ذلك ان اهمية العقار بالنسبة لأي دولة يقتضي منها ان تعرف كل ما يخص عقاراتها لمعرفة لكل ما يخص أرضها وتقييمها إقليميا. و اوكلت هذه المهمة في الجزائر مند الاستقلال الى تقنيين متخصصين و اول مرسوم تضمن القانون الاساسي الخاص بهم هو مرسوم رقم 68-260 ممضي في 30 مايو 1968 يتضمن القانون الأساسي الخاص لتقني مسح الأراضي. ج ر عدد 44

² - رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية. العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزو وزو، 15 مارس 2014 ، ص 247

³ - مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام معدل و متمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في اول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 ، معدل و متمم بالمرسوم 92 - 134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 ابريل سنة 1992،

• قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

• رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ، نائبا للرئيس .

• ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

• ممثل للمصالح المالية الأملاك الوطنية.

• ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

• ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

• موثق تعيينه الهيئة المنولة في المنظمة المهنية .

• مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

• المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .

• المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .

ثانيا- إجراءات عملية المسح: تسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني¹، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضى من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق منشور البلدية، للبلدية المعنية والبلديات المجاورة. كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية أو استدعاء يأخذ الشكل القانوني المنصوص عليه. وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك، لأنه خلال مدة الإيداع هذه، يمكن لأي شخص تغيب عن العملية، أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعلن عنها للجمهور.

¹ - إن عملية مسح الأراضي العام إنطلقت سنة 1975 بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية رقم 92 لسنة 1975 ، ثم النصوص التطبيقية له :
-المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976 .
-المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 و المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 .

وقد أرشدت التعليمية رقم 16¹ المعني على أن يقدم هذا الإعراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية، كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا، والذي يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك، هذا السجل الذي يقفل ويمضي من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، ليبلغ بمعية رسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنظر في النتائج المدونة في وثائق المسح وتدرس الاحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة، على أن تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيابة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين وعند الإقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي².

أما في حالة الإخفاق في ذلك و عدم حصول الإتفاق، تمنح للأطراف مدة ثلاثة أشهر من أجل التصالح أو اللجوء للقضاء، هذا ما أشارت إليه المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 62/76 حين نصت على أنه : يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا³. كما أقرت الفقرة الثانية من المادة نفسها على أن الحدود المؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به و ماعدا حقوق المالك الحقيقي والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

أما المادة 13 من ذات المرسوم فقد نصت على أن وثائق المناطق المسوحة والتي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل إنقضاء أجل الثلاثة أشهر. إن الملاحظات المبدئية التي يمكن إبدائها حول هذه النصوص تكمن في أن المشرع لم يحدد المدة اللازمة للجنة، لإبداء رأيها في الشكاوي ، وهل هي تنظر في الإعتراضات أثناء الأجل أم بعده، لأن عدم تحديد الأجل السابق يؤدي بالضرورة، إلى غموض بداية ميعاد الثلاثة أشهر وهي المدة الممنوحة للتصالح أم للجوء للقضاء، لأنه بمجرد إنتهاء هذا الميعاد تنتهي أشغال مسح الأراضي وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة الوضعية الحالية للملكية العقارية، ليتم وضعها حيز

¹ - تعليمية رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، انظر الملحق رقم 01

² - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي. المنازعات العقارية ط 12 ، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 348

³ - مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام معدل ومتمم الجريدة الرسمية عدد 30.

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

الإستعمال، فيتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر 75 / 74¹ إعداد 3 نسخ ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعينة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعينة وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري²

مهمة لجنة مسح الأراضي كما بينته المادة 09 من المرسوم أعلاه تتمثل فيما يلي:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية
- التثبت عند الاقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود إتفاق، والتوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.
- تقوم لجنة مسح الأراضي بمهمتها بمساعدة المالكين والحائزين للحقوق العينية الذين الزمهم المشرع عند الحاجة، الإدلاء بملاحظاتهم. و حول المشرع للمواطنين أجل شهر بعد إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به بمقر البلدية عند الانتهاء من الأشغال التقنية لتقديم شكاوهم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها والسعي على إنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر متى شاب نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم وعند فشل التوفيق بين المتنازعين³، تعلمهم اللجنة بأنه بيدهم مهلة ثلاثة أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا. وفي خلال هذا الأجل، العقارات المتنازع حدودها، تحدد معالمها مؤقتا،

¹ - أمر رقم 74-75 ماضي في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92. معدل و متمم بقانون

رقم 14-10 مؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436 الموافق 30 ديسمبر سنة 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78

² - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد 92، الصادر 11-18-1975،

³ - "ان الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء أثناء الاجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه، تقدم الى لجنة مسح الاراضى من أجل فحصها وتعطى رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول أن توافق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل الى التوفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الاخذ بعين الاعتبار للحيازة." المادة 12 من مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري معدل و متمم . ج ر عدد 30

وتصبح نهائية بعد إنقضائه. وتكون الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات أي بمثابة مرآة تعكس حالة العقار¹.

الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في إبرام الصلح

عند قيام المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوَّحة مؤقتاً طبقاً للمادتين 13 و14 قد يحصل احتجاج واعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار. و في ذلك يشترط نص المادة 15 بأن كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يشار خلال مهلة 04 أشهر أو الستين حسب الحالة ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها الى المحافظ العقاري والى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه. وللمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين وفي حالة توفيقه يحرر محضر عن المصالحة يتسم بقوة ثبوتية يكون حجة على الجميع².

أما عن إجراءاته فإن المحافظ العقاري يقوم باستدعاء الأطراف لجلسة الصلح فإن حضر الأطراف يعقد جلسة الصلح فإن وفق في التقريب بين الأطراف المتنازعة يحرر محضر صلح يبلغه لطرفين ويكون حجة عليهم وفي نفس الوقت يواصل إجراءات التقييم العقاري طبقاً للاتفاق المدون في محضر الصلح وإن فشل الأطراف في الاتفاق يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ولي المعترض أجل 6 أشهر للجوء إلي القضاء .

وفي حال غياب أحد أطراف الخصومة فقد جاءت المذكرة المرفقة لتحديد ما يمكن القيام به في هذه الحالة³.

إن التقييمات المشار إليها في الفرع السابق سواء كانت مؤقتة أو نهائية قد تثير جملة من الاحتجاجات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين⁴، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار .

ومحاولة لغلغلق الباب أمام هذا الأمر وتجنيد القضاء هذه القضايا، التي يمكن أن تحل بعيداً عنه لتثمين وقته ووقت العمليات المسحية، قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها⁵. من ذلك ما نصت عليه

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الثانية، الجزائر، 2008، ص 112.

² - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 354.

³ - انظر ملحق رقم 02

⁴ - توصف الأعمال التقنية بأنها أعمال نسبية نظراً لوجود الارتبايات لذا وجد ما يعرف بمجال التسامح.

⁵ - ذلك إذا تعلق الأمر بالتقييمات المؤقتة لأن التقييمات النهائية لا تسوي إلى أمام الجهات القضائية المختصة. انظر حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 352

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

الفقرة 1 من المادة 15 من المرسوم 63/76 حيث أشارت إلى أنه "يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في مجل. يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية".

يتضح من خلال هذا النص على أن الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيلتين، إما كتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و هنا على المعنيين أن يبلغوا التطرف الخصم كذا؛ وإما أن يقيدوا هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف، إعلام الطرف الخصم أم لا، و يتكوا ذلك على عاتق الإدارة¹.

وعموما سواء كان هذا أو ذاك فإن المشرع الجزائري، لم ينص على شكل معين لهذا الإحتجاج، فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية، أي خلال الأربعة (04) أشهر أو السنتين حسب الحالة. هذا وإن تحول التقييم المؤقت خلال الميعاد إلى ترقيم نهائي يجعل من الاحتجاج مرفوضا، فلو قدم مثلا أحد المعنيين احتجاجه خلال تلك المدة مع صيرورة التقييم نهائي الرض ذلك لاعتباره خارج الآجال وهنا على المعني أن يلجأ للقضاء للمطالبة بحقوقه².

أما لو حافظ التقييم المؤقت على طابعه، لكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية الدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف وديا لفض النزاع.

ومحاولة الصلح هذه قد تسفر عن إحدى الاحتمالين. فإما النجاح و فيها يتفق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الإحتجاجات، تعبر فعلا عن الواقع القانوني للعقارات المعنية، حينها يحمر المحافظ العقاري محضرا عن هذه المصالحة وتكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص. وعلى المحافظ العقاري حينئذ تبليغ نسخة من محضر الصلح لمصالح مسح الأراضي إن كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح. وإما أن تكون فاشلة وعندئذ يعمل المحافظ العقاري على تحرير محضرا بعدم المصالحة، يثبت فيه بأن محاولات

¹ - حمدي باشا عمر. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 162

² - عبد الغني زيتوني، المسح العقاري في تبيث الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص 128

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف. وقتها يكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة تحت طائلة رفض الدعوى¹. على أن تشهر هذه الدعوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا للمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم 76/63 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم ذاته، ويتم إشهار العرائض بإتباع جملة من الإجراءات، فبعد إيداع العريضة المحررة و المطابقة للنصوص القانونية، خاصة المادتين 13 ، 12 من قانون الإجراءات المدنية، في نسختين على ورق عادي، لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا، يحصل هذا الأخير مبلغ 1000 دج عند إشهار الدعوى، يدفعها مقدم العريضة²، ثم يؤشر على إحدى النسختين ويحتفظ بالأخرى، ويرسل النسخة المؤشر عليها الكاتب الضبط، بعدها يقوم بتأشير البطاقة العقارية المسوكة لديه، بالنسبة للشخص والبطاقة التي تحمل الحق بالإجراء الجديد، ولا يتم تشطيب هذا التأشير إلا بعد صدور القرار القضائي النهائي، الذي سيشهر لاحقا. وينبغي الإشارة إلى أن المذكرة رقم 02020 المؤرخة في 21-04-1988 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، قد حددت مدة سقوط العريضة الإفتتاحية بانقضاء مهلة 03 سنوات من تاريخ شهرها، إذا لم يتم تجديد هذا الشهر، أما إن جدد فإن المدة تمدد إلى 03 سنوات أخرى، ويكون هذا التجديد بناء على طلب من صاحب المصلحة، مرفوقا بشهادة تسلم من طرف أمانة ضبط المحكمة، تقرر فيها بأن الخصومة مازالت قائمة أمام الجهات القضائية.

ان السؤال الذي يمكن أن يثار، في ظل طول هذه الإجراءات، لماذا نكلف الأفراد بإجراءات قد ترهقهم، ونجبرهم على إعادة تبليغ المحافظ العقاري عن طريق شهر الدعوى، بما أن هذا الأخير هو الذي سهر على عملية الإشهار وحرر محاضر عدم الصلح ؟ !!

ان تحرير محضر بعدم المصالحة ولجوء الأطراف، القضاء، يجعل المحافظ العقاري يعمل على تعليق عملية التقييم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي، حامل لقوة الأمر المقضي فيه، ومعنى ذلك أن الدعوى السابقة إذا كانت ترمي إلى تغيير حقوق، نتجت عن تقييم ليزال مؤقتا فإن هذا التقييم يحافظ على طابعه المؤقت، إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

¹ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009. ص. 276\277
² - وذلك طبقا لنص المادة 3/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بقانون المالية لسنة 2004 في المادة العاشرة منه. انظر قانون رقم 03-22 مؤرخ في 4 ذو القعدة 1424 الموافق 28 ديسمبر 2003 المتعلق بقانون المالية لسنة 2004. ج ر عدد 83

أما إن لم يتلق المحافظ العقاري خلال المدة السالفة اي تبليغ العريضة رفع دعوى قضائية، فعليه إتمام ترقيم العقار في السجل المعد لذلك.

هذا وبالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم الأنف الذكر نجدها تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي سواء، تم بموجب أحكام المادة 12 أو المادتين 13، 14 من هذا المرسوم الا عن طريق القضاء

ما يلاحظ على هذا النص أن المشرع الجزائري، في هذه الحالة لم ينص على الأول المسقط لرفع الدعوى، عكس ما فعل في حالة التقييم المؤقت الناتج عن القيد الاول بعد المسح. ومعنى ذلك أنه ترك العنان للغير للطعن بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة في أي وقت يعلم فيه المعني بالتقييم النهائي¹.

المطلب الثاني: الصلح المنعقد في إطار قانون التحقيق العقاري 02/07

ان آلية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية يعتبر نظاما بديلا لنظام التقادم المكسب و عقد الشهرة ، وهو اذ يظهر كوسيلة بديلة قانونية وتنظيمية اعتمدها المشرع الجزائري لعدة اسباب اهمها التحولات التي ميزت تلك المرحلة . و نتناول هنا النظام القانوني للتحقيق العقاري ثم آلياته.

الفرع الأول: النظام القانوني للتحقيق العقاري

اولا مفهوم التحقيق العقاري:

يمكن القول ان مرحلة التحقيق العقاري كانت نتاج ظروف مرت بها الملكية العقارية في بلادنا، ذلك أن ما يقارب ثلثيها لم تكن لها سندات ملكية مكتوبة، كما أن معظم البلديات والقرى انتقلت ملكية الأراضي فيها من جيل إلى جيل عن طريق الحيازة دون أي سند يثبت الملكية². في البداية اتجه المشرع الى آلية عقد الشهرة، و كما ورد في نص المادة الأولى من المرسوم 352 \ 83 فإنه يمكن لكل حائز لعقار حيازة مستمرة وغير متنازع فيها أن يطلب من الموثق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية العقارية وعلى الراغب أن يقدم الحالة المدنية له والمخطط والشهادات المكتوبة وكل المعلومات الأزمة لتبيان طبيعة الملكية وموقعها مع تصريح شرطي بالحيازة

¹ - عبد الغني زيتوني، مرجع سابق، ص 129/127

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 34

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

المستمرة الغير المتنازع فيها.¹ غير انه عدل الى نظام جديد بعد التحولات التي شهدتها الجزائر مع بداية التسعينات و منه صدر قانون رقم 02-07 ممضي في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.²

والتحقيق هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص أو تحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرر النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار.³ كما يعرف بالفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به في مواجهة الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة وهذا ما أكدته المادة العاشرة من مرسوم تنفيذي رقم 08-147 ممضي في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁴

"و هناك من عرفه على أنه: " سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، و يبين من خلاله الأعباء التي تثقل العقار ولا يسلم هذا الدفتر إلا للمالك بعد التقييم النهائي."⁵

- شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري:

يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الاراضي العام المنصوص عليها في في الأمر رقم 75/74 أن تأسيس هذا الإجراء و الاستفادة منه يتطلب جملة من الشروط ، يمكن ان نقسمها بين ما يتعلق منها بالعقار و ما يتعلق بالحيازة كونها سبب أساسي في وضع اليد المكسب للملكية و منه اللجوء الى التحقيق العقاري كما يلي :

¹ - مرسوم رقم 83-352 ممضي في 21 مايو 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. ج ر عدد 21 ملغى

² - قانون رقم 02-07 ممضي في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. ج ر عدد 15

³ - حمدي باشا عمر. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق ، ص 127

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 08-147 ممضي في 19 مايو 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26

⁵ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية. العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزو وزو، 15 مارس 2014، ص 249

أ_الشروط المتعلقة بالعقار:

1_موقع العقار يجب ان يكون في بلدية غير ممسوحة: هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام¹، وهذا أمر طبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح ، لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار أضف إلى ذلك أن كل من الاجرائين يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات .

أن لا يكون للعقار سند ملكية أو كان محررا قبل 01/03/1961: جاء في المادة 2ف2 من قانون 07-02 على أنه : " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " ، يستخلص من هذه المادة أن هذا الإجراء يشمل أولا العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية 5 ، و عليه فكل شخص يملك عقارا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا بهذا الإجراء ، و ثانيا أن هذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 على اعتبار أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة و تعتبر كمحررات عرفية ، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم .

2_أن يكون العقار من الأملاك العقارية الخاصة: و هي التي حددها التشريع و التنظيم المعمول به فلا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش و الأملاك الوقفية² ، مع العلم أن المادة 23 من قانون التوجيه العقاري قد أعطت تصنيفا ثلاثيا للأملاك العقارية، و منه فإن العقارات المعنية بتطبيق تدابير القانون 02/07 هي العقارات التابعة للملكية الخاصة.

