



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

الصلح والوساطة في المسائل العقارية

إشراف الأستاذ:
لخذاري عبد الحق

إعداد الطالبة:
بوشوشة كريمة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صنية	أستاذ محاضر -أ-	رئيسا
لخذاري عبد الحق	أستاذ محاضر -أ-	مشرفا ومقررا
حاجي نعيمة	أستاذة محاضرة -ب-	مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون جنائي
بعنوان:

الصلح والوساطة في المسائل العقارية

إشراف الأستاذ:
لخذاري عبد الحق

إعداد الطالبة:
بوشوشة كريمة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صنية	أستاذ محاضر -أ-	رئيسا
لخذاري عبد الحق	أستاذ محاضر -أ-	مشرفا ومقررا
حاجي نعيمة	أستاذة محاضرة -ب-	مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020



الكلية لا تتحمل أي مسؤولية
على ما يرد في هذه المذكرة
من آراء

شكر وعرفان

الحمد والشكر لله الذي وهبنا بنعمه التي لا تحصى والذي قدرني
على اتمام عملي هذا المتواضع والذي اوحى الينا بنبيه الكريم واعز
مخلوقاته محمد ابن عبد الله عليه أفضل الصلاة والسلام
الذي حثنا على طلب العلم

كما أتقدم بخالص الشكر الجزيل والعرفان بالجميل والاحترام
والتقدير الذي تفضل بقبول الاشراف على الرسالة الاستاذ: "عبد
الحق لخذاري"

كما لا أنسى اعضاء اللجنة التي تفضلت وقبلت مناقشة هذا العمل
المتواضع

الاهداء

باسم الله الرحمان الرحيم والحمد لله على فضله الكبير الذي
وفقني ويسر لي خطوات ناجحي
أهدي ثمرة جهدي لمن انارت دربي بالدعاء وساندتني في كل
صعابي وقدمت لي كل ما تملك جوهرتي وأغلى ما أملك أُمي
"حياة" أطال الله في عمره
أُمي كلمة تتردد على الشفاه لكن كانت لي كل سعادتني وفرحتني
إلى قدوتي ومن مثل قوتي ومن علمني القيم النبيلة والثقة
بالنفس
الرجل العظيم الذي افتخر بكونه أبا له ذو الهيبة العالية "عمر"
حفظه الله وحماه
ولا أنسى إخوتي نجومى المنيرة التي تضيء ضلمتي
أرجوا من الله ان يمدهم بالخير والعطاء : أنيسة، رجاء، أنوار،
أحمد، أمنة
والى من كل من أحب وورفيقاتي كل واحدة كانت معنى
الصديقة.
مع تمنياتي لهن بالتوفيق.
أمينة، خلود، دنيا، مروى، شيماء، بثينة.

قائمة المختصرات

قانون مدني	ق.م
قانون إجراءات مدنية وإدارية	ق.م.و.إ
قانون مدني الجزائري	ق.م.ج
جريدة رسمية	ج.ر
صفحة	ص
دون طبعة	د.ط
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	ج.ر.ج

مقدمة

مقدمة:

لقد شغل الصلح و الوساطة مكانة بارزة في مجالات عدة تعيش تعاملات الفرد مع غيره، و هذا راجع لما عرفه الموضوع من تطور و اهتمام كبير سواء في الشريعة الإسلامية التي شرعت مفاهيم قرآنية محققة للعدالة و الإنصاف و محافظتهما على العلاقات و استقرارها أو كان الاهتمام بهما من مختلف الأنظمة و القوانين، و على هذا عرف الصلح و الوساطة إقبالا كبيرا حفاظا على العلاقات و التعاملات و من هذا المنطلق كان على المشرع الجزائري التوصل إلى حلول متوافقة مع طبيعة أفراد المجتمع و القضاء على الخصومة بطريقة ودية من خلال الصلح و الوساطة و نظمهما في قوانين عدة، فالقانون المتضمن لقانون إجراءات المدنية و الادارية أيضا الأمر المتضمن القانون المدني حيث تضمنت شروط و أحكام حاتين الوسيطتين.

أيضا لاقى هذا الموضوع اهتماما من قبل الدراسات الأكاديمية و الملتقيات و الندوات التعليمية التي أبرزت أهميتها و ارتباطها بسياسة إصلاح العدالة.

أهمية دراسة الموضوع:

تبرز أهمية دراسة الموضوع بوحدة الأمة وتماسكها وتعلم ثقافة المصالحة، وإنهاء وإزالة الخصومة والخلافات بين الناس، ونشر الوعي والسلم. وذلك بتقريب وجهات النظر بتدخل طرف ثالث، فكان لا بد من إيجاد وسائل ملائمة لذلك.

اعتمادها لا يتطلب إجراءات معقدة ولا يكلف رسوم باهضة وتكاليف، وتلعب دورا في تخفيف العبء على القضاء.

دوافع اختيار الموضوع:

يرجع سبب دراستي لهذا الموضوع لرغبتني الذاتية وميولي لمعرفة مدى فعالية هذين الإجراءين في المسائل العقارية خاصة المنازعات المتعلقة بها وتأثر الجهاز القضائي بها. واستحداث تعاملها في العلاقات وبساطة إجراءاتها وأهمية الموضوع الذي يحتاج لدراسات قانونية واضحة، أيضا لإثراء المكتبة الجامعية بمراجع متعلقة بطبيعة الصلح والوساطة في المسائل العقارية.

أما الدوافع الموضوعية ما تضمنه الصلح والوساطة من قيمة أخلاقية ومسالمة في التعاملات بين الأفراد حالة حدوث نزاع أو تطلب الأمر ذلك بتدخل طرف ثالث محايد بعمله على سير هذه العلاقة بطريقة ودية برضا كل من الطرفين دون ضغط احدهما على الآخر.

والدور الذي لعبه كل من الصلح والوساطة كحلا وديا للقضاء على الخصومة فترك المشرع الجزائري السلطة التقديرية للقاضي.

الإشكالية:

تسعى هذه الدراسة إل طرح إشكال للإجابة عنه في عرض الموضوع:

فيما يتمثل الإطار القانوني الذي يحكم إجراء الصلح والوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري؟

المنهج المتبع:

وسوف نعتمد في إنجاز البحث على المنهج الوصفي التحليلي بتحليل النصوص القانونية لتحديد وتوضيح المفاهيم والمعاني وذكر خصائص ومميزات الصلح والوساطة وكيفية إتمام إجراءاتها وتمثيلها في المجال العقاري، ويتخلله المنهج المقارن بمقارنة الصلح والوساطة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي.

أهداف الدراسة:

وتمثلت في:

- مدى معرفة دورهما في إصلاح منظومة القضاء.
- معرفة مزايا هذه الطرق والحد من النزاعات وتراكم القضايا.
- اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالا للحصول على الدفتر العقاري وأوفر وقت.

الدراسات السابقة:

قد اعتمدت في دراستي لهذا الموضوع لعدة دراسات سابقة شملت الصلح والوساطة لكن بصفة عامة دون تحضيها في المسائل العقارية. نذكر منها مذكرة ماجستير لعروي عبد الكريم بعنوان الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية "الصلح والوساطة القضائية" طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية جامعة الجزائر، 2012/06/30 تضمنت هذه الرسالة أحكام عامة للصلح والوساطة وكونهما طرق بديلة كل نزاع، دون حصرهما في المجال العقاري عكس ما أعد من أجله البحث.

صعوبات البحث:

واجهتني صعوبات بقلّة وجود نصوص قانونية مفصلة عن الوساطة والصلح العقاري، عدم وجود بحوث مستقلة بكثرة لدراسات هذا الموضوع كما أنه لم يدرس بشكل جزئي مقابل عمق المجال العقاري، حيث عالجت في كل هذه الدراسات وفق حملة ثنائية تنقسم إلى فصلين وكل فصل يتضمن مبحثين.

ما دامت هذه المذكرة من احتوت على موضوعين في مجال واحد لا بد من تقسيم كل موضوع في فصل لتوازي وتساوي الفصلين شكلا ومضمونا ملازما منهجيا الخطة، وتحديد النطاق القانوني لكل منهما بطرح موضوع الصلح في الفصل الأول والوساطة في الفصل الثاني.

بالنسبة للفصل الأول المدرج تحت عنوان إجراء الصلح في المسائل العقارية وينقسم المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للصلح قبل أن نتعرض ومعرفة كيفية إجراء الصلح في المسائل العقارية وجب أن نبين مفهوم الصلح وما ينتج عنه من آثار. فالمبحث الثاني: الصلح في المسائل العقارية وهو جوهر موضوع الصلح في العقار بالنسبة للفصل الأول.

أما الفصل الثاني بإجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري:

المبحث الأول: ماهية الوساطة، الذي حدد لنا أحكام وإجراءاتها الواجب الإعمال بها تبياناً لمعناها وفهم القارئ لما سيطلع عليه وعدم الخلط بينهما وبين ما يشابهها من مصطلحات.