ب-الشروط المتعلقة بالحيازة :

1_استنفاذ الشروط القانونية للحيازة المكسبة للملكية : الحيازة ما هي إلا حالة واقعية تتكون من سيطرة شخص على الشيء محل الحيازة ظاهرا عليه بمظهر المالك ، و يتحقق ذلك بأن يقوم الشخص بالأعمال المادية التي يباشرها عادة من كان مالكا للشيء ، فمباشرة هذه الأعمال المادية هي التي تكون الركن المادي في الحيازة³ . و تقوم

¹ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 254

² - المادة الثالثة من قانون رقم 02-07 ماضي في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. ج ر عدد 15

³ - عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق، ص 892

الحيازة بوضع اليد على العقار أو الحق العيني و الانتفاع به من جانب الحائز او من يقوم مقامه بنية تملكه ؛ وعلى هذا الأساس تصبح سندا للملكية العقارية إذا إستمرت مدة التقادم المكسب المقررة في القانون دون وقف و لا إنقطاع.

2_انقضاء مدة التقادم المكسب المقررة للحيازة :

و القاعدة أن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة وهي المدة المطلوبة في التقادم الطويل

المادة 827 من القانون المدني الجزائري ، و إستثناءا تكون عشر سنوات في التقادم المكسب القصير 828 من القانون المدني الجزائري. إن الحيازة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم يجب أن تستمر فترة من الزمن يقدرها المشرع¹ حتى يتيح للمالك الحقيقي الوقت الكافي للإعتراض على هذه الحيازة و إسترداد العقار من الحائز ، وذلك معناه أن التقادم يحتج به على مالك لم يطالب بحقه وقتا يقدره المشرع و يعد كافيا لتفضيل الحائز عليه من بعده.

ثانيا: اجراءات التحقيق العقاري

صدر القانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري² ثم تلى ذلك صدور النصوص التطبيقية منها المرسوم التنفيذي رقم 147 / 08 المؤرخ في 19 مايو سنة 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ،³ يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية. كما لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.

إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري تتم من طرف محقق عقاري تحت إشراف المحافظ العقاري بالولاية وبسعي من طالب حق الملكية ، و يجوز لكل حائز بدون سند أن يبادر بطلب تحقيق عقاري يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية بحسب الحالة للأملاك العقارية والحقوق

¹ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص261

² - قانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428هـ، الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد15

³ - المرسوم التنفيذي رقم 147 / 08 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429هـ، الموافق 19 مايو سنة 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26،

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

العينية المرتبطة بها ، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم للحدود لها ، وقبل الخوض في مراحل هذا الإجراء لابد من ذكر بعض القواعد العامة التحضيرية وبعض المبادئ الإجرائية لهذه العملية¹ .

في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري. يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ².

يقوم المحقق بتحضير محضر مؤقت خلال 15 يوماً على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان يسجل فيه نتائج تحقيقه، ثم تنشر نسخه منه عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر بلدية موقع العقار، لكي يطلع عليه الجمهور و ذلك قصد تقديم الاعتراضات المحتملة³، وتبدأ المدة المقترحة للاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت يقوم خلالها المحقق بتسجيل كل ما يثار من اعتراضات في سجل خاص، ويمكن للمحقق العقاري عند الاقتضاء أن ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة تلك الاعتراضات 31، ثم يحرر بشأنها تقرير مفصل يرسل إلى مدير، الحفظ العقاري الولائي⁴.

الفرع الثاني: دور المحقق العقاري لتسوية النزاع ودياً

أولاً : إجراءات الصلح

يتلقى المحقق العقاري، في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيافة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.

يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير.

¹ - فإذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب مارس حيافة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري.

² - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 350

³ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 279

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 08-147 ماضي في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري

يجرر محضرا مؤقتا، مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه كما تنص المادة 11 على ما يلي : تقييد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

وعند الاقتضاء، ينتقل المحقق العقاري من جديد الى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني. ثم بعد ذلك يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يجرر محضرا بذلك.¹

و في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يجرر محضرا بعدم الصلح. حيث يجوز للمعترض، ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه، خلال مهلة شهرين اثنين (2) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة. ويترتب على ذلك توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى. كما نصت المادة 15 المرسوم 08/147²: يجرر المحقق العقاري، إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق، في الحين، محضرا للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا الأحكام المادة 13 أعلاه، أخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح

اما في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يجرر المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، طبقا للمادة 12 من القانون رقم 07 - 02. كما نصت نفس المادة على تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على سلطة المحقق العقاري في إجراء الصلح بين المتنازعين أثناء سير عملية التحقيق العقاري .

¹ - المادة 12 من قانون رقم 07-02 ماضي في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. ج ر عدد 15

² - المادة 15 من المرسوم 08/ 147 المؤرخ في 13 جمادي الاولى عام 1429 الموافق ل 2008/05/19 ج،ج،ج عدد،26،ص،03

خلاصة الفصل الأول:

ان تنظيم الملكية العقارية مبنية كانت او غير مبنية اخضاعها لقاعدة الرسمية والشهر المسبق وما يرد على ذلك من استثناءات طبقا لقواعد الشهر العقاري، لا يخلو احيانا من الاعتراضات والمنازعات بين الافراد يستمر لعقود بين اروقة المحاكم الامر الذي يعيق ضبط الاملاك واستمرارها لذا عمد المشرع تجنبا لطول اجراءات التقاضي وتعقدها للعمل على امكانية اجراء المصالحة بين اطراف الخصومة قبل اللجوء للعدالة

ومن اجل بسط رقابة المشرع على اجراءات الصلح جعله من اختصاص الادارة المكلفة بالشهر العقاري على مستوى المحلي وكذا ادارة الحفظ العقاري الولائية بمناسبة تطبيق اجراءات التحقيق العقاري وقبل الحديث عن اجراءات الصلح تعرضنا لمفهومه واركانه والنظام القانوني الخاص به كطريق بديل لحل النزاع العقاري ما قبل المنازعة القضائية.

ومن اجل اختصار اجراءات ومدد التقاضي بين الخصوم مكن المشرع الاطراف من امكانية المصالحة حتى امام القضاء سواء باتفاقهم او من طريق طرف ثالث يتوسط لتقريب وجهات النظر بينهما هذا ما يقودنا للحديث عن طرق الودية للفصل في النزاعات العقارية امام القضاء في الفصل الموالي

الفصل الثاني:

الصلح و الوساطة كطرق بديلة

قضائية لحل النزاع العقاري

تمهيد:

إن كثرة المنازعات العقارية وتعقيدها وعدم قدرة القاضي على استيعابها خاصة وأن قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية ليست مضبوطة بدقة بل يتنازع في كثير منها القاضي الإداري مع القاضي العادي، وحتى في القضاء العادي نجد ان المنازعات يتقاسمها القاضي المدني مع قاضي الاحوال الشخصية ، وما يعرف حاليا بالقاضي العقاري إلى جانب القاضي التجاري في بعض المسائل المتعلقة بالمحلات التجارية واختصاص القاضي الجزائي في مجالات اخرى مثل التعدي على الملكية العقارية .

أما إذا تعلق الأمر بوجود أحد أطراف النزاع ممن تحكمه مبادئ و أحكام القانون العام، كالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فالاختصاص هذا يعود أساسا إلى القضاء الإداري عملا بأحكام المادة (800) وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

وعليه سنتناول هذا الفصل من خلال مبحثين الاول نتناول فيه الصلح القضائي طريق بديل اختياري لحل النزاع العقاري اما المبحث الثاني فسيكون عن الوساطة القضائية طريق بديل اجباري لحل النزاع العقاري.

المبحث الأول: الصلح القضائي طريق بديل اختياري لحل النزاع العقاري

من طرق البديلة القديمة في القضاء والمستحدثة في قانون الاجراءات المدنية والادارية لسنة 2008 نجد اجراء الصلح الذي يلجأ اليه القاضي بصفة اختيارية، وعليه سنتناول هذا المبحث من خلال مطلبين الاول نتناول فيه النظام القانوني للصلح القضائي اما المطلب الثاني فسيكون عن الصلح القضائي على مستوى القضاء العادي (العقاري) القضاء الاداري.

المطلب الأول: مفهوم الصلح القضائي في المادة العقارية

تناول المشرع الجزائري الصلح من خلال أنظمتها القانونية المختلفة، وذلك إن دلّ فإنما يدل على مكانة هذا الإجراء وما ينطوي عليه من نتائج وآثار إيجابية حتى أثناء اللجوء الى القضاء، إنّ الصلح القضائي بمفهومه العام وعلى اختلاف القوانين التي تناولته سواء الصلح في القانون التجاري أو المدني أو الاداري أو قانون الاجراءات المدنية و الادارية أو في قانون العمل كل ذلك يصب في بوتقة واحدة، ألا وهي فض النزاع بأقل الخسائر وريح الوقت وتخفيف العبء عن اجهزة القضاء، وعليه نتناول من خل ال هذا المطلب و الموسوم بالنظام القانوني للصلح القضائي

¹ - عماد الدين رحابية، مرجع سابق، ص 200

مشروعية الصلح القضائي واركانه في الفرع الأول، أما الفرع الثاني نتناول فيه الإجراءات المتبعة لإعمال الصلح القضائي .

الفرع الاول: إجراءات الصلح القضائي

نتناول في هذا الفرع إجراءات الصلح حسب ما جاء به التعديل الجديد ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

08 / 09 المؤرخ في 25 فيفري 2009

أولا : الجهة المختصة بالإصلاح بين الخصوم

إن ما يميز الصلح القضائي كطريق بديل أن إقراره في التشريع الجزائري كان بهدف حل المنازعات القضائية أي التي تم رفع دعوى بخصوصها وقيام خصومة قضائية بمناسبةها. وفي ذلك تنص المادة 990 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي : >> يجوز للخصوم التصالح تلقائيا ، أو بسعي من القاضي ، في جميع مراحل الخصومة¹.

ومن خلال استقراء هذه المادة نجد أن المبدأ السائد في القانون الجزائري أنه يجوز القيام بعملية الصلح أثناء سير الخصومة وفي جميع مراحلها ، سواء كانت المحاولة بمبادرة من الخصوم سواء بأنفسهم، أو بواسطة وكلائهم²، كما يمكن أن يجري الصلح بسعي من القاضي ففي الحالة الأولى، منح المشرع الحق لأطراف الخصومة القضائية، التصالح تلقائيا دون تدخل أي طرف آخر ، لكن الغالب أنه قد لا يستطيع الأطراف بأنفسهم إبرام صلح يحسم النزاع بينهم فيحتاج الأمر إلى بذل مجهودات لإنجاح العملية الصلحية. هذه المحاولات قد تتطلب تدخل طرف ثالث للقيام بها

فإذا كان العمل الأبرز للقاضي هو العمل القضائي البحت المتمثل في الفصل في الخصومات وحسم النزاعات بأحكام قضائية من خلال تطبيق النصوص القانونية ذات العلاقة بالنزاع المعروض عليه . فان القاضي اليوم يضطلع بدور بارز وفاعل في فض النزاعات³

بأيسر السبل وفي أحسن الآجال من خلال تنامي دوره في الصلح في جميع المواد وتحميله واجب بذل العناية قصد التوفيق بين الأطراف المتنازعة قبل النظر في الخصومة. ولأسباب السابقة جعل المشرع الجزائري التوفيق بين

¹ - قانون 09-08 مؤرخ في 23 / 02 / 2008 المتعلق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، ع21، ص 89.

² - حيث تنص المادة 574 من قانون المدني الجزائري على انه: >> لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من اعمال الادارة لاسيما في ... الصلح

<<...

³ - العيش فضيل، مرجع سابق، ص 85.

الفصل الثاني: الصلح و الوساطة كطرق بديلة قضائية لحل النزاع العقاري

الخصوم أمرا داخلا في مهمة القاضي حيث نصت المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يلي: >> يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف، أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت <<¹.

بل أن التوفيق بين الخصوم قد يرقى في بعض المسائل إلى الحد الذي يكون فيه التزاما على عاتق القاضي يجب عليه الوفاء به قبل أن ينظر الدعوى ويصدر فيها حكما².

ومن أجل هذا القصد يقوم القاضي بعرض نقاط الخلاف على الطرفين وتبسيطها و السعي إلى حل خلافهما بالتراضي معتمدا في ذلك على كفاية في إدارة الحوار وفهم النزاع لإدراكه الفني به هذا من جهة، وثقة الطرفين في نزاهته وحياده، وكذا هيبته ومكانته الموجودة في نفوس الأطراف، والتي تدفعهم إلى قبول الحل الذي يقترحه عليهم هذا من جهة أخرى، وفي سبيل ذلك حوّل المشرع الجزائري للقاضي مطلق الحرية في اختيار الوقت والمكان المناسبين لإجراء عملية الصلح ، هذا ما نستشفه من نص المادة 991 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و التي جاء فيها : >> تتم محاولة الصلح في المكان والوقت الذي يراها القاضي مناسبين، ما لم توجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك<<³.

يرجع السبب في منح القاضي مثل هذه السلطة التقديرية هو كون القاضي من يرجع إليه تقدير مدى ملائمة قيامه بمثل هذه المحاولة، كما أن اللحظة المناسبة تختلف من خصومة إلى أخرى حسب وقائع وظروف كل قضية أو دعوى، فقد تكون بعض لحظات الخصومة أكثر ملائمة من اللحظات الأخرى للقيام بعملية التوفيق، لذلك مُنحت الحرية للقاضي في اختيار اللحظة الملائمة.

وتفريعا على ذلك يجوز للقاضي إجراء محاولة التوفيق في أول جلسة، أو عند اتخاذ إجراءات التحقيق، أو في لحظة الحضور الشخصي للأطراف، حيث يمكن للقاضي استدراج الخصوم لغرض التسوية بينهم، بل يجوز للقاضي عرض الصلح على الخصوم بعد قفل باب المرافعة وذلك إذا طلب احد الخصوم فتح باب المرافعة من جديد ، حيث يمكن للقاضي أن ينتهز هذه الفرصة ويقوم بعرض الصلح على الخصوم . ويجوز للقاضي عرض الصلح على الخصوم حتى في جلسة النطق بالحكم إذا كان كلاهما حاضرا ، إلا أنه إذا نطق القاضي بالحكم فلا يجوز له بعد ذلك عرض الصلح على الخصوم ، وذلك لأنه استنفذ ولايته بالحكم في الدعوى.

¹ -قانون 08-09، مرجع سابق، ص 03.

² - سفيان سوام، الصلح بين الزوجين في دعاوى الطلاق صعوبات تطبيقه و آليات تفعيله، الملتقى الوطني الثامن حول : حماية الاسرة في التشريع الجزائري يومي 04 و 05 نوفمبر 2015، جامعة سوق هراس ، الجزائر، ص 07.

³ - قانون 08-09 ، المرجع السابق، ص 89.

وإن كنا نرى أن فاعلية الصلح القضائي كطريق بديل عن القضاء مرتبطة بتحقيقه في بداية التقاضي لأن ذلك سيحقق نتائج مبهرة من حيث أنه يؤدي إلى الاقتصاد في الوقت والجهد والمصاريف.

أما عن مكان إجراء الصلح، فقد يقوم القاضي بمحاولة الصلح بين الخصوم في مكتبه أو في قاعة الجلسات، على أن تتم المحاولة بحضورهم الشخصي، أو بحضور وكلاء عنهم بوكالة خاصة¹ ويتم سماعهم من القاضي نفسه. ولا يجوز للقاضي في إطار المهام الموكلة إليه أن يفوض غيره القيام بمحاولة التوفيق بين الأطراف لأنها من المهام الأساسية للقاضي مثلها في ذلك مثل مهمة الفصل في النزاع التي لا يجوز له أن يفوض غيره في القيام بها .

ثانيا: شروط الصلح القضائي

تتمثل هذه الشروط أساسا في حضور الأطراف أمام المحكمة والإقرار بالصلح الفقرة الأولى وتصديق القاضي على الصلح و شكله الفقرة الثانية

الفقرة الاولى - حضور الأطراف أمام المحكمة و الإقرار بالصلح:

ان الصلح القضائي سواء كان تلقائيا تم بين الخصوم دون تدخل من القاضي أو تم بسعي من القاضي، لا يكفي أن يكون هناك عقد صلح صحيح و قائم بين الطرفين و لو كان هذا الصلح مثبتا في ورقة عرفية موقعة عليها من طرفي النزاع، بل يلزم بالإضافة إلى ذلك أن يحضر الطرفان بنفسيهما أو بوكيل بوكالة خاصة بالصلح أمام المحكمة، وأن يصرح كل منهما انه موافق على الصلح، لذا يجب على المحكمة أن تتأكد بنفسها أن الطرفين قد أقر هذا الصلح، ولن يتأتى لها ذلك إلا إذا حضر الطرفان وقاما بالتوقيع عليه وفقا لنص المادة 992 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تنص على أنه : >> يثبت الصلح في محضر ، و يوقع عليه الخصوم و القاضي ، و أمين الضبط ، و يودع بأمانة ضبط الجهة القضائية <<² ، وعليه إذا لم يحضر أحد الطرفين أو حضور ورفض الإقرار أو الاعتراف بالصلح، فلا يجوز للمحكمة التصديق عليه.

والعلة من هذا الشرط أن الصلح بعد التوقيع عليه من الخصوم و تصديق القاضي على محضر الصلح و ايداعه بأمانة ضبط الجهة القضائية بعد سندا تنفيذيا.

⁶ - تنص المادة 574 من القانون المدني "لابد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من اعمال الادارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والاقرار والتحكيم و توجيه اليمين والمرافعة امام القضاء
² - قانون 08-09 ، مرجع سابق، ص 89.

وإذا تدخل الغير في الدعوى، فلا يجوز للمحكمة التصديق على الصلح إلا بعد الفصل في مدى صحة التدخل ، و إذا تنازع أحد المتصالحين أو شخص من الغير في الدعوى في صحة الصلح المبرم بين الطرفين، فانه يكون من المتعين على القاضي أن يبحث مدى صحة هذا الصلح ، بحيث لا يجوز له التصديق عليه و إنهاء الدعوى صلحا إلا بعد الفصل في صحة ادعاء المتدخل غير انه لا يمكن بعد انقضاء الدعوى بالصلح أن يتدخل خصم ثالث أضر الصلح بحقوقه و ليس له إلا أن يرفع دعوى مستقلة بذلك¹.

2- تصديق القاضي على الصلح و شكله.

إذا قدم الأطراف للقاضي عقد صلح، يحسم النزاع القائم بينهم، فعلى القاضي التصديق عليه، وتصديق القاضي على الصلح يكون بإثباته لهذا الاتفاق في محضر يوقع عليه طبقا للمادة 992 ق إ م إ، ويرجع الاختصاص بالتصديق على الصلح القاضي المختص بنظر الدعوى الأصلية التي ابرم الصلح بشأنها فإذا كان غير مختص بنظر الدعوى ، فلا يجوز له أن يثبت الصلح الذي أبرمه الأطراف .

أما بالنسبة لشكل التصديق فانه سواء كان الأطراف قد توصلوا إلى إبرام صلح فيما بينهم بمجهوداتهم الخاصة و دون تدخل المحكمة ، أو كان هذا الصلح قد ابرم نتيجة مساعدة المحكمة لهم ، وحثهم على الوصول إلى صلح بحسم النزاع، يجب أن يفرغ الصلح القضائي في محضر وفقا لمقتضيات المادة 992 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ففي الحالة التي يحضر فيها الطرفان أمام المحكمة و يقرران أنهما اتفقا على الصلح، يقوم القاضي بإثبات ما اتفق عليه الطرفان في محضر الجلسة في حضورهما، ثم يقوم بتوقيعه.

صفة الصلح القضائي، و يعتبر سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه بأمانة الضبط طبقا للنص المادة 993 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ويثار التساؤل هنا حول مدى حيافة الصلح القضائي لحجية الشيء المقضي فيه ، وهنا يذهب الرأي الغالب في الفقه والقضاء إلى أن الصلح الموثق من طرف القاضي لا يجوز حجية الشيء المقضي وذلك لأن القاضي وهو يثبت الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل في الخصومة ، ومهمته تكون مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق، ومن ثمة لا يعدوا أن يكون عقدا ليس له حجية الشيء المحكوم فيه ، وان كان يعطي شكل الأحكام عند إثباته وعلى هذا الأساس لا يجوز الطعن فيه بطرق الطعن المقررة للأحكام².

¹ - مجلة المحكمة العليا - عدد خاص - الطرق البديلة لحل النزاعات : الصلح و الوساطة و التحكيم - 15 و 16 جوان 2008

² - مجلة المحكمة العليا ، الطرق البديلة لحل النزاعات : الصلح و الوساطة و التحكيم ، مرجع سابق

كما يثار التساؤل أيضا حول اللحظة التي يعتبر فيها عقد الصلح قائما و موجودا ، فهل يعتبر موجودا منذ اللحظة التي اتفق فيها الأطراف شفاهة على إنهاء النزاع بينهما صلحا ؟ أم انه لا يوجد إلا منذ تحريره في محضر الجلسة ؟.

ذهب الفقه إلى أن عقد الصلح يعتبر موجودا منذ اتفاق الأطراف شفاهة عليه، وليس منذ إثباته في محضر الجلسة لان عقد الصلح عقد رضائي، و لا يحتاج إلى أي شكل خاص لوجوده. أما قيام القاضي بإثبات ما اتفق عليه الأطراف في محضر الجلسة فهو أمر غير لازم لوجود الصلح و إنما أمر لازم ليكتسب الصلح الصفة القضائية وليكون سندا تنفيذيا¹.

الفرع الثاني: اثار الصلح القضائي

تناول المشرع الجزائري أثار الصلح في القانون المدني من خلال المادتين 462 464 المتمثلة في إنهاء الصلح للنزاع وهو الهدف الرئيسي للصلح، في حين يتجلى الأثر الثاني في طبيعته الكاشفة وفق المادة 463 من نفس القانون وهذا الأثر الذي ينطوي عليه عقد الصلح بشأن إنجائه للنزاع، ثم إنه يجب تفسير هذا الأثر بشكل ضيق وهذا هو الأثر الثالث

أولا- إنهاء الصلح للنزاع

تنص المادة 462 من ق م ج على أنه: << ينهي الصلح النزاعات التي يتناولها ويترتب عليه إسقاط الحقوق والإدعاءات التي يتنازل عنها الطرفين بصفة نهائية>>²

إن النزاع الذي أحماه الطرفان عن طريق عقد الصلح يصبح كان لم يكن، ومن ثمة فإن تطبيق ما اتفق عليه الأطراف ينزل منزلة الإجماع لأطرافه كما هو الحال في كل تصرف يدخل في سلطان الإرادة

والصلح يؤدي إلى استنفاد المحكمة لولايتها وذلك لأنه يؤدي إلى حسم النزاع على الحق المتنازع عليه وبالتالي لم يعد هناك نزاع حتى تفصل فيه المحكمة، ولا يترتب على الصلح خروج النزاع من ولاية المحكمة، إلا بعد قيام المحكمة بالتصديق عليه أما قبل تصديق المحكمة على الصلح حتى هذه اللحظة لم تستنفذ ولايتها، واستنفاد المحكمة لولايتها يترتب عليه عدم جواز نظر الدعوى أو الفصل في أي مسألة من المسائل التي تم التصالح بشأنها عليه عدم جواز نظر الدعوى أو الفصل في أي مسألة من المسائل التي تم التصالح بشأنها فلا يجوز لها أن تبحث في شكل الدعوى أو في

¹ - مجلة المحكمة العليا ، الطرق البديلة لحل النزاعات : الصلح و الوساطة و التحكيم ، مرجع سابق

² - الامر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص 1017.

شروط قبولها أو في موضوعها، وفق ما تضمنته المادة 462 ق م ج فإن إنهاء الصلح للنزاع يترتب عليه نتيجتين وهما: أثر الانقضاء وأثر التثبيت.

01- أثر الانقضاء

من نتائج الصلح أن الحقوق والادعاءات التي تم النزول عنها من قبل كل متصالح لغريمه تنقضي بصفة نهائية، فلا مجال بعد ذلك لإثارها مرة أخرى¹.

فإذا تنازع شخصان على ملكية دار وأرض مثلا وتصالحا على أن تكون الدار الأقدم والأرض للآخر، فهذا الصلح يلزم من خلصت له الدار أن ينزل عن إدعائه في ملكية الدار فلا يجوز لمن خلصت له الدار أن يعود من جديد بنزاع الطرف الآخر في ملكية الأرض وإذا عاد إلى هذا النزاع جاز للطرف الآخر أن يدفع بالصلح وأن يطلب فسخه كذلك لا يجوز لمن خلصت له الأرض أن ينازع الطرف الآخر في ملكية الدار والا دفع هذا الأخير بالصلح أو طلب فسخه²

02- أثر التثبيت

هذا الأثر نتيجة منطقية للأثر الأول لأنه ينجم عن التنازل المتبادل من قبل الأطراف المتصالحة فبموجب ذلك فإن هذا النزول عن الإدعاءات، من قبل الطرف الآخر يؤدي إلى تثبيت الحقوق التي تضمنتها هذه الإدعاءات للطرف المتنازل له، فإن من خلصت له الدار قد ثبتت ملكيته فيها إذا نزل الطرف الأول عن إدعائه لهذه الملكية، ومن خلصت له الأرض فقد ثبتت ملكيته فيها هو أيضا إذا نزل الطرف الآخر عن إدعائه لملكيتها، لا يستطيع أن ينازعه في هذه الملكية الطرف الآخر، وهذا تطبيقا للقواعد العامة التي تقرر القوة الملزمة للعقد (1)

ثانيا : الأثر الكاشف للصلح

تنص المادتين 463 من القانون المدني الجزائري على أنه >> للصلح اثر كاشف بالنسبة لما اشتمل عليه من الحقوق ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها <<³.

ومعنى ذلك أن الحق الذي اعترف به أحد المتصالحين لغريمه يعتبر ثابتا لا بالصلح ومن وقت إبرامه، بل بالسبب الذي أنشأ هذا الحق أو نقله إلى ذمته ومن وقت وجوده، فمثلا إذا تنازع شخصان على ارض ومنزل كان يملكها

¹ صالح سعدي، عقد الصلح، بحث لنيل شهادة ماجستير فرع عقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 1999-2000، ص 84.

² د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 566-567

³ الامر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص 1017.

الفصل الثاني: الصلح و الوساطة كطرق بديلة قضائية لحل النزاع العقاري

مورث مشترك فاصطالحا على أن يختص أحدهما بالأرض و الآخر بالمنزل، إعتبر كل منهما مالكا لما اختص به ليس من وقت الصلح بل من وقت موت المورث وأنه قد ملك لا بالصلح بلى بالميراث، ويترتب عن الأثر الكاشف للصلح النتائج التالية¹:

- 1- لا يعتبر المتصالح متلقيا للحق المتنازع فيه من المتصالح الأخر ولا يكون خلف له في هذا الحق،
- 2- لا يلزم المتصالح الأخر بضمان استحقاق الحق المتنازع عليه إذا خلص للمتصالح الأول، لأنه لا ينتقل إليه هذا الحق والالتزام بالضمان مكمل بالإلتزام بنقل الحق.
- 3- إذا وقع الصلح على حق عيني عقاري فلا يلزم تسجيل الصلح او الحكم المثبت للصلح للإحتجاج به فيما بين المتصالحين، ولكن يجب تسجيله للاحتجاج به على الغير، ولذلك إذا تصالح شخص مع آخر على خلوص العقار بموجه للمتصالح الأول، وكان المتصالح الأخر قد باع العقار للغير فلا يجوز للمتصالح الأول الإحتجاج بالصلح على الغير إلا إذا كان قد سجل عقد الصلح قبل قيام الغير بتسجيل عقد البيع الذي إشتري بموجه العقار من المصالح الأخر.
- 4- لما كان الصلح غير ناقل للحق فإنه لا يصلح سببا صحيحا للتملك بالتقادم
- 5- إذا خلص عقار أحد المتنازعين فيه بالصلح، فإن الصلح هو كاشف للحق لا يفتح الباب للشفعة
- 6- إذا وقع الصلح على دين متنازع فيه في ذمة الغير فلا تراعي هنا الإجراءات الواجبة في حوالة الحق، أما بخصوص الحقوق غير المتنازع فيها والتي قد يتضمنها عقد الصلح فتنشئ التزامات أو ينقل حقوق فيكون له في هذه الحالة اثر منشئ أو ناقل و ليس كاشفا، وبذلك تترتب عن الصلح بالنسبة لهذا الحق نتائج عكس نتائج الأثر الكاشف، فيكون المتصالح خلف للمتصالح الأخر في هذا الحق ويلتزم بضمان الاستحقاق ولا تنقل الملكية في الحق العيني العقاري إلا بالتسجيل، كما يعتبر الصلح سببا صحيحا لذلك الحق بالتقادم القصير وتضم مدة حيازة المتصالح الأخر لمدة حيازة المتصالح الذي انتقل إليه الحق بالصلح وتجاوز فيه الشفعة.

ثالثا: التفسير الضيق للصلح:

تنص المادة 464 ق م ج على أنه >> يجب أن تفسر عبارات التنازل التي يتضمنها الصلح تفسيراً ضيقاً أي كانت تلك العبارات فإن التنازل لا يشمل إلا الحقوق التي كانت بصفة جلية محلاً للنزاع الذي حسمه الصلح>>²

¹ - نبيلة عافية، نورة اسم الله، مرجع السابق، ص 20-21.

² - الامر 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص 1017.

تنحصر حالات التفسير الضيق بخصوص أي عقد في ثلاث حالات للعبارات الواردة في العقد وهي:

أن تكون العبارة واضحة فلا تحتاج إلى تفسير أو أن تكون غامضة فتكون محلا للتفسير أو أن تكون العبارة فيها غموض فلا يستطيع القاضي أن يتجلى غموضها وعقد الصلح يقوم على أساس مبدأ التفسير الضيق فإذا كان في واحدة من الحالات المذكورة سابقا والتي تلزم تفسير العقد من أجل تحديد موضوعه فإنه على القاضي صاحب السلطة في تفسير العقد أن يستخلص من عبارات العقد ومن الظروف المحيطة بالأطراف المتصالحة إرادة المتصالحين وئيتها والنتائج المراد تحقيقها.

و قد أخذ المشرع الجزائري بالإرادة الظاهرة في تفسير العقود فالقاضي يقف عند تفسير العقد على الصيغ والعبارات الواردة فيه، ويقوم باستخلاص معانيها الظاهرة ودون انحراف عن المعنى الظاهر إلى معاني أخرى قد لا تتحملها إرادة المتعاقدين بحجة أنها هي المعاني التي تتمثل فيها الإرادة الباطنة، وهذا يتفق مع نص المادة 111 ق م والتي تنص على أنه: >> إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تأويلها للتعرف على إرادة المتعاقدين.... وفقا للعرف الجاري في المعاملات.<<¹

المطلب الثاني: مجالات الصلح القضائي في المادة العقارية وطرق انقضائه

يعتبر الصلح القضائي كنتيجة تفرزها المنازعات بصفة عامة والمنازعات العقارية بصفة خاصة والتي لا تخرج عن قواعد الاختصاص القضائي المعهود في الممارسات القضائية الا وهي القضاء المدني و القضاء الاداري في اغلب الاحيان و القاضي الجزائري في احيان اخرى .

وكما للصلح اسباب يترتب عنها فهناك اسباب ينقضي بها وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب صلاحيات القاضي العقاري في عرض الصلح على الاطراف في الفرع الاول، اما الفرع الثاني نتناول فيه اسباب انقضاء الصلح

الفرع الاول: صلاحيات القاضي العقاري في عرض الصلح القضائي على اطراف النزاع

تختلف وتتعدد مجالات الصلح القضائي باختلاف وتنوع المنازعات المعروضة على الهيئات القضائية، وعليه سنتناول من خلال هذا الفرع المنازعات التي يجوز للقاضي المدني او القاضي العقاري على وجه الخصوص عرض الصلح على اطراف النزاعات المطروحة امامه وذلك من خلال ما يلي :

¹ - المرجع نفسه، ص 996.