والمبحث الثاني: صور لوساطة، هنا حدد أهم أنواعها في المجال العقاري الذي يخلته عن الوساطة في حل النزاعات وبما أن موضوع الفصل الثاني الوساطة في المسائل العقارية دون تحديدها في المنازعات ألزم أن نعرف أهم صورها وكل ما هو مدرج بينها.

الفصل الأوّل:

إجراء الصلح لتسوية النزاعات العقارية

في التشريع الجزائري

قال تعالى: ﴿لَا خَيْرَ فِي كَثِيرٍ مِّن نَّجْوَاهُمْ إِلَّا مَنْ أَمَرَ بِصَدَقَةٍ أَوْ مَعْرُوفٍ أَوْ إِصْلَاحٍ بَيْنَ النَّاسِ ۗ وَمَن يَفْعَلْ ذَلِكَ ابْتِغَاءَ مَرْضَاتِ اللَّهِ فَسَوْفَ نُؤْتِيهِ أَجْرًا عَظِيمًا (114)﴾
الاية 114 سورة النساء

يكتسي الصلح أهمية أو إصلاح بين الخصوم إذ يتوصل بواسطته إلى فك النزاع بأقل وقت وجهه إلى زرع المودة والقضاء على الأحقاد والضغائن بين الخصوم.
حيث تناول المشرع الجزائري الصلح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 990 إلى 993، حيث نصت كذلك على مكان وزمان إجراء الصلح واعتبار محضر الصلح سند تنفيذي بمجرد إيداعه بأمانة الضبط.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للصلح

نظام الصلح هو عقد يحسم به الطرفان نزاعا ثار بينهما فعلا، أو يتوقعان به نزاعا محتملا ويتأتى ذلك بتنازل إرادي من كل طرف عن بعض من مطالبه.

و بهذا فإن نظام الصلح يقترب من نظام التوفيق وغاية ما هنالك أن الصلح يتم بحوار مباشر بين الطرفين أو ممثليهم، فهم لا يختاران موقفا يقدم اقتراحات، ولكنهما يتصدان مباشرة لمناقشة النزاع.

بالتالي هذا ما سنتطرق له في هذا المبحث عن مفهوم الصلح وتعدد تعريفاته وخصائصه التي تميزه عن غيره من إجراء المطلب الأول، أما أحكامه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الصلح

يعد الصلح بدوره وسيلة لتسوية المنازعات¹ كما ذكرنا سابقا أن الصلح هو عقد وهذا العقد طريقة بديلة لحل نزاع بين طرفين إما بإرادة الطرف بتنازل أحدهما عن مطالبه أو باللجوء إلى القضاء وهذا يتم بإجراءات قانونية.

لقد عرف الصلح بتعريفات كثيرة نص عليها القانون والفقهاء اختلفوا في تعريفه لكن مضمونه له معنى واحد.

الفرع الأول: تعريف الصلح

نود قبل التعرض للصلح بالتفضيل أن نؤكد أن الصلح جائز في الشريعة الإسلامية كما هو جائز في القانون الوضعي.

¹ دكتور محمود السيد التحيوي، الصلح والتحكيم في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية سنة 2003، ص 141.

فالصلح جائز في الشريعة الإسلامية بالكتاب والسنة. أما الكتاب فقوله تعالى: **فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا أَنْ يُصَلِحَا بَيْنَهُمَا صُلْحًا وَالصُّلْحُ خَيْرٌ** ¹.(128).

و في هذا بيان أنه نهاية في الحيزية، وأما السنة فما روي أن النبي -صلى الله عليه وسلم- (صالح أهل مكة عام الحديبية على وضع الحرب بينه وبينهم عشر سنين)². و دخل رسول الله - صلى الله عليه وسلم- المسجد فرأى رجلين يتنازعان في ثوب فقال لأحدهما (هل لك إلى الشطر هل لك إلى الثلثين فدعاهما إلى الصلح). و ما كان يدعوهما إلا إلى عقد جائز .

و قال النبي - صلى الله عليه وسلم- (الصلح جائز بين المسلمين الاصلح حرم حلال أو أحل حراما).³

ويقسم علماء المسلمين الصلح الى أنواع، صلح على الاقرار و صلح على انكار و صلح على سكوت، وقد اتفق أصحاب المذاهب الاربعة على جوازه على الاقرار واختافوا في جوازه على الانكار فقال مالك وأبو حنيفة يجوز على الانكار وقال الشافعي لا يجوز على الانكار لأنه من أكل المال بالباطل من غير عوض، والمالكية تقول فيه عوض وهو سقوط الخصومة واندفاع اليمين عنه.

ونعتقد أن رأي الجمهور هو الراي الراجح، وذلك لأن الصلح عن الاقرار لا يخلو عن هذا أيضا وذلك أن المتصالح يتنازل عن بعض حقه للمتصالح الآخر فطالما أن ذلك قد تم عن رضا وطيب نفس منه فلا يعتبر حراما¹

¹ الآية 128، سورة النساء .

² أحمد شمس الدين الزيلعي، جمال الدين محمد ابن عبد الله، كتاب السير، باب المواعدة، ومن يجوز أمانه، الجزء

3 ، حديث 2766، 2010، ص 596.

³ المشبوط لشمس الدين السرخسي، الصلح في العقار، ج2، دار الفكر للطبع، رقم الحديث، 6914، ص 134.

أولاً: تعريف الصلح في الشريعة الإسلامية.

يعرف فقهاء الشريعة الإسلامية الصلح انه عقد وضع لرفع نزاع بين المتخاصمين، أو هو عقد يرفع النزاع ويقطع الخصومة.²

عرف فقهاء الحنفية : الصلح بأنه عقب يرفع النزاع بعد وقوعه بالتراضي وقد جاء تعريف مجلة الاحكام العدلية للصلح في المادة 1531 موافقا للتعريف السابق اذ قالت الصلح عقب يرفع النزاع بالتراضي وينعقد بالايجاب والقبول، فلازم رفع النزاع وقوع الصلح بعد قيامه.³

• عند المالكية قال ابن عرف الصلح هو: " انتقال عن حق أو دعوى بعبوض لرفع نزاع أو خوف وقوعه" وقال ابن الرشد: " قبض شيء عن عبوض يشمل محض البيع"، وقال ابن الحاجب هو: "معاوضة كالبيع وإبراء وإسقاط".

• وقال القاضي عياض: هو " معاوضة عن دعوى تخرج عنه صلح الإقرار "

• عند الشافعية: قال العمراني: " الصلح والإصلاح والمصالحة قطع المنازعات، وهو مأخوذ من صلح الشيء إذا أكمل وهو خلاف العناد".

و شرعا: عقد ينقطع به الخصومة المتخاصمين، وقال البيجوري: لغة قطع المنازعة عقد يحصل به قطعها، وقال الكوهجي: لغة قطع النزاع وشرعا عقد يحصل به ذلك.⁴

1 - النصارى حسن النيداني، الصلح القضائي، دور المحكمة في الصلح والتوفيق بين الخصوم، دراسة تأصيلية وتحليلية، دط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2009، ص ص: 55-56.

2- النصارى حسن النيداني ، المرجع السابق، ص 59.

3- اسماعيل كاظم العيساوي، (الصلح في القضاء الإسلامي لحل المنازعات المدنية والجنائية دراسة فقهية)، المجلة الردينية في الدراسات الإسلامية، المجلد الثامن، العدد 1، لسنة 1433هـ، 2012م، ص 56-57.

4- عبد الرزاق عبد الرحمان، الصلح وأحكامه دراسة فقهية تأصيلية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الدراسة الإسلامية، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، كلية الدراسات العليا، 1438هـ، 2017م، ص 10-11.

وعرفه الحنابلة بأنه: معاقدة يتوصل بها إلى الموافقة بين مختلفين، وهو موافق لما ذهب إليه الحنفية والشافعية، فالموافقة تعني رفع النزاع ومختلفين تؤكد ذلك.

فلا محل للاختلاف قبل وقوع النزاع، واعتبار القيد التراضي في عقد الصلح عن الدعوى الفاسدة كالدعوى التي يكون فيها التناقض لأنه يتحقق النزاع أيضا في الدعوى الفاسدة، إلا أنّ الدعوى الفاسدة الأصل أي غير قابلة للتصحيح دعوى باطلة¹ فلا يجوز الصلح فيها، أما الدعوى الفاسدة الوصف أي الدعوى القابلة للتصحيح، كأن يكون في الدعوى قصور وخلل، فالصلح عن هذه الدعوى جائز.²

ثانيا: لغة واصطلاحا

(1) لغة: الصلح من فعل صلح يصلح صلوحا، أصلح الشيء بعد فساده أقامه وأصلح الذات أي أحسن إليها فصلحت.³

هو إنهاء خصومة فنقول صالحه وصالحا إذن صالحه وصافاه، ونقول صالحه على الشيء أي سلك معه مسلك المسالمة في الاتفاق، وصلح الشيء، إذا زال عنه الفساد.⁴ الصلح في اللغة العربية يعني قطع المنازعة والصلح بصاد مضمومة ولام ساكنة يفيد المصالحة أي عكس المخاصمة وهو بذلك يعني السلم.