أولاً: المنازعات العقارية حسب طبيعة العقار

يتم التطرق فيه للمنازعات العقارية بالأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية (اولاً) تم المنازعات العقارية المتعلقة بالأراضي المبنية او المعدة للبناء (ثانياً)

1) المنازعات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية :

إن الاراضي الفلاحية اذا كانت مصنفة ضمن الملكية الخاصة فإنها تخضع مبدئياً للقاضي العادي و تطبق عليها احكام القانون المدني إلى جانب قانون التوجيه العقاري و المراسيم المطبقة له . هذا القانون بإرجاعه للأراضي الفلاحية المؤممة و المتبرع بها الى صندوق الثورة الزراعية الى جانب الاراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الاصليين افرز منازعات كثيرة تتقاسم الاختصاص جهات القضاء العادي والقضاء الاداري كما سيأتي شرحه من خلال المطلب الموالي فضلاً عن القيود التي فرضها قانون التوجيه العقاري على الملاك الخواص للأراضي الفلاحية بعدم السماح لهم بتركها بورا وتوقيع جزاءات خطيرة عليهم تذهب الى حد البيع جبراً¹ اما الصنف الثاني من الاراضي الفلاحية يتعلق بالأراضي الوقفية التي تخضع للقانون المدني وقانون الاوقاف وقانون التوجيه العقاري و يوزع الاختصاص فيها بين القاضي العادي والقاضي الاداري، علماً ان الاراضي الوقفية التي ادرجت في صندوق الثورة الزراعية اعيد تصنيفها بعد صدور قانون الاوقاف و ارجعت الى الجهات التي كانت محبسة عليها .

وهناك صنف ثالث هو الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية على انها ملك للدولة وهي جزء من الاملاك الوطنية الخاصة و تستغل طبقاً لما نص عليه القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الى جانب ما نص عليه قانون التوجيه العقاري و المراسيم المطبقة لهذين القانونين . ان المنازعات كثيرة ومتعددة وقواعد الاختصاص فيها غير محسومة² .

2) المنازعات العقارية المتعلقة بالأراضي المبنية او المعدة للبناء

هذه الاراضي سواء كانت تابعة للاملاك الوطنية او الوقفية او الاملاك الخاصة تخضع لاحكام قوانين و مراسيم تطبيقية اخرى الى جانب النصوص التي تحكمها أي قانون الاوقاف وقانون الاملاك الوطنية و القانون المدني ، ان اهم قانون يطبق على ها النوع من العقارات المبنية هو قانون التهيئة والتعمير و المراسيم المطبقة له سيما تلك المتعلقة برخصة البناء و رخصة الهدم

¹ - حمدي باشا عمر ليلي زروقي المنازعات العقارية ، دار هومة الجزائر، ص18

² - نفس المرجع

ان تطبيق مثل هذه القوانين في هذا النوع من العقارات يثير الكثير من المنازعات وذلك لتداخل الاختصاص ما بين الهيئات الادارية وكذا القواسم المشتركة بينها من جهة ، والمشكلة التي تطرحها مثل هذه العقارات التي لم تُراعى فيها الجوانب الفنية و القانونية اثناء تشييد البنايات عليها ، وهذا شيء بديهي ومنطقي ذلك ان مثل هذه البنايات انشئت و شيّدت قبل مجيء السلطة احيانا وحتى بعد وجود سلطة ولكن في غياب قوانين متخصصة التي تنظم مثل هذه البنايات احيانا اخرى.

* اما فيما يخص الاراضي الغابية و الاراضي الرعوية و السهبية فهي تخضع احيانا للقانون الجزائري و في بعض الاحيان للقضاء الاداري .

ثانيا: المنازعات العقارية حسب طرق اكتساب الملكية

تتعدد و تختلف المنازعات العقارية بحسب السندات المثبتة للملكية مثل محررات عقود الشهرة او شهادة الحياة او حسب عقود اخرى مثل البيع الهبة المقايضة ، كل ذلك لا يخرج عن نظامين قانونيين للشهر الا وهما الشهر العيني والشهر الشخصي وعليه سنتناول على سبيل المثال لا الحصر مثال لكل نوع :

1- المنازعات المتعلقة بعملية المسح العقاري امام القضاء

* الاحتجاجات الناشئة عن الترقيم العقاري.

إن الترقيمات المترتبة عن عملية المسح ، سواء كانت مؤقتة أم نهائية قد تثير جملة من الاحتجاجات بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل أعوان مسح الأراضي، أو إحساس الأفراد بان حقوقهم قد هضمت، لذا حاول المشرع الجزائري إيجاد بعض الحلول لها حتى لا تشكل عقبة أمام نجاح العملية¹.

- المنازعة في الترقيم المؤقت.

لقد نصت المادة 13 من المرسوم رقم 63/76 على أن النزاع في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري خلال مدة الترقيم المؤقت أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة ، ومن ثم يتعين على الذين يدعون حيابة حقوق عينية على العقارات المسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا الى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم ، بموجب رسالة موصى عليها، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية²

¹ - عبد الغاني بوزيتون، مرجع سابق، ص 127.

² - المادة 5 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

يقوم المحافظ العقاري بإجراء صلح بين الأطراف وتحرير محضر الصلح في حالة توصله الي التوفيق بينهم ، ويكون للاتفاقات المدرجة في المحضر قوة إلزامية لهم ، و بذلك لا يمكن التراجع على هذه الاتفاقات¹

وفي حالة عدم التوصل إلى صلح بين الأطراف يجرر محضر بعدم الصلح ويبلغه إلى الأطراف وفقا لنص المادة 15 الفقرة 3 من المرسوم رقم 63-76 ويمنح مدة ستة (06) أشهر من التبليغ للأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لنص المادة 15 الفقرة 04 من نفس المرسوم ، وفي حالة عدم تلقي المحافظ العقاري خلال المدة السالفة الذكر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية ، فعليه إتمام إجراءات ترقيم العقار في السجل المعد لذلك²

كما تنص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء ، ويتعلق الأمر بالتقييم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري العقارات التي يجوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل ودون تسجيل أي اعتراض ضد لتقييم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيما نهائيا ، وهو التقييم الذي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.³

ما يلاحظ على هذا النص المادة 16، انه قد تم استثناء بعض الحالات من اللجوء إلى الجهات القضائية حتى ولو تم التقييم النهائي ، وهذا ما أكدت عليه المذكرة رقم 5590 المؤرخ في 06 / 06 / 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بعنوان عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية

* **كيفية التسوية:** حيث نصت على أن الملفات المهمة للحصول على دفاتر عقارية ، صادرة خاصة من طرف خواص، مالكين لعقارات بموجب عقود مشهورة أو سندات لها حجية في اثبات حق الملكية العقارية ومعترف بها قانونا، حيث تتعلق هذه العقود والسندات بعقارات تم تسجيلها وترقيمها في حساب الدولة ، لأسباب غير موضوعية في بعض الأحيان فانه يتعين ، بعد التحقق أن الملك عبر تابع للدولة ، توجيه المعنيين بصفة تلقائية إلى العدالة ، بل التكفل بالعرائض المتعلقة بطلب النسوية الخاصة بهذا النوع من الحالات.

¹ - عبد الغاني بوزيتون، مرجع سابق، ص 127.

² - التعلية رقم 16 المؤرخة في 14 ماي 1998 ، مرجع سابق.

³ - عبد الغاني بوزيتون، مرجع سابق، ص 129.

* صفة التمثيل القضائي.

مرت عملية التمثيل القضائي بثلاث مراحل أساسية ، حيث منحت في المرحلة الأولى للوالي المختص إقليميا يساعده في ذلك رئيس مصلحة الولاية المكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 111 من المرسوم رقم 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري غير أنه بصدور القرار المؤرخ في 21 / 11 / 1992 أصبحت صفة التمثيل القضائي ممنوحة لمدرء أملاك الدولة المختص إقليميا . هذا وقد ألغي هذا القرار بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 02/20 / 1999 ، حيث منحت بموجبه صفة التمثيل القضائي إلى مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية

كما منح هذا القرار صفة التمثيل إلى المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا ، مجلس الدولة، محكمة التنازع

2- المنازعات الناشئة عن تطبيق اجراءات التحقيق العقاري و تسليم سند الملكية

تقتضي معاينة الملكية العقارية و تسليم سند الملكية بذلك وفق هذا القانون 02/07 ضرورة تنقل العون المحقق الى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب ، بمراعات حقوق الملاك و الحائزين الجاورين بما فيها الدولة و جماعاتها الاقليمية ومصالح الاوقاف، الذين يمكن لهم تقديم الاعتراض امام العون المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض بمصالح الحفظ العقاري الولائي للاعتراض على صفة الحائز، او رفع دعاوى استحقاق للعقار المعني بالعملية.

ان الدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من قبل المعارض المالك او الحائز شخصا طبيعيا كان او معنويا خاضعا للقانون الخاص ، للطعن في اركان وشروط وصفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات المعاينة عن طريق تحقيق عقاري و التي تثبت ان الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح، او ان الحيازة كانت عرضية او مشوبة بعيوب الاكراه و اللبس والخفاء.

ان هذه الدعوى التي يؤول الاختصاص للقاضي العقاري يجب ان ترفع امام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها محل التحقيق و المعاينة ، و يترتب على رفعها وقف اجراءات التحقيق الى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك.¹

¹ -محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق، ص ص 286- 287

الفصل الثاني: الصلح و الوساطة كطرق بديلة قضائية لحل النزاع العقاري

وقد يتقاسم الاختصاص القاضي الإداري مع القاضي العقاري و ذلك حسب اطراف الدعوى، فإذا كان اطراف الدعوى ممن تشملهم المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية فان الاختصاص يؤول الى القضاء الاداري وبالتالي ان ترتب صلح عن هذه المنازعة فهو يخضع لقواعد الصلح الاداري والذي تضبطه قواعه الخاصة.

اما اذا كان اطراف المنازعة المطروحة على القضاء من اشخاص القانون الخاص فإن الاختصاص يؤول الى القضاء العادي وبالأحرى القضاء العقاري ويخضع اجراء الصلح للقواعد العامة لإعماله

الفرع الثاني: انقضاء الصلح

يتم انقضاء الصلح في القواعد العامة اما بالفسخ او البطلان وذلك وفق ما يلي:

أولاً: إنقضاء الصلح بالفسخ

يمكن تعريف الفسخ بانه الحالة التي تؤول إليها العقود التي أحل أحد الأطراف فيها بالتزاماته في العقود الملزمة للجانبين، فيجوز للمتعاقد الآخر أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه¹

الفسخ يرد على الصلح كما يرد على سائر العقود الملزمة لجانبين، فإذا لم يتم أحد المتصلحين بما أوجبه الصلح في ذمته من التزامات جاز للمتعاقد الآخر أن يطالب بالفسخ مع التعويض إذا كان له محل².

وذهب أكثر الفقه إلى جوازه، فإن نازع المدين الدائن في الدين وتصالحا على أن ينزل الدائن عن جزء من الدين ويدفع المدين الباقي، ثم أحل المدين بالتزامه فلم يدفع الجزء من الدين الذي تعهد بدفعه في عقد الصلح جاز للدائن أن يطلب فسخ الصلح ومطالبة المدين بكل الدين، وفسخ الصلح تجري في القواعد العامة المقررة في فسخ العقود.³

ثانياً: إنقضاء الصلح بالبطلان:

قد ينقضي الصلح بالبطلان كسائر العقود وتطبق عليه القواعد العامة للبطلان، فقد يكون الصلح باطلاً بطلاناً مطلقاً لعدم توفر الرضا أو لعدم مشروعية المحل، أو عدم مشروعية السبب أو قابلاً للإبطال لتخلف شروط الصحة وأيا كان سبب الأبطال او بطلان فإن الصلح إذا أبطل أو قضى جزء منه يقتضي بطلان جميع الأجزاء طبقاً لما تنص عليه المادة 466 ق م ج بنصها على ما يلي: >> الصلح لا يتجزأ فبطلان جزء منه يقتضي بطلان العقد كله على أن

¹ - إبراهيم سيد أحمد، عقد الصلح فقها وقضاء، سلسلة العقود القانونية المسماة. الجزء 3، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2003، ص 38.

² - انظر المادة 119 من قانون 58-75، مرجع سابق، ص 1002.

³ - عبد الرازق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 578-579.

الفصل الثاني: الصلح و الوساطة كطرق بديلة قضائية لحل النزاع العقاري

هذا الحكم لا يسري إذا تبين عن عبارات العقد أو من قرائن الأحوال أن المتعاقدين قد اتفقا على أن أجزاء العقد مستقلة عن بعضها البعض.¹

لكن هذه القاعدة ليست من النظام العام فيجوز أن تتجه نية المتعاقدين، صراحة وضمناً إلى اعتبار أجزاء الصلح بعضها مستقلاً عن البعض، فإذا أبطل جزء منه أقيمت الأجزاء الأخرى قائمة لأنها مستقلة عن الجزء الباطل وبذلك يتجزأ الصلح طبقاً لإرادة المتعاقدين.

كذلك قد يتحقق بطلان الصلح إذا تضمن مسألة متعلقة بالحالة الشخصية إلى جانب ما ينجر عنها من حقوق مالية، كما هو الشأن بالنسبة لصفة الوارث والحقوق التي إنتقلت عن طريق الإرث، فإن هذا الصلح يقع باطلا برمته.

هذا ما يتوافق تماماً وما تنص عليه المادة 461 ق م ج بنصها على ما يلي: >> لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو النظام العام..... <<².

كما يترتب بطلان الصلح إذا ما أضر الصلح بحقوق الغير عن طريق الغش فيجوز إما رفع دعوى أصلية ببطلانه أو يبدي الدفع بالبطلان بالتدخل في الدعوى التي حصل فيها الصلح وإذا ما تبين للمحكمة صحة ذلك فإنها بعد أن تقضي بقبول التدخل يتعين عليها القضاء برفض الصلح.

المبحث الثاني: نظام الوساطة القضائية في حل النزاع العقاري

تعتبر الوساطة إحدى الطرق الفعالة لفض المنازعات بين الأشخاص بعيداً عن عملية التقاضي وذلك من خلال إجراءات سرية وسريعة تقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع من خلال استخدام فنون مستحدثه في المفاوضات بغية الوصول إلى تسوية لفض النزاع تكون مرضية لجميع الأطراف حيث يساهم كل من فرقاء النزاع بالوصول إلى هذه التسوية¹، وللتفصيل أكثر نقوم بالدراسة بنوع من التفصيل إلى مفهوم الوساطة في المطلب الأول، ثم نرجع إلى آليات الوساطة في النزاع العقاري في المطلب الثاني.

¹ - قانون 58-75، مرجع سابق، ص 1017.

² - المرجع نفسه.

المطلب الاول: مفهوم الوساطة

ان جميع النزاعات التي يمكن أن تقع في المسائل العقارية يمكن حلها بالوساطة سواء كانت خلافات حول بناء المنازل أو من خلال شراء وبيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية فهي نزاعات تصلح أن تكون محلا للوساطة لأن إجراء الوساطة يتيح للفرقاء فرصا للوصول إلى حل بأقل الأضرار و النفقات التي يدفعون أضعافها في حال لجأ أحد الأطراف إلى القضاء²، وعليه سنحدد تعريف الوساطة وتحديد نطاقها وانوعها في الفرع الاول، تم في الفرع الثاني الوسيط القضائي الهيئة الرسمية للوساطة

الفرع الأول: تعريف الوساطة و نطاقها

تقتضي طبيعة الموضوع تحديد مدلول اجراء وساطة وكذا تحديد مجالاتها وهذا وفق ما يلي:

أولاً- تعريف الوساطة:

أ- لغة: من وسط يسط توسطاً ووساطة و قال صاحب لسان العرب "...وفلان وسيط في قومه إذا كان أوسطهم نسباً وأرفعهم مجداً... ووسط الشيء وأوسطه: أعدله، ورجل وسط ووسيط: حسن من ذلك. وصار الماء وسيطة إذ غلب الطين على الماء؛ حكاه اللحياني عن أبي طيبة. ويقال أيضاً: شيء وسط أي بين الجيد والرديء. وفي التنزيل العزيز: وكذلك جعلناكم أمة وسطاً؛ قال الزجاج: فيه قولان: قال بعضهم وسطاً عدلاً، وقال بعضهم خياراً، واللفظان مختلفان والمعنى واحد؛ لأن العدل خير والخير عدل، وقيل في صفة النبي - صلى الله عليه وسلم - : إنه كان من أوسط قومه أي خيارهم"³

ب- تعريف الوساطة اصطلاحاً: لم يعرف المشرع الجزائري الوساطة من خلال المواد المنظمة لأحكامها وهي المواد 994 إلى 1005 من ق إ م و إ وإنما ترك أمر تعريفها للفقهاء وعليه يمكن أن تعرف الوساطة على نحو التالي:

- يمكن القول ان الوساطة أسلوب من أساليب الحلول البديلة لفض النزاعات تقوم على توفير ملتقى الأطراف المتنازعة للتوصل إلى حل ودي يقبله أطراف النزاع.⁴

¹ - سوالم سفيان، مرجع سابق، ص41.