و يرى فقهاء اللغة أن السلم فتح السين معناه الصلح، والصلح لغة من تصالح القوم بينهم فيقال لغة: " في أصلحوا وصالحو وأصلحوا وتصالحو وصالحو" بتشديد الصاد لأنهم قلبوا التاء صادًا أو أدغموها ويقال قوم أي متصالحو.⁵

¹ إسماعيل كاظم العيساوي، مرجع سابق، ص 56-57.

² المرجع نفسه، ص 56-57.

³ ابن المنظور، المجلد السابع، لسان العرب - د - ط - دار صادر، بيروت، ص 506.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، المجلد الثاني، الجزء الخامس الوسيط في شرح القانون المدني - د. ط - دار إحياء التراث

العربي، بيروت، د ت ، ص 509.

⁵ بلقاسم شتوان، (الصلح في الشريعة والقانون) أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة بقسم الفقه وأصوله، جامعة الأمير

عبد القادر العلوم الإسلامية، قسنطينة، 2000، 2001، ص 19.

إذ بين العرب في تعريفهم للصلح بالنظر إليه كونه إصلاح وهو إصلاح لوضعية افتقدت توازنها بحيث أصبحت تخرج عن الحق.

(2) التعريف الفقهي:

يعرف الصلح على أنه حل ودي للمشكل أو المنازعة المطروحة وتحصل فيه تنازلات متقابلة متفق عليها تكون مرضية للجميع أمام القضاء.

- عرفه الدكتور محمود سلامة زناتي بأنه " اتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما عن إدعائه مقابل أداء شيء ما".¹

• عرفه الدكتور أحسن بوسقيعة عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو محتملا من خلال التنازل المتبادل.

و عرفته الأستاذة ابتسام القرام في مؤلفها " المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري بأن الصلح المصالح " عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو محتملا. وذلك من خلال التنازل المتبادل".²

• و قد اعتبره من جهته الأستاذ ذيب عبد السلام إمكانية تسوية النزاع المفروض أمام الجهة القضائية مهما كانتا طبيعته، وفي أي مرحلة يكون النزاع، ويتمثل حسب رأيه في إيجاد صيغة توافقية يقبل بها الأطراف، تؤدي إلى إنهاء النزاع القائم أمام القضاء ويتم ذلك إما بسعي من القاضي أو يطلب من أحد الخصوم.³

¹ محمد محسني وآخرون، الصلح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 13، 2005، ص 5.

² عروي عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية، " الصلح والوساطة القضائية"، طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق بن عكنون، المناقشة : 2012/06/30، ص 13.

³ بشارة شهرزاد عقد الصلح في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2016/2017، ص 12.

ثالثا: في التشريع الجزائري

نظم المشرع الجزائري الصلح في المواد 549 إلى 466 في الفصل الخامس من الباب السابع الخاص بالعقود المتعلقة بالملكية، وفي ظل غياب المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الجزائري، فإننا نميل إلى تعليل هذه الورود بما ذهبت إليه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي المصري ، ولقد عرف التقنين الجزائري الصلح في المادة 459 بأنه: "عقد ينهي به الطرفان نزاعات قائمة أو يتوفيان به نزاعا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

و لهذا التعريف يكون المشرع الجزائري قد تلاقى القصور الملحوظ في تعريف القانون المدني الفرنسي على النحو الذي تبناه سابقا.

و إذا كنا نناشد على القانون الجزائري مزية عدم التقاضي عن عنصر النزول المتبادل إلا أننا نأخذ عليه عبارة: "بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه. إذ أنّ الصلح لا يتضمن التنازل عن حقه كله وإنما تبادل كل من الطرفين عن جزء مما يدعي في مقابل عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما ويتوقعان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن جزء عن حقه".¹

الفرع الثاني: خصائصه

• **الصلح حق عيني:** وعقد الصلح لا ينقل الحق العيني بل يقرره أو يكشفه، فلو فرضنا أن شخصين تنازعا على عقارين، يدعي كل واحد منهما ملكيته لهذين العقارين، وبعد

¹ عيساني علي، التظلم والصلح في المنازعات الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة

تلمسان، سنة 2007-2008، ص 67.

الصلح بينهما يتنازل كل منهما عن ملكية العقار للآخر، فيصبح كل منهما مالكا لعقار واحد، فالصلح في هذا الحالة لم ينقل ملكيته العقار، بل أقر هذه الملكية للطرفان، ذلك أن حق الملكية كما قد نشأ قبل عقد الصلح، والصلح قد يكون رضائيا أو قضائيا مثله مثل القسمة، وقد نصت المادة 160 من الأمر 74175 على وجوب شهره.¹

• **الصلح محدد واحتمالي:** يكون عقد الصلح محدد أو احتماليا بحسب تعيين أو عدم تعيين العوض الذي يناله المتعاقدين من الصلح، ومثال ذلك في عقد الصلح المحدد في شخصين تنازعا حول مقدار معين من المال، ثم تصالحا بأن أعطى أحدهما للآخر مبلغا محددًا من المال فمعرفة المتعاقدين بالصلح كمقدار العوض الذي عقد محددًا، أما بنسبة غير محددة من عملة تجارية، فإن عدم تعيين العوض وعدم معرفة المتعاقدين بالصلح بمقدار هذا المقابل يجعل من الصلح غير محدد بلا احتماليا.²

• **الصلح من عقود المعاوضة:** يعتبر الصلح من عقود المعاوضة لأن نية فيه تنازل طرف للآخر عن جزء من حقوقه التي يدعيها مقابل نزول المتعاقد الآخر عن جزء مما يدعيه كذلك وبعبارة أخرى أن ينال كل من المتعاقدين مصلحة أو جزء منها بقدر ما يتنازل لخصمه عن مصالحه.

و بالرجوع إلى القواعد العامة للعقود فإن المادة 58 من ق.م.ج نصت على عقود المعاوضة على ما يلي: "العقد يعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما وللاستاذ علي فيلالي رأي حول هذا التعريف، ذلك أن المشرع الجزائري في هذه المادة قد وقع في خلط العقد التبادلي الملزم لجانبين، لأن هذه المادة تشير إلى تبادل

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008، ص 79.

² يحيوي نادية، الصلح وسيلة لتسوية نزاعات العمل وحق للتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع " قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة: 2013-12-18، ص 146.

الالتزامات بين المتعاقدين لا إلى نيل كل منهما فائدة مالية، فقد يكون العقد تبادلياً، لكنه لا يكون بعوض.¹

• **الصلح عقد رضائي:** يعتبر عقد الصلح من العقود الرضائية أو عقود التراضي، فلا يشترط أن تكون في شكل خاص، بل يكفي لانعقاده توافق الإيجاب مع القبول حتى يتم عقد الصلح، وهذا التوافق يعبر عن الرضا الصادر من الطرفين.

• **ملزم لجانبيين:** إذ يلتزم كل متصالح بالنزول عن جزء من إدعائه، نظير تنازل الطرف الآخر عن جزء مقابل، وكذلك يلتزم كل متصالح من المتصالح بالبنود والشروط الواردة لعقد الصلح ولا يخالفها.²

• **عقود تبرعات:** وقد يكون عقد الصلح من عقود التبرعات وهي العقود التي يكون تمليك فيها من غير مقابل، حيث إن المتبرع لا يطلب عوضاً عما تبرع به، والتبرع من العوض لأنه يكون بدون مقابل وفي عقود التبرعات يكفي الإيجاب فيها، فحسب وليست بحاجة لغير أمر المدين، ومن أمثلة عقود التبرعات عقد الهبة، والعارية والوديعة والوكالة، والكفالة بغير أمر المدين، والرهن والوصية ونحوها.³

• **و حتى يكون الصلح صحيحاً:** يشترط فيه شروط معينة وهذا الشروط:

(1) أن يكون العوض فيه مالا، متقوماً، فإذا كان الصلح بمال غير متقوم، فلا يجوز كما لو تم الصلح على الخمر.

(2) أن يكون حقاً من حقوق العباد التي يجوز الاعتياض عنه ولو غير مال كالقصاص.

¹ يحيوي نادية، مرجع سابق، ص 20.

² أحمد علي معتوق (أحكام الصلح وأثره في فض النزاعات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي)، العدد الثامن، مجلة كلية الآداب، ص 257-258.

³ أحمد محمود صالح أبو هشيش الصلح وتطبيقاته في الأحوال الشخصية، قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القضاء الشرعي بكلية الدراسات العليا لجامعة الخليل، فلسطين، سنة 1428هـ - 2007م، ص98.

أما حقوق الله، فلا صلح فيها: فمثلا لو صلح الزاني أو السارق، أو شارب الخمر ممن أمسكه ليرفع أمره إلى الحاكم على مال ليطلق سراحه، فإنّ الصلح لا يجوز لأنّه لا يصلح أحد العوض في مقابلته، ويعتبر أحد العوض في هذه الحالة بمثابة رشوة.

- (3) يكون البديل معلوما علما في حالة عدم المقدرة على معرفته.¹
- (4) أن يكون مملوكا للمصالح، حتى إذا صلح على مال، ثم استحق من يد المدعي لم يصبح الصلح لأنه تبيين ليس مملوكا للمصالح فلا يجوز فيه الصلح.
- (5) تكون فيه دعوى أو خصومته، فإذا لم توجد خصومة لا يوجد صلح.
- (6) أن توجد فيه نية للصلح عن إجراء الصلح، وإلا فهو كناية عن البيع.
- (7) يكون معلوما لأن جهالة البديل تؤدي إلى المنازعة، فتوجب فساد العقد، وعليه لا بد من توافر هذه الشروط في الصلح حتى يكون صحيحا ومنتجا لأثره في سقوط الخصومة.
- (8) تكون للعاقدين أهلية كاملة تحيز لهما مباشرة العقد الذي يتم بمقتضاه الصلح.²

فمما سبق ذكره تكمن أهمية عقد الصلح في تخفيف العبء على الخصوم:

إنّ فض النزاع القائم بين الخصوم صلحا يؤدي إلى الإسراع في إنهاء المنازعات والخلافات بعيدا عن إجراءات المحكمة وسير الدعوى ودفع الرسوم وأجور المحامين، فيتفرغ المصلحون (الحكمان) لفض النزاع القائم بين الخصوم. مما يؤدي إلى تخفيف العبء عنهم، ومن ناحية أخرى فإن طلب جميع ما يستحق الإنسان من خصمه، قد يؤدي إلى الإنكار، لاسيما عند الاعتبار، وفيه فساد عظيم فإن المدعي إذا أقام البيّنة، تكثر العداوة وتهيج الفتن بين المدعي والمدعى عليه، والشهود، والقاضي فيبقى الصلح خيرا وأحسن.

¹ أحمد علي معتوق، مرجع سابق، ص 259.

² المرجع نفسه، ص 259.

تخفيف العبء عن القضاء: الصلح له مكانة كبيرة بين العقود في الفقه الإسلامي، وله أثر عملي، فهو يحسم النزاع القائم ويضع حد إذا كانت الدعوى مرفوعة أمام القضاء وهو ما يسمى بالصلح القضائي، ومن جهة أخرى قد يتم الصلح بين الخصوم قبل رفع الدعوى أمام القضاء وفي كلتا الحالتين فإنه يخفف العبء الواقع على القضاء، تحقيق العدالة وفي إنهاء الخصومة بعقد الصلح في تراضي منهما وتشاور وتحقيق للعدالة التي قد لا يحققها حكم قضائي يكون فيه أحد الخصوم ألحن.¹

نجد أيضا من ما يحققه من عدالة يتصد بها الإنصاف والمباراة بين المتخاصمين. ومن أهمية أيضا نشر الأمن والسلام بين أفراد المجتمع إعطاء لكل ذي حق حقه. ويستأصل العداوة وإنهاء الخصومة.

المطلب الثاني: أحكام الصلح

القاعدة العامة أن تتم محاولة الصلح في المكان والوقت الذي يراهما القاضي مناسبين، أما الاستثناء وجود نص خاص في القانون في القانون يقرر خلاف ذلك. فالمشرع لم يجدد إجراءات يتم بموجبها الصلح وإنما فتح المجال واسعا للقاضي وفقا لما يراه مناسباً بشأن الكيفية. مادام ذلك سيحقق النتيجة.

رغم أن الصلح إجراء يقره التشريع الجزائري قبل صدور القانوني الجديد، وإن نجد الكثير من النصوص تشير إليه لاسيما القانون المدني، إلا أن تصدي المشرع لموضوع الصلح بموجب نص جديد.

¹ أحمد محمود صالح أبو هشيش، مرجع سابق، ص 9.

يأخذ طابعا إجرائيا في حين الصلح الوارد في القانون المدني ذو طابع موضوعي لا يوفر أي توضيح لكيفيات مباشرته.¹

نجد أيضا قانون إجراءات المدنية والإدارية الذي نصّ عليه وكيفية إجراءه أيضا نصّ عليه المشرع في عدة قوانين ومراسيم أخرى، حيث سنتطرق في المطلب لثلاث فروع أركانه، انقضائه وآثاره.

الفرع الأول: أركانه

الصلح كسائر العقود الأخرى تحكمه القواعد العامة للعقد بحيث لا يكون منتجا لأثره إذا اشتمل الصلح على الأركان العامة للعقد من تراضي محل، سبب.

أولا: التراضي

من المعلوم أنه لا قيام للعقد بدون الإيجاب والقبول. أي لا وجود للعقد إذا لم يتم التراضي بين طرفيه وعلى ذلك فإن أول الأركان التي تدعو إلى الحد إلى الحديث عنها مسألة رضا المتعاقدين أي البحث عن إرادتي المتصالحين من حيث وجود الإرادة وصحتها وسلامتها من العيوب.

وجود التراضي في عقد الصلح إن معنى التراضي هو إلتقاء الرضا بين طرفين هما المتعاقدين، وعلى ذلك فإنّ التراضي يدل على وجود إرادتين متطابقتين وتظهر هاتين الإرادتين حين التعبير عنها وهو ما يعرف بالإيجاب من أحد المتعاقدين والقبول بين المتعاقدين الآخر ومنه أن ركن التراضي هو ركن تطابق الإيجاب والقبول.²

¹ الدكتور بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون رقم 08، 09 مؤرخ: 23 فيفري 2008، طبعة ثانية، منشورات بغدادي، 2009، ص 517 - 518.

² بريك الطاهر، عقد الصلح دراسة مقارنة بين القانون المدني والشريعة الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر والعلوم الإدارية بن عكنون، 2001-2002، ص 51-52.

الصيغة: يشترط في الصلح أن يكون بإيجاب وقبول من المتصالحين بأن يقول أحدهما صالحتك على كذا بكذا، ويقول الآخر: قبلت أو رضيت أو صالحتك، ويصح الصلح في بعض أنواعه بلفظ الإبراء والحظ ونحوهم.

و يشترط في الصيغة أن يكون التعبير فيها بصيغة الماضي، كصالحتك ورضيت وقبلت ونحو ذلك ولا تجوز بصيغة الأمر مثل صالحتني أو بصيغة المستقبل مثل سأصلحك.

أمّا في اشتراط القبول بعد الإيجاب ففيه تفصيل، حيث أنّه إذا كان المدعي به ممّا يتعين بالتعيين كالعقارات والأراضي وعروض التجارة ونحوها فيشترط القبول.

سواء كان المدعي به ممّا فيهما مبادلة، وفي المبادلة يجب القبول ولا يصح العقد بدونه.

أما الصلح الذي ينعقد بالإيجاب وحده فهو الذي يتضمن إسقاط بعض الحقوق، فيكتفي فيه بالإيجاب ولا يشترط القبول. كما لو وقع الصلح على بعض الدين الثابت الذمة كأن يقول الدائن للمدين ادفع لي ألفا بدلا من ألف وخمسمائة التي عندك. بمعنى أن يكون المصالح عنه والمصالح به من النقدية وهما لا يتعيان بالتعيين. فما هنا ينعقد الصلح بمجرد إيجاب¹

﴿ إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ﴾ (285) سورة البقرة

وجه الاستدلال من الآية دل دلالة على كتابة الصلح الذي يعقد بين الناس، وذلك لأمر النبي - صلى الله عليه وسلم - علي بن أبي طالب كتابة الصلح الذي عقده من المشركين، وهذا يدل على أن الكتابة من طرق إثبات الصلح²، وعرف المشرع الصلح أنه عقد ويثبت العقد بالكتابة، بالتالي فهو واجبه لحفظ الحقوق بين المتخاصمين.

¹ أسيد صلاح عودة سمحان، عقد الصلح في المعاملات المالية، قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة

الماجستير في الفقه والتشريع لكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2006م، ص 22.

² انظر عبد الرزاق عبد الرحمان اسماعيل، الصلح وأحكامه، مرجع سابق، ص 116.

ولركن التراضي شروط انعقاد وشروط صحة يمكن تفصيلها فيما يلي:

1) شروط الانعقاد:

المادة 59 قانون مدني يتم العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية.¹

• تطابق الإرادتين الإيجاب والقبول.

• خال من العيوب المؤثرة في الإرادة" غلط، إكراه، تدليس، استغلال". أو كان قابلا للإبطال.²

المادة 86 ق. مدني يجوز إبطال العقد للتدليس. إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة، بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد".

و يعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة، إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة.

المادة 88 ق.م: يجوز إبطال العقد للإكراه، إذا تعاقد شخص تحت سلطان، الرهبة بنية بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق ."

و تعتبر الرهبة قائمة على بينة إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطرا جسيما مجددا يهدده هو أو أحد أقاربه، في النفس أو الجسم أو الشرف أو المال.

و يراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه، وسنه وحالته الاجتماعية والصحية، وجميع الظروف الأخرى التي من شأنها أن تؤثر في جسامة الإكراه.

¹ المادة 59 الأمر 58.75 المؤرخ في: 20 رمضان عام 1395 الموافق ل: 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن

القانون المدني المعدل والمتمم، ص 12.

² انظر علي بن عوالي الصلح ودوره في استقرار الأسرة، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في الشريعة والقانون،

جامعة وهران، 2011-2012، ص 55.