² - علاوة هوام، مرجع سابق، ص 170.

³ - ابن منظور . لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، ج م ع، 1980، ص4733.

⁴ - خولة ملال، الوساطة القضائية في الجزائر دراسة استطلاعية حول مهمة الوسيط القضائي، رسالة ماجستير في علم الاجتماع التنظيم والديناميكيات الاجتماعية كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة بوزريعة، 2011-2012، ص 73.

- كذلك عرفت الوساطة قانوناً، أنها الشكل الرئيسي لمساعدة الأطراف على حل نزاع باستخدام طرف ثالث محايد ليساعدهم في التوصل إلى حل، وفي الوساطة يساعد الطرف الثالث المتنازعين في تطبيق قيمهم وتنفيذها على الحقائق الواقعية للوصول إلى نتيجة. هذه القيمة يمكن أن تتضمن القانون واحساساً بالعدالة والاهتمامات الأخلاقية¹.

- وعرفت الوساطة من قبل نقابة التحكيم الأمريكية ونقابة المحامين الأمريكيين (القسم الخاص بحل النزاعات في عام 1994 وذلك عندما تم اعتماد معايير السلوك الوسيط ووفق هذا المفهوم " فالوساطة هي عملية تقوم فيها جهة معينة محايدة بتسهيل حل النزاع من خلال التشجيع للوصول إلى اتفاقية طوعية (أو تقرير مصير) من قبل الأطراف في النزاع حيث يقوم الوسيط بتسهيل الاتصال وتعزيز التفاهم والتركيز على مصالح الأطراف والسعي للوصول إلى أفضل الحلول للنزاع لتمكين الأطراف من الوصول إلى اتفاقية."²

- وعرفت الوساطة في التجارة على أنها عقد على معلوم للوسيط مقابل عمل يجريه بين طرفين لانيابة عن أحدهما³.
فقد ظهرت الوساطة عند الفينيقيين في القضايا التجارية وكذلك عند البابليين وتطورت ممارستها في العصر الإغريقي في اليونان فظهرت في العلاقات الزوجية ، وعرف الوسيط باسم (بروكتاس)، ومن ثم ظهرت الوساطة في الحضارة الرومانية في عصر جوستينيان⁴

" وعلى ضوء ما تقدم فإنه يمكن تعريف الوساطة بأنها : عبارة عن عملية مفاوضات غير ملزمة يقوم بها طرف ثالث محايد يهدف إلى مساعدة أطراف النزاع للتوصل إلى حل النزاع القائم بينهم وذلك من خلال إتباع واستخدام فنون مستحدثه في الحوار لتقريب وجهات النظر وتقييم المراكز القانونية لطرفي النزاع تحت غطاء من السرية"⁵

ج - انواع الوساطة

لعل من أسباب تطور الوساطة و تنوعها ما تتميز به كنظام بديل لحل النزاعات ودياً من مزايا وإيجابيات تظهر في النتائج التي يجنيها كل من يسلك طريق الوساطة و تلك هي الميزة التي جعلتها تجاري الصراعات التي تتسم بها العلاقات الدولية و تساير ما يشهده المجتمع الدولي من تقلبات وتحولات، وهو ما استلزم تنوع الوساطة و تطورها لتغطي كل مناحي الحياة، متجاوزة المجالات التقليدية لتمتد إلى ميادين الأنترنت و المعاملات الإلكترونية، و سنتعرض

¹ - بتشيم بوجعة، مرجع سابق، ص 20

² - المرجع نفسه ، ص 26.

³ - المرجع نفسه، ص 19

⁴ - سوا لم سفيان، مرجع سابق، ص 16

⁵ - المرجع نفسه، ص 41

في هذا العنصر إلى أنواع الوساطة بنظرة خاطفة ، اما فيما يخص انواع الوساطة نذكر¹ : الوساطة الاتفاقية ،التجارية السياسية الاليكترونية ذلك ان ما يهمنا هو الوساطة القضائية وهي محل الدراسة

* الوساطة القضائية:

هي إجراء تقوم به الجهات القضائية، بعد قيد الدعوى و قبل الفصل في موضوعها و ذلك بأن تقترح على الخصوم اللجوء إلى الوساطة بداية و هو الإجراء المعمول به في النظم الانجلوسكسونية، و في النظام القضائي الأردني، حيث نصت المادة 3 ف أ من قانون الوساطة الأردني على أنه : " لقاضي إدارة الدعوى أو قاضي الصلح و بعد الاجتماع بالخصوم أو وكلائهم القانونيين إحالة النزاع بناء على طلب أطراف الدعوى أو بعد موافقتهم إلى قاضي الوساطة أو إلى وسيط خاص لتسوية النزاع وديا، وفي جميع الأحوال براعي القاضي عند تسمية الوسيط إنفاق الطرفين ما أمكن في حين ألزم المشرع الجزائري القاضي المدني، بوجوب عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، فنصت المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي : يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة و القضايا العمالية و كل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام إذا قبل الخصوم هذا الإجراء يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم و محاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع

وفقا لأحكام المادة 3 من قانون الوساطة الأردني نجد أن الوساطة توصف بالقضائية إذا أسندت مهمة الوساطة إلى شخص القاضي ليتولى مهمة مساعدة الأطراف المتنازعة للتوصل إلى حل النزاع . و اللجوء إلى الوساطة القضائية غير ملزم لقاضي إدارة الدعوى أو قاضي الصلح و يتوقف الأمر على طلب أطراف الدعوى أو موافقتهم على الاقتراح الذي يتقدم به القاضي الذي يلعب دور المسهل لحل النزاع.

في حين نسجل أن الوساطة في النظام القانوني الجزائري وجوبية بالنسبة للقاضي و اختيارية بالنسبة للخصوم إذ أن المشرع ألزم القاضي بضرورة عرض إجراء الوساطة على الخصوم فإذا قبلوا بها عين القاضي وسيطا أو جمعية وساطة و ذلك في جميع المواد ما عدا القضايا المتعلقة بشؤون الأسرة أو القضايا العمالية أو كل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.²

¹ - علاوة هوام، الوساطة بديل لحل النزاع وتطبيقاتها في الفقه الاسلامي وقانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري: دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه تخصص الشريعة والقانون، جامعة حاج لخضر باتنة، الجزائر ، 2012-2013، ص110

² - عبد السلام ديب، قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، الطبعة 02 ، موفم للنشر، الجزائر، 2011 ، ص466

الفصل الثاني: الصلح و الوساطة كطرق بديلة قضائية لحل النزاع العقاري

"على خلاف الوساطة الاتفاقية فإن الوساطة القضائية تتم تحت إشراف القضاء ؛ بعد رفع الدعوى القضائية وعادة ما يقترحها قضاة الموضوع على اطراف النزاع في أول جلسة محاكمة ، وقد عرفتها المجموعة الأوروبية للقضاة أنها طريق اتفاقي لتسوية النزاعات المطروحة أمام القضاء، والتي بواسطتها يقوم القاضي المكلف بالنظر في النزاع ،بعد موافقة الأطراف ،بتعيين وسيط يعمل تحت إشرافه بمقابل، لمحاولة تقريب وجهات النظر ، ومساعدتهم على إيجاد تسوية ودية للنزاع المطروح بينهم"¹

و للوساطة مزايا عديدة يمكن ايجازها كما يلي²:

- إمكانية الوصول الى اتفاق ينهي للصراع.
- سيسعى الوسيط ، الطرف الثالث المحايد وغير المنحاز إلى إعادة الاتصال بين الأطراف لإيجاد حل سريع للحالات التي تكون عاجلة في كثير من الأحيان.
- عملية ارادية حيث يقرر الأطراف من خلالها الدخول في وساطة وفي أي مرحلة من مراحل النزاع.
- إمكانية الاستعانة بخبراء تقنيين آخرين.
- عادة ماتتضمن الوساطة تعليقا للإجراءات القضائية.

من خلال جملة التعريفات التي قدمت للوساطة نجدها تتميز بجملة من الخصائص نوجزها في التالي:

- امتياز الوساطة بالمرونة وعدم تعقيدها لكونها لا ترتبط بشكليات واجراءات المحكمة طويلة ومعقدة، فهدفه الوصول الى حل نزاع بشكل منصف

¹ - خلاف فاتح .مكانة الوساطة لتسوية النزاع الاداري في القانون الجزائري .رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق.تخصص قانون عام. ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمدخضير بسكرة، 2014\2015، ص 24

- -Eviter une procédure judiciaire longue et couteuse. Près de 80% des médiations aboutissent à un accord. En général, deux à trois réunions suffisent pour conclure cet accord.
- Caractère confidentiel de toutes les déclarations et documents échangés lors de la médiation.
- Contrôle total de ce qui sera décidé d'un commun accord par les parties. Contrairement à une procédure judiciaire ou un arbitrage dont le résultat final est incertain, les parties en médiation décident elles-mêmes ce qu'elles sont disposées à accepter. Ce ne sera donc pas un tiers (juge ou arbitre) qui prendra la décision....Michel De Ridder . voir <https://www.logic-immo.be/fr/nouvelles-immo/mediation-immobiliere-avantages-24637.html> le 10/04/2018a12:45

- كما تمتاز بعدم المساس باستقلالية القضاء لكونها بالأساس تتم تحت سلطة ورقابة القاضي¹
- ومن مميزاتهما أيضا اجراءاتهما بشكل تحفظي والسري بين اطراف النزاع²، وهو ما قضت بها المادة 1005 من قانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والادارية الانف شرحه.

ثانيا- نطاق الوساطة القضائية:

يحدد القاضي نطاق الوساطة إذا كانت تشمل النزاع كله أو جزء منه فقط فالوساطة يمكن أن تمتد إلى كل النزاع أو تمتد لتشمل جزء منه فقط، وعليه فلم يشترط المشرع استغراق الوساطة لكل النزاع، متى كان موضوع النزاع قابلا للتجزئة فإنه يجوز للقاضي الأمر بتعيين وسيط في الشق الذي إتفق عليه الخصوم والجزء المتبقي يتم الاستمرار في التقاضي فيه بالإجراءات العادية للخصومة، وقد يكون جزء منه يمس بالنظام العام فيتم استثنائه عن الأمر المتضمن تعيين وسيط³.

يعود تحديد نطاق الوساطة للقاضي بعد اتفاق الخصوم والسؤال الذي يطرح في هذه الحالة هل تتم المصادقة على محضر الاتفاق في جانب من النزاع الذي شملته الوساطة وكذا في شق الثاني الذي لم تمسه الوساطة بحكم واحد أم يصادق عليه بامر واحد ثم يواصل الفصل في جانب النزاع الأخر بموجب حكم مستقل عن الأمر الأول.

وفي هذه الحالة أيهما يكتب، الأمر أو حكم و إذا قلنا ان الحكم هو الذي يفهرس فما هو محل الأمر في هذه الحالة، وعمليا لم تطرح مثل هاته الإشكاليات على القضاء

إن الإجابة على هذا التساؤل تكمن في تحديد طبيعة هاته التسوية التي يتوصل لها الأطراف، فلا بد من الإشارة هنا إلى أن الحل أو التسوية الودية التي توصل لها الأطراف المتنازعة ليس لها نفس الوضعية في القانون المقارن، في الدول التي تنتهج النظام أو المنهج الروماني ومنها فرنسا وإيطاليا وبلجيكا مثلا، يعتبر هذا الاتفاق هو عقد من نوع خاص وعلى المنازعين إجراء تسويات متبادلة، فمن المؤكد أنه يتضمن نتائج أساسية لقوة القضية المقضية، كما هو الحال في القانون المدني الفرنسي وإيطاليا وبلجيكا مثلا تعتبر هكذا اتفاق هو من نوع خاص وعلى المنازعين إجراء تسويات متبادلة فمن المؤكد أنه يتضمن نتائج أساسية لقوة القضية⁴، كما هو الحال في القانون المدني الفرنسي وفقا

¹ - بوجمة بوتشيم، مرجع سابق، ص 26.

² - Arnaud stimec ,les limites de la médiation_ article publie dans le bulletin de liaison de l'laboratoire anthropologie juridique, université paris Sorbonne, n 22 ,septembre 1997

³ - عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ط 01، الجزائر، 2009، ص 526.

⁴ - بوجمة بوتشيم، مرجع سابق، ص 42.

الفصل الثاني: الصلح و الوساطة كطرق بديلة قضائية لحل النزاع العقاري

للمادة (2052) منه ولكن الأمر يختلف في بلدان أخرى ومنها لبنان، حيث أن المشرع اللبناني لم يعتبر التسوية الودية هي عقد من نوع خاص بل أخضعها للقواعد العامة في القانون الموجبات، والعقود، فإن الآثار المترتبة على هذه الوسائل لها حكم العقد بطبيعة الحال قابلة للتطبيق كما هو الحال في القرار التحكيمي أو الحكم القضائي.

فإن الأثر الإلزامي للتسوية الودية من خلال نجاح المفاوضات تخضع أساسها التقاعدي، وعليه فإن الاتفاق الذي يتوصلوا إليه المتنازعون سواء كان كلي أو جزئياً فإنه في شقه المتفق عليه من بينما الجزء الغير متفق عليه إذا كان جزئياً يعتبر سنداً تنفيذياً من تاريخ المصادقة عليه من طرف القاضي المكلف بذلك، بينما الجزء الغير متفق عليه يعيد المتنازعين باتجاه المسلك الذي حاولوا تجنبه منذ البداية ألا وهو اللجوء إلى المحكمة القضاء الرسمي) وقرار المحكمة الذي يصدر في النزاع يمكن أن يخضع للطعن فيه أمام محاكم الدرجات العليا، التي تصدر قراراً نهائياً مبرم ملزم للمتنازعين، ذلك القرار الذي كان بإمكانهم أن يصدروه بأنفسهم عن طريق حل نزاع بالوساطة¹.

الفرع الثاني: الوسيط القضائي الهيئة الرسمية للوساطة

مما لا ريب فيه أن الدور الذي يلعبه الوسيط في مسار الوساطة عبر جميع مراحلها يمثل جوهر العملية، إذ تقع على عاتقه مهمة تقريب وجهات النظر بين الفرقاء للوصول إلى حل ينهي النزاع ودياً و بالنتيجة نجاح عملية الوساطة، مما يستلزم تسليط الضوء على هذا الشخص سواء كان فرداً أو جمعية و صفاته و المهام المنوطة به.

أولاً - تعريف الوسيط

يعرف اللغويون الوسيط بأنه الحسيب في قومه أو المتوسط بين المتخاصمين، و يقال هو من أوسط قومه أي خيارهم و أعدلهم . وفي الحديث، أنه كان من أوسط قومه أي من أشرفهم و أحسبهم و في حديث رقيقة: انظروا رجلاً وسيطاً أي حسيباً في قومه و يقال فلان وسيط في قومه إذا كان أوسطهم نسباً و أرفعهم مجداً.

والهدف من الوساطة هو محاولة الوسيط تسوية المسائل محل النزاع القائم بين الخصوم وهذا بالطريقة التي يراها مناسبة دون أن يفرض عليهم حلاً محدداً مسبقاً وفي أمر التعيين يتم تحديد مهمته و يمكن أن تشمل الوساطة كل النزاع²

ويمكن تحديد دور الوسيط عن طريقة كفاءته بمعنى مؤهلاته الشخصية السماع و النزاهة أو المؤهلات الوصفية القانونية كما يمكن أيضاً تحديد دور الوسيط من جانب الأخلاقيات كالحياذيتة، ونزاهته، ويجب عليه التحفظ والسرية

¹ - عبد السلام ديب، مرجع سابق، ص 467.