المادة 83: " يكون العقد قابلا للإبطال لغلط في القانون إذا توفرت فيه شروط الغلط في الواقع طبقا للمادتين 82.81 ما لم يقض القانون بغير ذلك".¹

نفهم من هذا المواد لأبد من توفر الإيجاب والقبول، فالإيجاب هو العرض الذي يتقدم به شخص معين آخر أو آخرين بقصد إبرام العقد.

و القبول: هو تعبير وإجابة عن ما تقدم به شخص لآخر ومن وجه له الإيجاب بموافقته عن العقد.

(2) شروط الصحة:

شروط الصحة والمتمثلة في الأهلية، حيث نصت عليها المادة 40 من القانون المدني: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية بمباشرة حقوقه المدنية وبالغ سم الرشد 19 سنة كاملة".²

لا يكفي لعقد الصلح أن يوجد التراضي، أي تطابق الإيجاب والقبول في مجلس العقد بل يجب أن يكون التراضي صادر من ذوي الأهلية خالي من الموانع، أي أن يكون الصلح صادر عن خصص أهل لإبرام العقد.³

ومن خلال التعريف السابق ندرك أن الأهلية تنقسم إلى أهلية وجوب وهي صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات وإلى أهلية الأداء: وهي صلاحية الشخص لمباشرة التصرفات القانونية التي يكون من شأنها أن تكسبه حقوقاً أو تحمله الالتزامات على وجه يعتد به قانوناً.

¹ انظر المادة 88.86.83 الأمر 58.75 مؤرخ : 20 رمضان عام 1395 المتضمن القانون المدني، ص 15، السابق الذكر.

² انظر المادة 40 أمر 58.75 المتضمن القانون المدني، ص 8.

³ عبد الرزاق عبد الرحمان اسماعيل، مرجع سابق، ص 122.

و أهلية الداء هي المعتبرة قانونا وأساسها التمييز، حيث يعتبر الشخص المميز أهلا لمباشرة تصرفاته القانونية، إلا أنه تعتبر ناقصة عند الصبي المميز الذي بلغ ثلاث عشرة لسنة (13) وتكتمل ببلوغه تسع عشرة سنة كاملة.¹

ثانيا: المحل

محل الصلح هو المصالح عنه، بضم الميم وفتح الصاد واللام أو المعقود عليه أو المدعى به فإن ادعى شخص حق الملك على عين في حياة شخص آخر، وصالحه المدعي عليه على مبلغ من المال كانت العين في هذه الحالة محل العقد، أو المصالح عنه، أو المعقود عليه والمبلغ الذي دفعه المدعى عليه يطلق عليه المصالح عليه أو بدل الصلح.

و يشترط الفقهاء في محل الصلح بشروط نجملها فيما يأتي:

- 1- أن يكون ممّا يجوز الاعتياض عنه، مالا أو غير مال كالقصاص.
 - 2- أن يكون من حقوق العباد فلا يجوز على حق من حقوق الله تعالى.
 - 3- أن يكون المصالح عنه حقا للمصالح، إذا لم حقا له ولا يصح الصلح.
 - 4- أن يكون المصالح عنه حقا ثابتا للمصالح في المحل المصالح عنه.
 - 5- أن يكون المصالح عنه حقا معلوما إن كان يحتاج إلى القبض والتسليم.²
- بالنسبة للقانون الجزائري نص عنه في المواد 92.93.94.95 قانون مدني.

و أيّا كان محل الصلح: فإنه أن تتوفر فيه الشروط الواجب توافرها في المحل طبقا للقوانين العامة. فيجب أن يكون موجودا ممكنا معينا أو قابل للتعيين وأن يكون مشروعا.

¹ علي بن عوالي، مرجع سابق، ص 59.

² اسماعيل كاظم العيساوي، مرجع سابق، ص 48.

أ- موجود أو ممكنا: وعليه يجب أن يكون الحق المتنازع عليه موجودا قبل وقت عقد الصلح أو أثناءه، فإنّ تعلق الحق المتنازع عليه بحق عيني، يتعين أن يكون موجودا وقت نشوء الالتزام الناتج عن عقد الصلح.

هذا ويصح الصلح على الحقوق المستقبلية عقد التركات، طبقا لفحوى الفقرة الثانية من المادة 92 السالفة الذكر شريطة أن يكون وجود الحق المتنازع عليه في المستقبل أمر محقق الوقوع.

كما يتعين أن يكون محل عقد الصلح ممكنا طبقا لنص المادة 93 ق. مدني: " وإذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالف للنظام العام، كان العقد باطلا بطلان مطلقا"، فإذا تصالح شركاء على أن يتقاسموا الأعيان الشائعة بينهم دون أن يذكروا الكيفية التي بها القسمة كان الصلح باطلا.¹

ب- تعيين المحل:

هذا الجانب هو محل تقارب شديد بين الفقهيين، فلا بد من تعيين محل الالتزام أو إمكانية تعيينه، ويبقى الأمر بينهما حول التسمية والطريقة في التعيين، فالفقه الوضعي في محل الالتزام الناشئ عن الصلح، التعيين بالذات أو الجنس والنوع والمقدار أو قابلية تعيينه كذلك.²

ت- مشروعية المحل وقابلية التعامل فيه:

يشترط التشريع الجزائري أن يكون المحل مشروعاً أو قابلاً للتعامل فيه، أي غير مناف للنظام العام وللأداب، فلا صلح على ما تعلق بالحالة الشخصية والأهلية وغيرهما.³

¹ بشارة شهرزاد، مرجع سابق، ص 48.

² المرجع نفسه، ص 76.

³ المرجع نفسه، مرجع سابق، ص 76.

ثالثا: السبب

و يشترط فيه أن يكون موجودا صحيحا، مشروعا:

أ. وجود السبب: فالسبب ركن في العقد يترتب على تخلفه انعدام العقد ما ذكرته المادة)

(1/98) من القانون المدني الجزائري التي تفرض وجود السبب، وإن لم يذكره المتعاقدان

بقوله: "كل التزام مفترض أن له سببا مشروعا، ما لم يعم الدليل على غير ذلك".¹

ب. صحته: تقتضي صحته أن يكون حقيقيا ويعبر عما قصده المتعاقدان من وراء إبرام

العقد وهو ما نصت عليه المادة (2/98) من القانون المدني الجزائري.²

وضع المشرع قرينة على السبب المذكور في العقد أن يكون حقيقيا، فإذا لم يكن هناك

نزول عن جزء من الحق المتنازع من كلا المتصالحين. ونزل أحدهما دون الآخر كما إذا

اعترف جائز العقار لملكيته لمدعيها ودفع له مبلغا من النقود مقابل تنازله عن دعوى

ثبوت ملكيته للعقار لا ينطوي ذلك على صلح وإنما على بيع أما إذا تنازل عن دعواه دون

مقابل كان ذلك هبة، فيخضع في الحالة الأولى لأحكام البيع، بينما يخضع في الحالة

الثانية لأحكام الهبة.³

3- مشروعا: وعليه فإن عقد الصلح الذي يكون سببه عن مشروع أو مخالفا للنظام العام

والآداب العامة، يكون باطلا بطلانا مطلقا، ومن أمثلة ذلك من يدفعه إلى الصلح خشيته

أن يخسر دعواه أو خوفه من العلانية والتشهير، وقد يكون الدافع هو الإبقاء على صلة

الرحم أو على صداقة قديمة... وهذه البواعث مشروعة فالصلح الذي يكون سببه باعنا

هذه من البواعث يكون مشروعا، أما إذا كان الدافع إليه سببا غير مشروع فإنه يكون

باطلا: مثل أن يصلح شخص آخر على نزاع متعلق بإيجار منزل حتى يتمكن من إدارته

¹ بشارة شهرزاد، مرجع سابق، ص 55.

² المرجع نفسه، ص 55.

³ لمرجع نفسه، ص 56.

للدعارة، أو للمقامرة فهذه بواعث غير مشروعة، ومن كان الطرف الآخر على علم بها فإنّ الصلح يكون باطلا لعدم مشروعيته السبب.¹

الفرع الثاني: انقضائه

كما سيأتي بيانه فإن انقضاء عقد الصلح بالفسخ أو البطلان يخضع للقواعد العامة في هذا المجال بصفة مطلقة بالنسبة للفسخ، وبصفة نسبية للبطلان لوجود بعض الاستثناءات والقواعد الخاصة فيه وسنتعرض لهما فيما يأتي:

أولاً: فسخ عقد الصلح:

قد يمنع أحد الطرفين عن تنفيذ عن العقد بعد إبرامه، وهذا الامتناع عن التنفيذ يكون إما تعد قيام أحد الطرفين بما التزم به في الصلح، وإما بتحديد الدعوى التي فسخ فيها الصلح وهذه الحالة في صورة عملية للأولى. فعند عدم التنفيذ يكون للمتعاقد الآخر طلب فسخ الصلح.

غير أنّه ضار خلافاً بين الفقهاء حول جواز فسخ العقد إذا كان كاشفاً للحقوق، بحيث يرى أصحاب النظرية التقليدية للأثر الكاشف أن الصلح هو إقرار وإخبار بإنشاء فلا يتصور فسخه، ولكن الإي الذي يتصدر الفقه هو جواز فسخ الصلح، شأنه في ذلك شأن العقود الملزمة لجانبين إذ لا تعارض بين جواز الفسخ والأثر الكاشف مادام الفسخ قائماً على عدم تنفيذ الالتزامات المتقابلة المرتبطة ببعضها، ومما جعل الجواز قائماً ومؤيداً هو النظرية الحديثة للأثر الكاشف التي تستبعد فكرة الإقرار وتحلله على أنه تنازل عن حق الدعوى.

إنّ تكييف الصلح عن جملة من العقود الرضائية وفي غياب نص خاص بفسخ عقد الصلح فإنّ المعمول به هو تطبيق القواعد العامة المقررة في فسخ العقود على الصلح،

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 592.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الفسخ في المواد 119 إلى 123 من القانون المدني الجزائري، وعليه إذا أخل أحد الطرفين بالتزامه جاز للطرف الآخر أن يطلب إمّا تنفيذ العقد إذا كان التنفيذ العيني لأحكام الصلح ممكناً، وإمّا طلب فسخ الصلح من الحق في طلب التعويض في كلتا صورتين متى كان مؤسساً وتطبيقاً للقواعد العامة لذلك يجوز للقاضي أن يمنح الطرف الممتنع عن التنفيذ أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك وإذا كان ما لم يوف به الطرف المخل بالتنفيذ قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في عمومته فالقاضي أن يرخص طلب الفسخ.¹

وقد يكون من جملة الشروط الواردة في عقد الصلح اتفاق الطرفين على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عند عدم الوفاء بالالتزامات الواردة بعقد الصلح.

و ما دام فسخ الصلح جائز التطبيق للقواعد العامة الواردة بصدد فسخ العقود فيترتب على الحكم به زوال الصلح وعودة المتصالحين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرامهما للصلح، أي يعود النزاع للظهور بينهما كأن الصلح لم يكن فإذا استحال رجوعهما للحالة الأولى فإن القاضي بحكم التعويض المناسب لذلك.

تبقى الإشارة إلى الفسخ الثنائي بصورته الرضائية للصلح الذي يكون بالتقابل بين الطرفين لرجوعهما إلى كانا عليه قبل الصلح.²

ثانياً: بطلانه

بعد دراسة شروط بطلان عقد الصلح بما فيها من الشروط العامة والشروط الخاصة يستوجب التطرق للآثار المترتبة عن البطلان:

¹ بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 134.

² بريك الطاهر، مرجع نفسه، ص 135.

1. شروط بطلان عقد الصلح:

يمكن تقسيم القواعد المطبقة بشأن بطلان الصلح إلى نوعين: قواعد عامة يرجع فيها لأحكام بطلان العقد بصفة عامة وقواعد خاصة واردة بصدد أحكام عقد الصلح في القانون المدني الجزائري.

أ- الشروط العامة:

بالرجوع إلى أحكام العقد في القواعد فإن البطلان المطلق لعقد الصلح عند الغرام أحد أركانه أو كان سببه أو محله غير مشروع أو غير صحيح الشروط، وعلى ضوء النظرية العامة لبطلان العقود فإن الصلح الباطل بطلان مطلقاً لا ينتج أثره ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها، ولا يجوز فيه الإجازة.¹

ب- الشروط الخاصة:

تنص المادة 466 من القانون المدني على أنه:

" الصلح جزء لا يتجزأ فبطلان جزءاً منه يقتضي بطلان العقد كله على أنه هذا الحكم لا يسري إذا تبين عن خيارات العقد أو من قرائن الأحوال أن المتعاقدين قد اتفقا على أن أجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض".

بالنظر إلى هذه المادة نجدها تقر بعض المبادئ الهامة والمتمثلة:

- أن الصلح لا يتجزأ فبطلان جزء منه يقتضي بطلان العقد كله.
- لا يسري هذا الحكم إذا تبين من عبارات العقد أن أجزاء العقد المستقلة عن بعضهما البعض.

¹ يحيوي نادية، مرجع سابق، ص 25.

فيكون الصلح وحدة لا تتجزأ أو هذه الوحدة تكون في كل بنوده وشروطه وبالنسبة لجميع أهدافه فبطلان جزء منه أو لطرف منه يقضي عليه بأكمله وفي كل أجزائه وبالنسبة لجميع أطرافه فإن جمع الصلح عدة متصالحين وكان ومنهم قاصر إلى جانب البالغين فيكون بطلانه بالنسبة للقاصر ولغير القاصر، وإذا تضمن الصلح مسألة متعلقة بالحالة الشخصية إلى جانب ما ينجز عنها من حقوق مالية، كما هو الشأن بالنسبة بصفة الوارث أو الحقوق التي انتقلت إليه عن طريق الإرث، فإن الصلح في هذه الحالة يقع باطلا برمته، وتستند هذه القاعدة إلى إرادة المتصالحين الضمنية، فالصلح عبارة عن تنازل كل طرف عن جزء مما يدعيه من حقوق في مقابل نزول الطرف الآخر عن بعض ما يدعيه وبالتالي يفترض أن يكون قصدهما اتجه إلى جعل صلحهما وحدة لا تتجزأ، فإذا انهار جزء منها انهار العمل القانوني بأكمله، لكن هذه القاعدة ليست من النظام العام، فيجوز أن تتجه فيه نية المتعاقدين صراحة أو ضمناً إلى اعتبار أجزاء الصلح مستقلة عن الجزء الباطل، وبذلك يمكن أن يتجزأ الصلح طبقاً لإرادة الطرفين وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 466.¹

الفرع الثالث: آثار الصلح

كما عرفنا أن عقد الصلح يكون صحيحاً إذا توفرت فيه أركانه وشروطها أو انقضاءه بنوعيه الفسخ أو البطلان ففي كلتا الحالتين ينتج أثره وهذا ما سنتحدث ونفضله في هذا الفرع.

¹ عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 75.74.

أولاً: الأثر الحاسم للنزاع:

إذا أبرم صلح بين طرفين فإن هذا الصلح يحسم النزاع بينهما عن طريق انقضاء الحقوق والإدعاءات التي تنازل عنها بكل طرق، وهذا ما نصت عليه المادة 462 من القانون المدني بقولها: ينهي الصلح النزاعات التي تدخل بشأنها:

و يترتب عنه إسقاط الحقوق والإدعاءات التي تنازل عنها أحد الطرفين بصفة نهائية فمثلاً إذا تنازع شخصان على ملكية دار أو أرض ثم تصالحا على أن تكون الدار لأحدهما والأرض للآخر. فهذا الصلح عقد ملزم لجانبين يلزم من خلصت له الدار أن يتنازل عن إدعائه في ملكية الدار¹ فمثلاً القرار المؤرخ في: 10/11/1993 ملف رقم: 105128 غير منشور:

الصلح عقد ينهي النزاعات التي يتناولها - تطبيق صحيح للقانون - رفض -

حيث الثابت فعلاً أنه في: 03/05/1985 اتفق طرفي النزاع على تقسيم القطع الأرضية التي تركها أسلافهم واستقاء الطاعن من نصف القطعة.... ومن قطعة أخرى كاملة تسمى... بينما منحت القطعة المتنازع عليها للمطعون ضده وتفيد الوثيقة المحررة والحاصلة لإمضاء جميع الأطراف والشهود ان القسمة وقعت برضا الأطراف.

و بما أن الطاعن لم ينازع في وقوع الاتفاق المشار إليه ولا في محتواه مما أدى بقضاة الموضوع التي رخص طلباته على أساس أنه وقع صلح بينه وبين خصمه.

حيث نصت المادة 459 مدني على أن الصلح عقد ينهي به الطرفان فإن نزاعاً قائماً أو يتوقعان به نزاعاً محتملاً، وذلك يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه.

¹ لحسن بن شيخ آث ملويا، قانون الإجراءات الإدارية، دراسة قانونية تفسيرية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، 2013، ص 625.

و حيث أن قضاة مجلس باتنة قد أحسنوا تطبيق القانون ويسببوا قضاءهم بما فيه الكفاية وأن عدم ذكرهم للمواد القانونية المطبقة لا يؤدي إلى بطلان القرار بما أن القضاة الموضوع قد طبقوا القانون على أحسن وجه- رفض.¹

و بالتالي ليس لأي من المصالحين تجديد النزاع إلا بإقامة دعوى به ولا بالمضي في الدعوى التي كانت مرفوعة ولا بتجديد هذه الدعوى فالصلح في هذه الحالة شهد دفعا بالصلح.