² - بتشيم بوجعة، مرجع سابق، ص 26

بين اطراف النزاع¹. ولتحقيق ذلك رتب المشرع الجزائري عقوبة اضافة الى شطبه من تأدية مهامه وفق المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 09 – 100 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي²

بعد صدور ق إ م إ ضمنه المشرع الفصل الثاني في الوساطة من الباب الأول في الصلح والوساطة من الكتاب الخامس في الطرق البديلة لحل النزاعات الذي يعتبر تأثرا بالتشريعات الاخرى خاصة المشرع الفرنسي³ واتجه المشرع الى اصدار النصوص التطبيقية ومنها مرسوم تنفيذي رقم 09-100 مؤرخ في 10 مارس سنة 2009، يحدد كيفيات تعيين الوسيط القضائي⁴

حيث يمكن لكل شخص تتوافر فيه الشروط المحددة في المادة 998 من القانون رقم 08 – 09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵، أن يطلب تسجيله في إحدى قوائم الوسطاء القضائيين و قد استثنى المشرع مجموعة من الاشخاص لا يمكن لهم ممارسة هذا العمل و هم كل من :

- قد حكم عليه بسبب جنائية أو جنحة باستثناء الجرائم غير العمدية.
- قد حكم عليه كمسير من أجل جنحة الإفلاس ولم يرد اعتباره
- ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا شطب اسمه أو موظفا عموميا عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي.

من هنا يتم اختيار الوسيط القضائي من بين الأشخاص المعترف لهم بالنزاهة والكفاءة والقدرة على حل النزاعات وتسويتها بالنظر إلى مكانتهم الاجتماعية و هو حرص من المشرع على اختيار ذوي الكفاءة، كما يمكن اختياره من بين الأشخاص الحائزين على شهادة جامعية أو دبلوم و/ أو تكوين متخصص و / أو أي وثيقة أخرى، تؤهله لتولي الوساطة في نوع معين من النزاعات. " يتوقف نجاح الوساطة في بلوغ أهدافها على قدر الثقة التي يضعها أطراف النزاع في الأشخاص القائمين بها، لذا يتعين على الوسطاء أن يكونوا نموذجاً مشرفاً لسمو الخلق ، وأن ينأوا بأنفسهم عن مواطن الشبهات، حتى يكسبوا ثقة الجمهور."⁶

¹ - المرجع نفسه ، ص ص 27\28

² - مرسوم تنفيذي رقم 09 – 100 مؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1430 الموافق 10 مارس سنة 2009، يحدد كيفيات تعيين الوسيط القضائي، ع 16، ج ر ج ج، صادرة 15 مارس 2009، ص 05.

³ - المشرع الفرنسي تناول الوساطة في المواد من إلى 131-1 إلى 131-15 انظر :

Loi n° 95-125 du 08 février 1995 relative à l'organisation des juridictions et à la procédure civile, pénale et administrative, J.O.R.F n° 34

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 09-100 ، المرجع السابق، ص 03.

⁵ - قانون رقم 08 – 09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق

⁶ - خلاف فاتح .مكانة الوساطة لتسوية النزاع الاداري في القانون الجزائري .رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014\2015، ص 230

الفصل الثاني: الصلح و الوساطة كطرق بديلة قضائية لحل النزاع العقاري

ويتم اختيار الوسيط القضائي من القوائم التي يتم إعدادها على مستوى كل مجلس قضائي، و لا يجوز لأي كان، تحت طائلة الشطب، التسجيل في أكثر من قائمة للوسطاء القضائيين.

ويمكن اختياره استثنائيا لممارسة مهامه خارج اختصاص المجلس المعين به، كما يمكن الجهة القضائية، في حالة الضرورة، أن تعين وسيطا غير مسجل في القوائم المنصوص عليها، وفي هذه الحالة يجب عليه قبل مباشرة مهامه أن يؤدي، أمام القاضي الذي عينه، اليمين المنصوص عليها في المادة 10 من هذا المرسوم¹.

و على كل فإن طلبات التسجيل في قائمة الوسطاء القضائيين توجه إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يقع بدائرة اختصاصه مقر إقامة المترشح، و يجب في هذه الحال أن يرفق الطلب بملف يشمل الوثائق الآتية²:

- مستخرج صحيفة السوابق القضائية (البطاقة رقم 3) لا يزيد تاريخه عن ثلاثة (3) أشهر،
- شهادة الجنسية، - شهادة تثبت مؤهلات المترشح، عند الاقتضاء، - شهادة الإقامة.

يقوم النائب العام بتحويل الملف بعد إجرائه تحقيرا إداريا إلى رئيس المجلس القضائي الذي يستدعي لجنة الانتقاء لدراسة الطلبات والفصل فيها. و تجتمع هذه اللجنة بمقر المجلس القضائي وهي تتشكل من:

- رئيس المجلس القضائي، رئيسا،

- النائب العام

- رؤساء المحاكم التابعة لدائرة اختصاص المجلس القضائي المعني.

يجوز للجنة أن تستدعي أي شخص يمكنه أن يفيد بها في أداء مهامها، يتولى رئيس أمانة ضبط المجلس القضائي أمانة اللجنة، بعد ذلك ترسل القوائم إلى وزير العدل، حافظ الأختام للموافقة عليها بموجب قرار، و يجب أن يؤدي كل وسيط قضائي، قبل ممارسة مهامه أمام المجلس القضائي المعين في دائرة اختصاصه، اليمين الآتية³:

اقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بمهمتي بعناية وإخلاص وان اكنم سرها، وان اسلك في كل الظروف سلوك الوسيط القضائي النزيه والوفى لمبادئ العدالة، والله على ما اقول شهيد".

كما يجب عليه أو أحد أطراف النزاع الذي يعلم بوجود مانع من الموانع المذكورة أدناه، أن يخطر القاضي فورا قصد اتخاذ ما يراه مناسبا من إجراءات لضمان حياد الوسيط واستقلالته:

إذا كانت له مصلحة شخصية في النزاع

¹ - انظر المادة 04 ف 04 من مرسوم 09-100 ، مرجع سابق، ص 04.

² - انظر المادة 06 ، مرجع نفسه.

³ - انظر المادة 10 من مرسوم 09-100 ، مرجع سابق، ص 04.

- إذا كانت له قرابة أو مصاهرة بينه أو بين أحد الخصوم
- إذا كانت له خصومة سابقة أو قائمة مع أحد الخصوم
- إذا كان أحد أطراف الخصومة في خدمته
- إذا كان بينه وبين أحد الخصوم صداقة أو عداوة.

اما بالنسبة للحقوق المالية فيتقاضى الوسيط القضائي مقابل أتعاب، يحدد مقداره القاضي الذي عينه. يمكن الوسيط القضائي أن يطلب من القاضي تسبيقا، يخصم من أتعابه النهائية.

وقد أحسن المشرع الجزائري فعلا، لما ترك سلطة تحديد الأتعاب المالية التي يتحملها كل طرف للقاضي المشرف على القضية، لاسيما إذا كانت الوضعية الاجتماعية لأحد أطراف النزاع تقتضي ذلك¹.

يتحمل الأطراف مناصفة مقابل أتعاب الوسيط القضائي، ما لم يتفقوا على خلاف ذلك أو ما لم يقرر القاضي خلال ذلك بالنظر إلى الوضعية الاجتماعية للأطراف. كما يمنع على الوسيط القضائي أن يتحصل أثناء تأدية مهمته على أتعاب غير تلك المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، وذلك تحت طائلة الشطب واسترجاع المبالغ المقبوضة بغير وجه حق،

وتتم مراجعة قوائم الوسطاء القضائيين المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه، في أجل شهرين (2) على الأكثر من افتتاح السنة القضائية.

المطلب الثاني : آليات الوساطة في النزاع العقاري

من ثمة لا يوجد دليل قطعي يمكن الاستناد إليه لاستبعاد النزاعات الإدارية من نطاق تطبيق الوساطة، لاسيما أن هذا التصور يتسق مع إرادة السلطات العمومية التي عبر عنها وزير العدل حافظ الأختام السابق السيد الطيب بلعيز² في كلمة ألقاها بمناسبة أشغال الملتقى الدولي حول "ممارسات الوساطة القضائية"، إذ أكد على أن الوساطة القضائية تطبق حاليا في المجال المدني والإداري وستوسع إلى المجال الجزائي²، وللتفصيل أكثر نقوم بالدراسة بنوع من التفصيل إلى اجراءات رفع الدعوى امام القسم العقاري في المطلب الاول، تم نخرج الى دور الوسيط في تسوية النزاع العقاري في المطلب الثاني.

¹ - خلاف فاتح. مكانة الوساطة لتسوية النزاع الاداري في القانون الجزائري. رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق. تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014\2015، ص 251

² - خلاف فاتح، مرجع سابق، ص 221

الفرع الأول: رفع الدعوى امام القسم العقاري

قبل اجراءات رفع أي دعوى امام الجهات القضائية يجب تحديد شروط العامة لقبول رفع الدعوى، تم تحديد شروط عريضة ، والذي نوجزه في الاتي:

أولاً- شروط قبول الدعوى: نميز في شروط قبول الدعوى لإمكانية رفعها بين نوعين أحدهما يتعلق بأطراف الدعوى والآخر يتعلق بشروط موضوعها.

1- الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى: من أجل قبول الدعوى ينبغي على القاضي أن يراعي الشروط التالية:

- المصلحة التي ينبغي أن تكون قانونية.

- الصفة أو السند القانوني الذي يؤهل الشخص للجوء إلى القضاء .

- الأهلية لكي تقبل دعواه يجب أن يكون أهلا للجوء إلى القضاء.

أما ما جاء في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اللي تنص: لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون يثير القاضي تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ودون الخوض أكثر في الجدل الفقهي فإن شروط قبول الدعوى هي الصفة والمصلحة والإذن والأهلية¹

2- الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى :

من القرار رقم **196021** المتعلق بشهر عريضة الدعوي² حيث عدم شهرها من النظام العام ، وبما أن أحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على شهر عريضة رفع الدعوى في حالات محددة منها دعوى بطلان العقود المشهورة وردت لحماية مصالح خاصة وبالتالي فإن إثارها تلقائيا من طرف قضاة المجلس يعد تجاوز للسلطة ويعرض القرار المطعون فيه النقض³.

فالمدعي عادة يفصح عن إرادته في الالتجاء إلى القضاء لحماية مركز قانوني له ضد اعتداء وقع عليه ويكون هذا الإفصاح عن الإرادة في الصورة المنشأة ، فيعمل مدير الحفظ العقاري على تبليغ الملتزم بإجراءات التحقيق العقاري

¹ - ربحانة شرديد، النظام القانوني للدعوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2014-2015، ص 08

² - القرار رقم 196021 المؤرخ في 27 سبتمبر 2000 المتعلق بشهر عريضة الدعوي

³ - المرسوم رقم 63 / 76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30 المؤرخة في : 13 افريل 1976، ص ص 507-508.

إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي فإنه يتم تبليغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

في حالة عدم إشهار الدعوى في الآجال المحددة يعلم مدير الحفظ العقاري الملتزم بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري ومنه الشروط الواجب توفرها في العريضة ندرجها كالتالي:

أ- **تحرير عريضة الدعوى وبياناتها:** وفقا للمادتين 14-15 من قانون إجراءات المدنية والإدارية تظهر أهمية ذكر هذه البيانات في عريضة رفع الدعوى

ب- قيد الدعوى ودفع الرسوم

لقد بين نص المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أهمية إجراء قيد الدعوى بنصها على كيفية القيد وتوضح ذلك فيما يلي : >> تقييد العريضة حالا في سجل خاص تبعا للترتيب ورودها ، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة. يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ، يسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم.<<¹ .

ج- وجوب شهر عريضة الدعوى

يستوجب شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للمادة 17 من قانون إجراءات المدنية والإدارية. و تحدد الدعوى الواجبة الشهر في المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على " أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا " طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 74-75 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.

¹ - قانون 08-09 المتعلق بالاجراءات المدنية الادارية ، مرجع سابق ، ص 04.

² - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ج ج ، ع 92 ، 1975/11/18 ، ص 1207.

د- وجوب التبليغ:

لكل خصم الحق في معرفة إجراءات الخصومة التي يكون طرفا فيها لتحقيق مبدأ المواجهة بين الخصوم ، ويتمثل حق الدفاع في حق الاستعداد ، الحق في الحضور ، الحق في الدفاع الشخصي أو الاستعانة بمحامي والحق في العلم بالإجراءات الذي يعتبر أهم تلك الحقوق على الإطلاق.

والتبليغ لا يكون إلا بواسطة المحضر القضائي بموجب محضر تكليف بالحضور حددت المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشكل والبيانات التي يجب أن يتضمنها وكيفية تسليمه وحددت المادة 19 من نفس القانون إجراءات تسليمه ، وبذلك يتم التبليغ بموجب محضر تكليف بالحضور إضافة إلى محضر تسليم بالحضور¹.

ثانيا :وجوب عرض القاضي للوساطة وبداية الاجراءات

تنص المادة 994 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على انه: >> يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية و كل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.....<<²

كرست هذه المادة اجراء الوساطة كطريق جديد وبدليل لانتهاء الخصومة ،يضاف الى الصلح سعيا الى انهاء النزاعات بالتراضي .

لقد الزمت المادة 994 اعلاه في صيغة الوجوب ،تلزم القاضي بعرض اجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا العمال وشؤون الاسرة وكل ما من شأنه ان يمس بالنظام العام ، ولأن عرض الوساطة لا يخضع للسلطة التقديرية للقاضي فعلى هذا الاخير ان يشير في الحكم الصادر في النزاع الى انه قام بما هو واجب عليه لكن الخصوم رفضوا ذلك دون ان يرتب على الاغفال اي بطلان لأن المشرع لم يتبع الالتزام اي جزاء عن مخالفته³.

إذا قبل الخصوم هذا الإجراء، يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع. و يفهم من ذلك ان عرض القاضي الوساطة و التي تتم بمناسبة عرض النزاع على المحكمة وفي اول جلسة معينة للنظر في النزاع هو اجراء وجوبي ، وهذا الاجراء لا يصبح نافدا الا بقبول الخصمين الخضوع له .

¹ - انظر المادتين 18، 19 من قانون 08-09، المرجع السابق، ص ص 04-05.

² - قانون 08-09، المرجع السابق، ص 89.

³ - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ط 01، الجزائر، 2009، ص 526.

الفرع الثاني: دور الوسيط في تسوية النزاع العقاري

ان تكريس الوساطة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يعد إبتكار قام به المشرع الجزائري، وقد تناول الوساطة في 12 مادة كاملة، أين أسهب المشرع من خلالها في تحديد إجراءاتها و بيان آثارها و نتائجها.

إن دور الوسيط القضائي جد مهم لإنجاح الوساطة فهده الأساسى مساعدة الخصوم على حل مشاكلهم تفاديا لصدور حكم قضائي باعتبار الوساطة حل بديل عن القضاء، فهده ليس الحكم في النزاع و لا إعطاء الحق لأحد الخصوم و إنما هو مسير الحالة نزاع من اجل إزالته و حله بالاستعانة بأطرافه، فهو مطالب بتهيئة شروط ملائمة وخلق ظروف تسمح للأطراف بالوصول إلى اتفاق بينهم يتلاءم مع رغباتهم و كل ذلك باحترام واجب النزاهة و الحياد و الاستقلالية و الالتزام بالسرية و حسب ما هو معمول به في النظم المقارنة¹

إن تدخل القاضي في تعيين الوسيط يضيف على هذه الوساطة الصفة القانونية، و يتم إصدار أمر تعيين الوسيط بعد تأكد القاضي من قبول الأطراف للوساطة² حسب نص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعندها تنطلق إجراءات الوساطة و المتمثلة في اتخاذ ما يلي:

أولاً: عرض القاضي للوساطة و قبول الخصوم بها

تبدأ إجراءات الوساطة بعرض القاضي الوساطة على الخصوم، و هو إجراء وجوبي على القاضي استيفاؤه قبل أي إجراء و في أول جلسة، و هو ما نصت عليه المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في الفقرة الثانية السالفة ذكرها³.

¹ - القاضي آزاد حيدر باوه، القاضي آزاد حيدر باوه، دور الوساطة القضائية في تسوية المنازعات المدنية، طبعة الاولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2016، ص 171، ص 171.