وهو دفع بعدم قبول الدعوى وغيره متعلق بالنظام العام، فلا يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها بل يتعين أن يتمسك به المتصالح إذ يجوز له إثارته في أي حالة تكون عليها الإجراءات سواء أمام المجلس القضائي، لكن لا يجوز التمسك بهذا الدفع لأول مرة أمام المحكمة العليا لأنها محكمة قانون وليست وقائع، وعليه يعد حسم النزاع الأثر الأساسي لعقد الصلح وهو ما يقرّ به من الحكم الذي يصدره القاضي.²

ثانيا: الأثر الكاشف للحقوق

للصلح أثر كاشف بالنسبة لما اشتمل عليه من الحقوق ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها، وهذا ما نصت عليه المادة 463 من القانون المدني ومعنى ذلك أن الحق الذي يخلص للمتصالح بالصلح يستند إلى مصدره الأول لا إلى الصلح، ويفسر الفقه الأثر الكاشف للصلح بأن المتصالح في الواقع لا يقع لصاحبه، وإنما ينزل عن حق الدعوى في الجزء من الحق الذي سلم به. فهذا الجزء من الحق قد بقي على وضعه الأول³ دون أن تتغير وأن الصلح قد حسم النزاع فيه فخلص لصاحبه، ومن ثم يكون

¹ عمر بن سعيد، الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، باتنة، بريكة، 2001، ص 151-152.

² الأنصاري حسن النيداني، مرجع سابق، ص 211-212.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 582-583.

للصلح دون أن تتغير وأن الصلح قد حسم النزاع فيه فخلص لصاحبه، ومن ثم يكون للصلح أثران فهو يحسم النزاع من حيث خلع الحق، وهو كاشف عن الحق من حيث بقاء الحق على وضعه الأول وبناء على تم عرضه بشأن الصلح كطريق بديل كل النزاعات يتضح أنه هو المسلك الودي والقضائي معا لإنهاء خلاف قائم بين الأطراف مما لا يشك أن يترتب آثار قانونية منها حصة نفاذ محضر الصلح وإنهاء كل ما تعلق بالنزاع المعروض دون غيره، مما يؤدي إلى انقضاء الحقوق والإدعاءات المتنازل عليها انقضاء نهائيا.¹

- إعطاء تفسير واسع للتنازل مخالفة القانون:

من المقرر قانونا أن عبارات التنازل التي يتضمنها الصلح يجب أن تفسر تفسيراً ضيقاً أي كانت تلك العبارات ولا يشمل إلا الحقوق التي كانت بصفة جلية محلاً للنزاع الذي حسمه الصلح، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون. و لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس الذين قرروا أن التنازل وقع من طرف الطاعن يكونوا قد وسعوا في تفسير عبارات التنازل وخالفوا القانون. ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.²

¹ شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، الطبعة الأولى، دار هومة الجزائر، 2006، ص 186-187.

² عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 152.

المبحث الثاني: الصلح في المسائل العقارية

بعد تطرقنا للمبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي للصلح وتعريفاته وأحكامه حيث يكون هذا الإجراء في شكل عقد رضا بين الطرفين، حيث أنه وسيلة وطريقة لإنهاء وخص النزاع أو نزاع محتمل.

فالصلح متواجد ومتوقع حدوثه في أي نزاع بين متخاصمين سواء نجده في الأحوال الشخصية، أو المجال التجاري أو الصناعي أو العقاري....

أما في هذا المبحث سندرس الصلح في المسائل العقارية والقوانين التي نظمتها عدة، سنبينها في هذا المبحث وتبيان كيفية إجراؤه في المطلبين، المطلب الأول (مجال الصلح في المسائل العقارية)، أمّا المطلب الثاني (إجراء الصلح).

المطلب الأول: مجال الصلح العقاري

للصلح العقاري عدة مجالاته تنصب في قوانين وقواعد عديدة نصّ عليها المشرع الجزائري لحل النزاعات المتعلقة بالمسائل العقارية وتطهير الملكية العقارية الخاصة وعملية تطهير الملكية العقارية تخضع لآلية مسح الأراضي ونجد أيضا عملية التحقيق العقاري طريقة قانونية بديلة لإثبات الملكية الخاصة.

سنحاول في هذا المطلب للتطرق إلى الصلح في إطار المسح العقاري " الترقيم العقاري والتحقق العقاري". أمّا بالنسبة للمنازعات الجبائية سنفصل فيها بالتدقيق واللجنة المختصة للمصالحة.

الفرع الأول: في إطار المسح العقاري " التقييم العقاري، التحقيق العقاري "

رغم أن أحكام المرسوم رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيسا للسجل العقاري قد صدر في سنة 1975 إلا أنه عرف تأخرها ما من حيث تطبيقه، كون أن جزء صغير فقط من التراب الوطني قد تم مسحه، وباعتبار أن عمليات المسح ما زالت متواصلة مما سيترتب عليه استمرار المنازعات المتصلة بهذه العمليات.

تكون وثائق المسح الناتجة بمناسبة الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية ويتم فيها إعداد ثلاث من هذه الوثائق، حيث تودع في البلدية مصلحة المسح للمعاينة، والمحافظة العقارية، في هذه الحالة يمكن أن تثار احتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.¹

أولا: المنازعات في أعمال المسح العام

تترتب على عملية المسح وإعداد المخططات المسحية تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيد قيده في السجل العقاري باسم مالكة ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها، فتستقر بذلك والأوضاع القانونية لتلك العقارات.

إن المشرع الجزائري وحرصا منه تحقيق العدالة، فتح المجال للطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها، أمام لجنة المسح أولا: ثم أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، وهذا بموجب إجراءات وسبل حددتها المواد من 11 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 26 لتصبح في الأخير نهائية وتكتسي بذلك القوة الثبوتية ولا يجوز الرجوع عنها إلا

¹ أمر رقم 74.75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر.ج. عدد 92 الصادر بتاريخ: 18 نوفمبر 1975.

في حالة الغلط المادي المعترف به وفي حالة ظهور المالك الحقيقي، حيث يقسم هذه المنازعات " المنازعات الإدارية" والمرحلة القضائية المنازعات القضائية.¹

1) المنازعات الإدارية في وثائق المسح العام:

عندما تنتهي أعمال المسح العام في مل منطقة عقارية يودع المخطط لمسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يسمح للمعنيين الاطلاع عليها، وبذلك تنتهي أعمال المسح لتبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوي التي يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الصلح بين الأطراف المتنازعة بشأنها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة.²

تقوم لجنة المسح بدراسة الاحتجاجات والشكاوي. فتعمل على الاجتماع مع المعنيين لحل الخلافات الموجودة بينهم، ففي حالة عدم التوصل للتوصل للتوفيق بينهم، يمنح أجل 3 أشهر للجوء إلى القضاء، وعند الانقضاء للأجل تصبح الحدود نهائية.³

أ- تلقي الاعتراضات وأجلها:

لقد أوجبت المادة 10 من المرسوم رقم 62/76 على المالكين الحائزين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان أثناء القيام بأعمال المسح ومكنتهم من الإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء.

غير أنه قد لا يتمكن أصحاب هذه الحقوق من حضور أعمال المسح ومن ثمة حرمانهم من الإدلاء بملاحظاتهم وقتها أو تمكنوا من إبداء ملاحظاتهم ولم يتم الاعتياد بهما من

¹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 74.

² مرجع نفسه، ص 74.

³ ريم مراح، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دط، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، ص 74.

طرف فرق المسح، لذلك رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقا وحتى بعد إيداع الوثائق المسحية، فبعد إيداع مخططات المسح والوثائق الملحقة له بمقر البلدية المعنية يمكن للمعنيين بأعمال المسح الإطلاع عليها طيلة مدة شهر من تاريخ إيداعها وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 134/92 ويمكنهم تقديم الشكاوي في الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وإما شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجود بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور وفقا لنص المادة 11 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 134/92. يكون موضوع الشكاوي إلى المطالبة بحق ذات صاحبه المطالبة به أثناء عمليات المسح أو ينصب على حق الملكية أو على مدى هذا الحق، أو على الحدود بينه وبين جيرانه... لقد حدد المشرع مدة الاعتراض على المخططات المسحية والوثائق الملحقة بها. مدة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عدم قبولها ومنه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم إمكانية مراجعتها باستثناء الإجراء المنازع فيه.¹

ب- كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوي:

إن من مهام لجنة المسح التي يترأسها قاضيا، البت في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي وفقا لنص المادة 9 من المرسوم رقم: 62/76 وهذا قبل إيداع المخططات والوثائق المسحية، أي أثناء أعمال المسح وهي نفس الجهة التي يعود إليها الاختصاص لفحص الشكاوي المقدمة ضمن الأجل القانوني في المحدد يشهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية.

تقدم الشكاوي إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها، كما تحاول التوفيق بين المتنازعين وفقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم: 62/76، وفي حالة عدم

¹ لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 75.

التوصل إلى التوفيق بينهم يحدد الحدود المؤقتة للعقارات، كما يجب أن تكون عليه في المخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها وفقا لنص المادتين 02/12 و13 من نفس المرسوم.