² - يتقاضى الوسيط لقاء القيام بأعماله مقابل أتعاب يحدده القاضي، كما يمكن إعطاؤه تسبقاً للقيام بمهمته، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100، إذ نص المشرع على أن يتحمل الأطراف مناصفة الأتعاب ما لم يقرر القاضي خلاف ذلك مراعاة لمركز الخصوم أما المشرع الأردني، فقد فرق بين أتعاب الوساطة ففي حال نجاح الوساطة فان المدعي يسترد نصف الرسوم التي دفعها للمحكمة و يدفع النصف الآخر للوسيط على أن لا تقل عن مبلغ 300 د. أردني و إذا كان أقل فان الطرفين يدفعونها بالتساوي، أما إذا فشلت الوساطة فان الحد الأقصى لأتعاب الوسيط هو 200 د. أردني و يحددها القاضي، و حسنا ما فعل المشرع الأردني عند التمييز بينهما، و ذلك لحث الوسيط على أداء مهمته على أكمل وجه، و إن إخلال الوسيط بالتزاماته أثناء تأدية مهامه أو قبضه مبالغ أثناء عمله يعرضه للشطب من قائمة الوسطاء تطبيقاً لأحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 09-100 المتضمن كيفية تعيين الوسيط القضائي

³ - انظر الصفحة رقم من المذكورة

ثانيا : تعيين القاضي للوسيط

يتم تعيين الوسيط من قبل القاضي من قائمة الوسطاء القضائيين الموجودة على مستوى كل مجلس قضائي وذلك حسب طبيعة النزاع المعروض، و بمجرد صدور الأمر القاضي بتعيين وسيط، يقوم أمين الضبط بتبليغ نسخة منه للخصوم و الوسيط، و يقوم الوسيط بإخطار القاضي بقبول مهمة الوساطة دون تأخير طبقا لنص المادة 1000 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والتي تنص على : >> بمجرد النطق بالأمر القاضي بتعيين الوسيط، يقوم أمين الضبط بتبليغ نسخة منه للخصوم" و يكون إخطار الوسيط بقبول مهمة الوساطة كتابيا <<¹.

كما يمكن أن يعتذر الوسيط عن انجاز المهام المسندة إليه منذ تبليغه بالأمر بأسباب جدية، و هذا الرضا ليس له اثر على إرادة الخصوم في اللجوء إلى الوساطة، ورغم أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم ينص على هذه الحالة فإنه إذا اعتذر عن أداء مهامه فإنه يجوز استبداله بعد موافقة الخصوم².

كما أن تجديد المدة أخضعه المشرع لموافقة الخصوم الذين يتحملون المسؤولية في إطالة الوساطة مع الإشارة أن المشرع نص انه يمكن تجديدها" أي أنه رغم طلب الوسيط و موافقة الخصوم، فان المسألة تبقى جوازية للقاضي فيعتمد للموافقة على ما حققه الوسيط، و تطورها، و هل أن التمديد يعود بالفائدة ونجاح الوساطة، فإذا رأى أن التمديد لا يخدم الوساطة و يطيل أمد التقاضي اعتمادا على ما قدمه الوسيط دوما فانه يرفض التمديد³.

او يتضمن أمر تعيين الوسيط مدة الوساطة وهي مدة محددة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء، بعد موافقة أطراف الخصومة، و ذلك وفقا لما جاء في المادة 995 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و التي تنص على ما يلي: >> لا يمكن أن تتجاوز مدة الوساطة ثلاثة أشهر و يمكن تجديدها لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء، بعد موافقة الخصوم <<⁴

¹ - انظر المادة 1003 من قانون 08-09 ، ص 90.

² - عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية"الصلح و الوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية" ، مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة بن عكنون الجزائر، 30 جوان 2012، ص 107

³ - المرجع نفسه

⁴ - قانون 08-09 ، المرجع سابق، ص 90

ثالثا : عملية الوساطة

بعد موافقة الوسيط الإجراء الوساطة يقوم باستدعاء الأطراف الأول لقاء¹، تنطلق عندها عملية الوساطة، ويأشر الوسيط المهمة المسندة إليه من تلقي وجهة نظر كل طرف في القضية و سماع كل من يمكن سماعه و محاولة التوفيق بين وجهات النظر².

فالمشرع ألزم الوسيط إخطار القاضي بكل الصعوبات التي تعترضه في مهمته ولدى قيام الوسيط بمهمته عليه الالتزام بالنزاهة و الحياد و عدم التحيز و السرية³. و في حالة ما إذا وجد مانع أدبي أو قانوني من شأنه تعذر الوسيط القيام بمهمته فإنه لمن له مصلحة الحق في المطالبة باستبداله⁴

رابعا : محضر الوساطة

عند انتهاء الوسيط من مهمته، ما لم تنته بأمر من القاضي تلقائيا أو بطلب من الخصوم يخطر الوسيط القاضي الأمر بالوساطة كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه، و في حالة ما إذا تم الاتفاق، فان الوسيط يحضر محضرا يضمه محتوى الاتفاق و يوقعه هو و الخصوم طبقا لنص المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي جاء فيها : >> عند إنهاء الوسيط لمهمته، يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه، و في حالة الاتفاق يحضر الوسيط محضرا يضمه محتوى الاتفاق و يوقعه و الخصوم <<⁵

خامسا : رجوع القضية للجدول

ترجع القضية للجدول في التاريخ المحدد في أمر تعيين الوسيط القضائي، وفقا لنص المادة 1003 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على ما يلي: >>... ترجع القضية امام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا <<¹

¹ - يقوم الوسيط في هذه المرحلة بالتعريف بنفسه و الطلب من الخصوم التعريف بأنفسهم مع بيان أهمية الوساطة، و شرح دوره كوسيط و حياديته، و التأكيد على مبدأ سرية الإجراءات و معالجة الجوانب الإدارية لعملية الوساطة و آداب الحوار أثناء عملية التفاوض و إتاحة المجال للأطراف لإبداء أي استفسار عن عملية الوساطة.

² - وهو ما قضت به كل من المادتين 1000 و 1001 من قانون 08-09، المرجع السابق، ص 90.

³ - افرد المشرع الجزائري في المادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إذا إشتراط إلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير حول مواقف الأطراف أثناء الوساطة

⁴ - أنظر الملحق رقم الخاص بأمر إستبدال وسيط، والملحق رقم الخاص بمذكرة المصاريف و الأتعاب للوسيط القضائي

⁵ - مرجع نفسه، ص 89-90.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال تناولنا في هذا الفصل الطرق القضائية لحل النزاعات العقارية تم التطرق لانواع الطرق القضائية و المتمثلة بفي الصلح و الوساطة القضائيين الا انهما يختلفان من حيث الزاميتهما للقاضي فالصلح يعتبر اجراء اختياري يعرضه القاضي على اطراف النزاع متى سنحت له الفرصة لذلك ونجاح هذا الاجراء متوقف على حنكة و بدهية القاضي في استدراج الاطراف لهذا الاجراء اما فيما يخص الوساطة فهي طريق بديل اجباري على القاضي عرضه على الاطراف اثناء النظر في الدعوى تحت طائلة الدفع بعدم عرض القاضي الوساطة على الاطراف وبالتالي يُعَرَّضُ الحَكم الذي سيصدر في الدعوى للبطلان او النقض وذلك لانها مسألة متعلقة بالنظام العام القضائي و في حال قبول الاطراف للوساطة يقوم القاضي بتعيين وسيط من ضمن القائمة المعدّة لذلك مسبقا على مستوى المجلس وذلك بعد موافقة الخصوم مع تحديد مدّة الوساطة تحت اجل محدد قانونا

¹ - المادة 1003 من قانون 08-09 ، المرجع السابق، ص 90.



الخاتمة

خاتمة:

ختاما نخلص إلى أن الطرق البديلة بصفة عامة جاءت من اجل تخفيف العبء على مرفق القضاء ذلك أن الآليات تناولها المشرع من خلال مرحلتين :

مرحلة سابقة إي قبل اللجوء إلى القضاء و عرض النزاع عليه و يتجسد ذلك من خلال الطرق البديلة الغير القضائية و الذي تناولناه في الفصل الأول من هدا البحث ، حيث نجد طريقين بدلين غير قضائيين لحل النزاع بصفة عامة.

أولهما الصلح و التحكيم فهذا الأخير لايتلائم.. و النزاعات العقارية و لذلك تم استعباده من دراستنا هذه، إلا من خلال الإشارة إليه في الفصل الأول، و هذا نتيجة لما وجدناه انه يدخل في حل النزاعات المترتبة عن العقار الصناعي و قانون الاستثمار رقم 09/16 المؤرخ في 03 اوت 2016 في حالة المستثمر الأجنبي .

اما فيما يخص الصلح غير القضائي فنجد انه يتفرع منه نوعين الصلح الإداري والصلح التوثيقي فالصلح الإداري غير القضائي والذي يكون على مستوى الهيئات الإدارية العقارية (مديرية الحفظ العقاري وكذا المحافظة العقارية) .

أما الصلح التوثيقي هو الذي يتم بمناسبة لجؤ الأطراف بعد الاتفاق الى الموثق من اجل إبرام عقد الصلح وإفراغه في شكل معين و تكون حجيته في مواجهة الأطراف لا الغير لإامن خلال تجسيد ذلك الصلح بواسطة عقد آخر كهبة أو بيع أو مبادلة وما إلى غير ذلك من عقود نقل الملكية العقارية . و الملاحظ على أرض الواقع ان الصلح المنصب على عقار لا يتم شهره و ذلك لسبين :

الأول: نظرا لما يكتسبه الصلح من سرية و تحفظ الأطراف في إظهاره للغير .

و الأمر الثاني انه لا يوجد نص قانوني صريح أو مذكرة أو شيء من هذا القبيل يجبر المحافظ العقاري على إشهاره بالرغم انه ينشئ أو يعدل أو ينهي حقوق عقارية مما جعل الموظف الذي يقوم بتحرير هذا العقد (الصلح العقاري) يتنصل من تحريره.

أما فيما يخص المرحلة التي تكون بعد اللجوء للقضاء فنحن ان الصلح العقاري والوساطة القضائية هما إجرائيين تحت إشراف القاضي .

فالصلح القضائي يكون بعد رفع دعوى عقارية على مستوى القسم العقاري الكائن بمحكمة موطن العقار و هذا من اجل تحديد الإختصاص المحلي . فإنّ القاضي يقوم بعرض الصلح على أطراف الخصومة متى رأى ذلك مناسباً و لايتأتى ذلك الا من طرف قاضي يؤمن بفكرة الطرق البديلة حيث يقوم بإستدراج الأطراف من اجل إنجاح هذا المبدأ الأخلاقي بالدرجة الأولى و الفني من جهة أخرى.


اما الوساطة فهي إجراء و جوي يجب على القاضي عرضه على أطراف الخصومة و للأطراف مطلق الحرية في قبولها او رفضها وهنا تميز بين حالتين .

الأولى : حالة قبول الوساطة يقوم القاضي بتعيين وسيط من ضمن الوسطاء المعتمدين من اجل مباشرة عملية الوساطة .

أما الحالة الثانية : إذا رفض الأطراف الوساطة و هذا ما يغلب على أرض الواقع ذلك أن الأطراف إذا لجؤوا إلى مرفق القضاء فإنهم يكونون قد استنفدوا طرق الإصلاح سواء الصلح الغير القضائي أو الصلح القضائي وعليه يتجلى لنا من خلال الدراسة عدة نقاط يجب تداركها سواء على مستوى التشريع أو على مستوى مرفق القضاء من أجل سد الفراغ الذي في كثير من الأحيان يجعل موظفو الهيئات الإدارية العقارية في حيرة من أمرهم ،وفي هذا الصدد نجد أنه في حالة ما اذا باءت محاولة الصلح بالفشل على مستوى لجنة مسح الاراضي او المحافظ العقاري في إطار التقييم المؤقت فيما يخص أجال رفع الدعوى امام الجهة المختصة فنجد ان تاريخ بداية سريان الميعاد تحت سقوط الحق في رفع الدعوى .

خاتمة:

اما النقطة الثانية فيما يخص الصلح التوثيقي او العرفي عندما ينصب على عقار نرى ضرورة إصدار مرسوم او على الاقل مذكرات او قرارات من اجل إشهاره على مستوى المحافظة العقارية، ان المشرع لم يراعي حالات الصلح العرفي او التوثيقي او غير القضائي عندما لم ينص على ضرورة شهر عقد الصلح المنصب على عقاره.



الملاحق

ملحق رقم 01

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية إدارة الوسائل و المالية

20 JUL 2017

الجزائر، في

رقم م/م أ/م إ/م م/م ف ت إ

07440

إلى السيدات و السادة /

- مدراء أملاك الدولة كل الولايات

- مدراء الحفظ العقاري كل الولايات

بالتبليغ إلى السادة /

المفتشون الجهويون لأموال الدولة و الحفظ العقاري كل النواحي.

الموضوع: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017 الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.
المرفقات: نسخة عن القرار (في اللغتين).

يشرفني أن أحيل إليكم طيه نسخة عن القرار الوزاري المشترك المبين في الموضوع أعلاه.

في هذا الصدد، واعتبارا لصدوره المرتقب في الجريدة الرسمية، أتم مدعوون للشروع في اتخاذ التدابير اللازمة لتنصيب هذا التنظيم الجديد، على أن يتم تجسيده الفعلي مع الدخول الاجتماعي المقبل أي سبتمبر 2017.

لأجل ذلك يجب المبادرة منذ الآن بالإعلان عن الترشح للمناصب العليا التي أحدثت بموجبه،

باستثناء :

*1 المنصب العالي رئيس مصلحة العقود و المنازعات على مستوى مديريات أملاك الدولة، لأن التعيين فيه يكون تلقائيا للشاغل الحالي للمنصب العالي رئيس مكتب العقود الإدارية و المنازعات.

*2 المنصب العالي رئيس مصلحة المنازعات على مستوى مديريات الحفظ العقاري، الذي يكون التعيين فيه تلقائيا للشاغل الحالي للمنصب العالي رئيس مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري و المنازعات والوثائق.

علما أنه في حالة شعور أي من المكاتب المبيين أعلاه، يلغى الاستثناء.

فضلا عن ذلك، يجب الحرص على تعيين الموظفين الذين تنهى محامهم من المناصب العليا التي يشغلونها لإلغاء الهياكل المرتبطة بها، في المناصب العليا المرتبطة بالهيكل التي أنشئت.

في الأخير، تجدر الإشارة أن القرار الوزاري الذي يحدد مهام المصالح والمكاتب و المذكور في المادة 11 من القرار المرفق طيه، سيتم موافقتكم به بعد صدور هذا الأخير في الجريدة الرسمية.

07441

نسخ يشرفني إحالتها إلى السادة /
* المفتش العام لمصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري.
* المدراء المركزيون.

مدير إدارة الوسائل والمالية بالنيابة

امضاء: أحمد مسعود وري



قرار وزاري مشترك مؤرخ في يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة
ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

إن الوزير الأول،
و وزير المالية.

بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-180 المؤرخ في 28 شعبان عام 1438 الموافق 25 مايو سنة 2017
والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 2 مارس سنة 1991
والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم، لاسيما المادة 14 منه.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15 رمضان عام 1415 الموافق 15 فبراير سنة 1995
والذي يحدد صلاحيات وزير المالية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-193 المؤرخ في 5 رمضان عام 1435 الموافق 3 يوليو سنة 2014.
المحدد لصلاحيات المدير العام للتوظيفة العمومية والإصلاح الإداري.

و بمقتضى القرار المؤرخ في 21 ذو القعدة عام 1411 الموافق 4 يونيو سنة 1991 الذي يحدد مصالح
ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

بقرآن ما يأتي:

المادة الأولى: تطبيقاً لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 15 شعبان عام
1411 الموافق 2 مارس 1991 و المذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك
الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

المادة 2: تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية تحت سلطة المدير الولائي لأملاك الدولة من

(1) مصلحة العمليات العقارية.

(2) مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية.

(3) مصلحة العقود والمنازعات.

(4) مصلحة الإدارة العامة والوسائل.

المادة 3: تتكون مصلحة العمليات العقارية من

(أ) مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.

(ب) مكتب متابعة التحصيلات و التحقيقات

المادة 4: تتكون مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية من:
(أ) مكتب التقييمات العقارية،
(ب) مكتب دراسة السوق العقاري والتلخيص.

المادة 5: تتكون مصلحة العقود والمنازعات من:
(أ) مكتب العقود الإدارية،
(ب) مكتب منازعات أملاك الدولة.

المادة 6: تتكون مصلحة الإدارة العامة والوسائل من:
(أ) مكتب المستخدمين وتحسين المستوى،
(ب) مكتب عمليات الموازنة والوسائل والوثائق والأرشيف.

المادة 7: تتكون مديرية الحفظ العقاري في الولاية تحت سلطة المدير الولائي للحفظ العقاري من:
(1) مصلحة عمليات الشهر العقاري،
(2) مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة،
(3) مصلحة المنازعات.

المادة 8: تتكون مصلحة عمليات الشهر العقاري من:
(أ) مكتب فحص عمليات الشهر العقاري، والوثائق،
(ب) مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي.

المادة 9: تتكون مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة من:
(أ) مكتب التنظيم ومعالجة المعلومة والمناهج،
(ب) مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصائيات.

المادة 10: تتكون مصلحة المنازعات من:
(أ) مكتب شؤون ما قبل المنازعات،
(ب) مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي.

المادة 11: تحدد مهام المصالح والمكاتب المشار إليها أعلاه، بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية

المادة 12: تلغى أحكام القرار المؤرخ في 21 ذي القعدة عام 1411 الموافق 4 يونيو سنة 1991، الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات

المادة 13: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في: 27 جون 2017

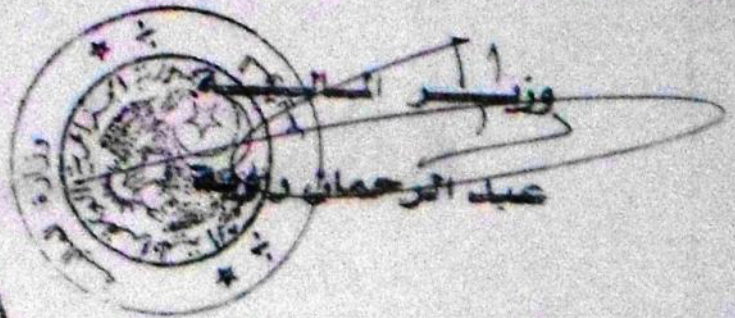
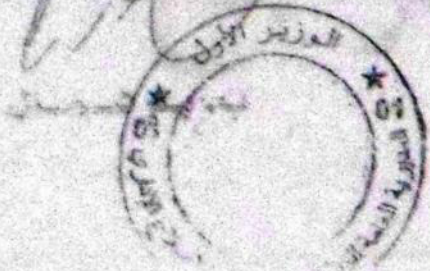
وزير المالية

عن الوزير الأول وبتفويض منه.

المدير العام للوظيفة العمومية

والإصلاح الإداري

بإذن الوزير الأول وبتفويض منه
المدير العام للوظيفة العمومية
والإصلاح الإداري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المتبرية العامة للأموال الوطنية

الموضوع . التنظيم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998
المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

المقدمة

سن الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وحدد شروط تطبيق هذا النص التشريعي بالمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 فيما يخص الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، وبالمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، فيما يخص الأحكام المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

حيث أن سير العمليات على ضوء هذه النصوص، أظهر نقائص أدت إلى تعديل المرسومين :

- رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، بالمرسوم رقم 234/92 المؤرخ في 7 أبريل 1992.

- رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.

سنت هذه التعديلات خاصة :

- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، الذي يمكن أن يتم مستقبلا بالقسم أو مجموعة من الأقسام ؛

- مدة الترخيم العقاري التي خفضت من 5 سنوات إلى 4 أشهر عندما يكون العقار المحقق موضوع حيازة بلغت المدة القانونية للتقادم المكتسب، وإلى سنتين (02) عندما لا يحوز المالك الظاهر على سند كاف الإثبات به. إن، فالتظيمة هاته تهدف إلى تحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي والترخيم العقاري على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة.

ملحق رقم 03

محضر صلح

يوم : من سنة الفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري :
أشهد معاينة الصلح المعن بحضوري، بين :
السيد (ة) :
العنوان :
متصرف باسم :

السيد (ة) :
العنوان :
المعترض ضده ،

إثر إحتجاج أو إعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن
بـ :

قسم رقم :

- المساحة :
-

بلدية :
الحي أو المكان المسمى :
الشارع :
طبيعة العقار :
- المحتوى المادي :
- الحدود : - الشمال :
- الشرق :
- الجنوب :

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

المحقق العقاري

ملحق رقم 04

محضر عدم صلح

يوم : من سنة الفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري :

أشهد معاينة الصلح المعين بحضوري، بين :

السيد (ة) : المعارض، المعارض

العنوان :

متصرف باسم :

السيد (ة) : المعارض ضده ،

العنوان :

إثر احتجاج أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول العقار الكائن
بـ :

قسم رقم :

بلدية :

الحي أو المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

- المحتوى المادي :

- الحدود : - الشمال :

- الجنوب :

- المساحة :

- الشرق :

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

المحقق العقاري



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية:

أ- الأوامر و القوانين:

- 1- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 8 يونيو سنة 1966. يتضمن قانون الإجراءات
- 2- أمر رقم 66-154 مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية، الملغى.
- 3- الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، بتاريخ: 30/09/1975.
- 4- الأمر 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975
- 5- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، بتاريخ: 18/11/1975.
- 6- قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق لـ 09 يونيو 1984 والمضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم
- 7- قانون 90. 02 المؤرخ في 10 رجب 1410 الموافق لـ 06 فبراير 1990، المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الاضراب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، الصادر في 07 فبراير 1990.
- 8- قانون 90. 04 المؤرخ في 10 رجب 1410 الموافق لـ 06 فبراير 1990، المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، الصادر في 07 فبراير 1990.
- 9- القانون رقم: 22/03 المؤرخ في: 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83 بتاريخ: 29/12/2003.
- 10- قانون رقم 07-02 ممضي في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. ج ر عدد 15
- 11- القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21 بتاريخ: 23/04/2008.

قائمة المصادر والمراجع

12- القانون رقم 12-15 المؤرخ في 28 رمضان عام 1436 الموافق 15 يوليو سنة 2015 يتعلق بحماية الطُّقُل. ج ر عدد 39

ب- المراسيم التنفيذية و القرارات:

1- المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976.

2- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30 المؤرخة في: 1976/04/13.

3- المرسوم التنفيذي رقم: 210/80 المؤرخ في: 1980/09/13 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: رقم 38، بتاريخ: 1980/05/15.

4- مرسوم رقم 83-352 ممضي في 21 مايو 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. ج ر عدد 21 ملغى

5- المرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 المعدل و المتمم للمرسومين التنفيذيين رقم: 63/76 و رقم: 210/80، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم: 34، بتاريخ: 1993/05/23.

6- المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المؤرخ في: 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم: 26 بتاريخ: 2008/05/26.

7- مرسوم تنفيذي رقم 09 - 100 مؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1430 الموافق 10 مارس سنة 2009، يحدد كفاءات تعيين الوسيط القضائي، ع16، ج ر ج ج، صادرة 15 مارس 2009،
01- القرار رقم 196021 المؤرخ في 27 سبتمبر 2000 المتعلق بشهر عريضة الدعوي

ج- المذكرات و التعليمات

1- تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

هـ- قوانين اجنبية:

01- Loi n° 95-125 du 08 février 1995 relative à l'organisation des juridictions et à la procédure civile, pénale et administrative, J.O.R.F n° 34

ثانيا: الكتب

أ- القواميس والمعاجم:

1- ابن منظور . لسان العرب، دار المعارف ، القاهرة ، جمهورية مصر العربية ، 1980 .

ب- المؤلفات باللغة العربية:

المؤلفات العامة

- 1- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الخامس، حق الملكية، نخضة مصر، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011.
- 2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية الجزائر، طبعة ثانية، 2010.
- 3- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية عشرة 2010.
- 4- إيمان محمد الجابري .الصلح كسبب لانقضاء الدعوى الجنائية دار الجامعة الجديدة ،سنة 2011.
- 5- نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2008 .
- 6- عمار بوضياف. المنازعات الادارية، جسر للنشر، ط1، الجزائر، 2011
- 7- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات الفنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر 2009.
- 8- مسعود شيهوب. المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج 1 ، د م ج ، الجزائر ، 2009.
- 9- رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ، ودعوى القضاء الكامل ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 1998.
- 10- عبد السلام ديب، قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، الطبعة 02 ، موفم للنشر، الجزائر، 2011

المؤلفات المتخصصة

- 1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، منشورات بغدادية، دار هومة، الجزائر، 20130
- 2- بوجردة مخلوف. العقار الصناعي ، دار هومة ،الطبعة الثانية ، الجزائر، دت
- 3- شفيقة بن صاوله ،الصلح في المادة الإدارية ،دار هومة ،ط 1 ،الجزائر، 2006
- 4- العيش فضيل، الصلح في المنازعات الإدارية و في القوانين الأخرى، منشورات بغدادية، الجزائر، دت.

قائمة المصادر والمراجع

5- إبراهيم سيد أحمد، عقد الصلح فقها وقضاء، سلسلة العقود القانونية المسماة. الجزء 3، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2003.

6- القاضي آزاد حيدر باوه، دور الوساطة القضائية في تسوية المنازعات المدنية، طبعة الاولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2016، ص 171.

المؤلفات باللغة الفرنسية

01-Arnaud stimec ,les limites de la médiation_ article publie dans le bulletin de liaison de l'laboratoire anthropologie juridique, université paris Sorbonne, n 22 ,septembre 1997

ثانيا: الرسائل الجامعية

01- سولم سفيان، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة محمد خيضر، بسكرة كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة الجامعية، 2014

02- رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية. العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزو وزو، 15 مارس 2014

03- الطاهر باريك، عقد الصلح ، دراسة مقارنة بين القانون المدني والشريعة الإسلامية ، مذكرة لنيل درجة دكتوراه في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر. 2001\2002.

04- علاوة هوام، الوساطة بديل لحل النزاع وتطبيقاتها في الفقه الاسلامي وقانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري: دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه تخصص الشريعة والقانون، جامعة حاج لخضر باتنة، الجزائر ، 2012-2013.

05- خلاف فاتح .مكانة الوساطة لتسوية النزاع الاداري في القانون الجزائري. رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق.تخصص قانون عام. ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014\2015،

06- بتشيم بوجمعة، النظام القانون للوساطة القضائية (دراسة القانون المقارن)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون المقارن، كلية 2 الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011-2012،

07- عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية"الصلح و الوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية"، مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة بن عكنون الجزائر، 30 جوان 2012.

08- عبد الغني زيتوني، المسح العقاري في تبيث الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009/2010.

قائمة المصادر والمراجع

- 09- خولة ملال، الوساطة القضائية في الجزائر دراسة استطلاعية حول مهمة الوسيط القضائي، رسالة ماجستير في علم الاجتماع التنظيم والديناميكيات الاجتماعية كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة بوزريعة، 2011-2012.
- 10- صالح سعيدي، عقد الصلح، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع عقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 1999-2000.

ثالثا: المقالات

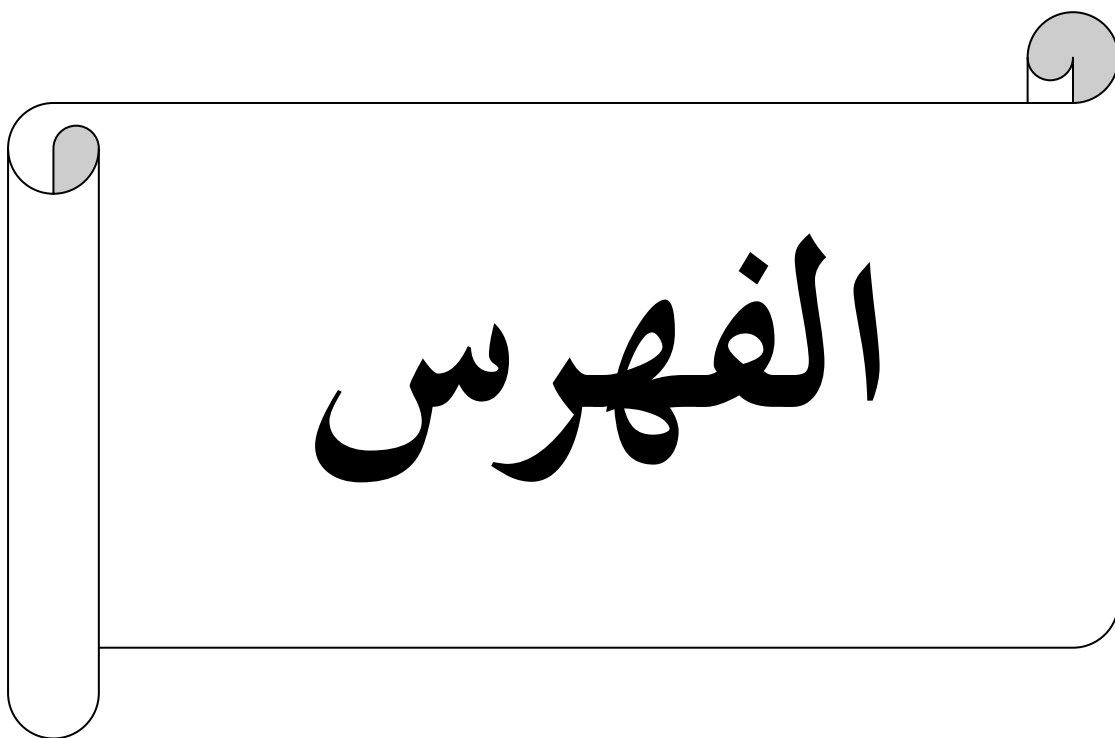
- 1- مجلة المحكمة العليا - عدد خاص - الطرق البديلة لحل النزاعات : الصلح و الوساطة و التحكيم - 15 و 16 جوان 2008

رابعا: الملتقيات و الندوات

- 1- سفيان سولم، الصلح بين الزوجين في دعاوى الطلاق صعوبات تطبيقه و آليات تفعيله، الملتقى الوطني الثامن حول : حماية الاسرة في التشريع الجزائري

خامسا: الأحكام و القرارات القضائية

- المحكمة العليا، قرار رقم: 271312 المؤرخ في 2004/06/23، مجلة المحكمة العليا العدد 1، سنة 2007.



فهرس

شكر وعرافان

الاهداء

ملخص

أ-د	مقدمة.....
05	الفصل الأول: الطرق غير القضائية لحل النزاع العقاري
06	المبحث الأول : الصلح غير القضائي كطريق بديل لحل النزاع العقاري.....
07	المطلب الأول: مفهوم الصلح.....
08	الفرع الأول: تعريف الصلح.....
11	الفرع الثاني : أركان الصلح
13	المطلب الثاني: النظام القانوني للصلح
14	الفرع الأول: مشروعية الصلح بشكل عام.....
16	الفرع الثاني : الصلح والانظمة المشابهة له:
21	المبحث الثاني: الجهات وهيئات أعمال الصلح الغير القضائي
21	المطلب الأول: دور لجنة مسح الأراضي و المحافظ العقاري لحل النزاع وديا
21	الفرع الأول: الصلح على مستوى لجنة مسح الأراضي
25	الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في إبرام الصلح
28	المطلب الثاني: الصلح المنعقد في إطار قانون التحقيق العقاري 02/07.....
28	الفرع الأول: النظام القانوني للتحقيق العقاري
32	الفرع الثاني: دور المحقق العقاري لتسوية النزاع وديا
33	الفصل الثاني: الصلح و الوساطة كطرق بديلة قضائية لحل النزاع العقاري.....
35	المبحث الأول: الصلح القضائي طريق بديل اختياري لحل النزاع العقاري
35	المطلب الأول: مفهوم الصلح القضائي في المادة العقارية.....
36	الفرع الاول: إجراءات الصلح القضائي

40	.....الفرع الثاني: اثار الصلح القضائي
43	.....المطلب الثاني: مجالات الصلح القضائي في المادة العقارية وطرق انقضائه
43	.....الفرع الاول: صلاحيات القاضي العقاري في عرض الصلح القضائي على اطراف النزاع
48	.....الفرع الثاني: انقضاء الصلح
49	.....المبحث الثاني: نظام الوساطة القضائية في حل النزاع العقاري
49	.....المطلب الاول: مفهوم الوساطة
50	.....الفرع الأول: تعريف الوساطة و نطاقها
55	.....الفرع الثاني: الوسيط القضائي الهيئة الرسمية للوساطة
58	.....المطلب الثاني : آليات الوساطة في النزاع العقاري
59	.....الفرع الأول: رفع الدعوى امام القسم العقاري
61	.....الفرع الثاني: دور الوسيط في تسوية النزاع العقاري
66	.....الخاتمة
69	.....الملاحق
78	.....قائمة المصادر والمراجع
83	.....الفهرس