فقد يتفق الطرفان إن كان النزاع يتعلق بالحدود على إبرام اتفاق ودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء فيتم الاتفاق على ملكية كل طرف لأرضه، ولكنهما غير متوثقين من الحدود الفاصلة بين أرضيهما فيتفقان على خبير عند الاقتضاء أو تعيين مهندس يقوم بتعيين هذه الحدود بناء على مستندات كل طرف ويحرر بذلك محضر أن يكون ملزما لهما.¹

- تظهر أهمية مبادرة الصلح التي تقوم بها لجنة المسح في:

- الاتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف القائم بينهما، فالحكم مهما كان صحيحا، فإنه لا يرضى دائما أحد الطرفين ولو كان مخطئا في حين أن التوفيق يصلح بين الطرفين ويضع حدا للنزاع القائم بينهم.
- اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين ومصاريف التقاضي.
- اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالا للحصول على الدفتر العقاري وأوفر وقتا.
- إمكانية إقامة الصلح بين الأطراف تبقى ممكنة حتى خلال المرحلة القضائية، حيث يمكن للقاضي أن يسعى إلى إجراء تصالح بين الأطراف عملا بالنص المادة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: "يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أي مادة كانت". إذا فشلت المصالحة تمنح مدة 3 أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، إقليميا وعند انقضاء هذا الأجل فالحدود المؤقتة تصبح نهائية ما عدا

¹ مرجع نفسه، ص 76.

الغلط المادي أو ظهور المالك الحقيقي وفقا¹ لنص المادة 14 من المرسوم رقم 62/76 وهي المرحلة التي يتم التعرف عليها في المنازعات القضائية.

2) المنازعات القضائية للمسح العام:

المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم تنص على: " يعطي أجل قدرة 03 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا² أشارت المادة 14 السالفة الاختصاص الإقليمي:

المادة 40 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحدثت عن الاختصاص الإقليمي هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار.³ أما الاختصاص النوعي الذي أشارت إليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر يقصد به القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية إذا كان بين أشخاص من القانون الخاص، وإذا تعلقت بأحد الأشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري.

ثانيا: الترقيم العقاري:

إن عملية الترقيم العقاري سواء بشكل مؤقت أو نهائيا، قد تثير جملة من الاحتجاجات والإشكالات وهذا الشيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ

¹ لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 77.

² المادة 14 مرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84، المؤرخ في: 1984/12/24 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30 المؤرخة: 1976/04/13.

³ المادة 40 القانون 09/08 المؤرخ في: 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21 المؤرخ في: 2008/04/23.

من قبل المساحين أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعليق الشديد بالعقار ومن خلال:

1) الترقيم المؤقت: ويكون عندما لا يحتكم جائز العقار إلى سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار المجوز من طرفه، وفي هذه الحالة تكون عملية الترقيم مؤقتة وقد نصّ عليه المشرع الجزائري في المادتين 13 و14 من المرسوم 76-630 المؤرخ في: 25 مارس 1976 والذي يتضح من خلالها أن هناك نوعين من الترقيم المؤقت وهما ترقيم مؤقت لـ 4 أشهر وترقيم مؤقت لمدة سنتين.¹

أ- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

عندما تشير المعلومات المبنية في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر.

هذا وحتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا العملية المسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق فإنه طبقا لأحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في: 25/03/1976 المعدل والمتمم بات من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.²

ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يعتبر الترقيم لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات إثبات كافية أو معترف بها. وذلك حسب المادة 14 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر. وبالتالي يعتبر أصحابها فقط حائزين لأنهم لم يثبتوا مدة

¹ جديلي نوال، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، تاريخ المناقشة جانفي 2017، ص 90.

² زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 34 حي الأبرزيار، بوزريعة- الجزائر، 2003، ص 351.

الحيازة بالتقادم كون سنداتهم ضعيفة أو منعدمة قانونا، ويمكن لمن له المصلحة الاعتراض على هذا الترقيم.

يمكن إلغاء أو تعديل هذا الترقيم المؤقت من طرف المحافظ العقاري، وإذا أبلغ هذا الأخير بوقائع قانونية تسمح له بصفة مؤكدة تثبيت الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري كظهور المالك الحقيقي، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة سنتين دون تسجيل أي اعتراض خلال هذه المدة.¹

ت- الترقيم لصالح الدولة:

قد يتعرض العديد من المساحين عن مرورهم ضمن فرقة المسح المنشأة لهذا الغرض على أرض الميدان غياب تام هلاك العقارات وهذا ما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع، وتحديد سندات ملكيتها وهذا ما يجعل عملية الترقيم صعبة في مثل هذه الأحوال فهذه الوضعية كشفت عن أن ثلث $\frac{1}{3}$ الأملاك العقارية تم إعفائها في عملية المسح خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الظروف الصعبة التي عرفت الجزائر.

و تطبيقا للتعليمة 16 المؤرخة: 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري فإن هذه الأملاك ترقم كحساب مجهول لمدة سنتين على أن تصبح هذا الترقيم لصالح الدولة بعد مرور سنتين في حالة عدم ظهور أي اعتراض من الغير أو ظهور المالك الحقيقي لهذه الملكية.

و مؤخرا وبعد صدور قانون المالية لسنة 2015 وبموجب المادة 67 منه تم التنصيص على هذا النوع من الترقيم لصالح الدولة، وأدرجت ضمن القسم الرابع من الباب الثاني الأمر 74/75 المادة 23 مكرر والتي نصت على انه: "يرقم في حالة احتجاج مبرر

¹ جقبوط محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة بن عكنون، الجزائر 1، 2013، ص 18.

يسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ الإيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفاظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحية والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية. بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه.

سواء تعلق الأمر بالترقيم النهائي أو الترقيم المؤقت بنوعيه، فإن الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات الناتجة عن ذلك تتمثل في القسم العقاري للمحكمة الواقعة بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع (المرقم).

و يشترط شهر الدعوى القضائية في هذه الحالة طبقا لنص المادة 85 من المرسوم 163/76¹ المتعلق بتأسيس السجل العقاري ونص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ملاحظة:

خلال الترقيم المؤقت لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين كونه سند الملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقية في الملكية، غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء مدة الترقيم لا تدع الشك في أحقية ملكية الشخص المعني في العقار، في هذه الحالة فإن المحافظ العقاري ملزم دون الانتظار بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به.²

¹ جديلي نوال، مرجع سابق، ص 92-93.

² رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، تاريخ المناقشة 15 مارس 2014، ص 263.

تعتبر شهادة الترقيم المؤقت باختلاف أنواعها سند إداري ورسميا صادرا من المحافظ العقاري ولا يسلم إلى المعني إلا بناء على النتائج التي توصل إليها المحققون في عملية المسح العقاري ويترتب عن هدم تقديم اعتراضات في المدة المحددة قانونا تسليم المعني الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة.¹

(2) الترقيم النهائي:

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة نهائيا إذا كان ملاكها يحوزون على سندات أو عقود مقبولة قانونا أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية.

و قد نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 بقولها: يعتبر الترقيم نهائيا وبالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص عبر المشطب عليها والتي لم تنقص مدة صلاحيتها وبالتالي فإن الترقيم النهائي للعقارات المسوحة يكون مرتبطا بحالة الملكيات العقارية التي يجب أن تكون مثبتة بسندات ملكية مقبولة قانونا، ويسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية²

¹ رحايمية عماد الدين، مرجع نفسه، ص 264.

² جديلي نوال، مرجع سابق، ص 89.

3) الشكاوى والاعتراضات الناتجة عن الترقيم:

قد تثار احتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت:

بموجب أحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم السالف الذكر على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم.

المعني أن يقيد الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، حيث على المحافظ العقاري أي يولي أهمية بالغة الآجال قبول الاعتراضات.

في حالة إشارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

أما أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية فالمحافظ العقاري الحق لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء المصالحة وتدرج نتائج هذه المحاولة.¹

أ- محاولة المصالحة الناجحة:

و هي الحالة التي يوفق فيها المحافظ العقاري من خلال تقريب وجهات النظر، إما بتحقيق اتفاق الأطراف المتنازعة على الوضعية القانونية الحالية للعقار، أو يتم الاتفاق لكن نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، ففي كلتا الحالتين يحزر محضر الصلح الذي يتسم بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع، ويبلغ المحافظ العقاري مصلحة المسح بنسخة من محضر الصلح في حالة تغيير وضعية العقار.

¹ زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص 352-353.

ب- فشل محاولة الصلح:

إذا فشلت محاولة الصلح يحزر كذلك محضر بعدم المصالحة ويبلغ الأطراف ويبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة 6 أشهر تسري من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة ترفع دعوى قضائية أما الجهة القضائية المختصة مع وجوب إخضاع هذه الدعوى لعملية الإشهار العقاري، مما يؤدي إلى بقاء الترقيم مؤقتا إلى حين صدور حكم قضائي نهائي. و في حالة انقضاء 6 أشهر وهو أجل مسقط للحق في رفع الدعوى القضائية، يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم لا غبار يقوم بترقيم العقاري المعني دون تأخير.¹

ثالثا: التحقيق العقاري:

لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي حاول من خلاله تطهير الوضعية العقارية المعتمدة التي ورثها عن الاستعمار الفرنسي، غير أن قلة التأطير ومشاكل أخرى عرقلت السير الحسن لعمليات المسح الأراضي والتي تعد النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني بالإضافة إلى وجود مساحات كبيرة تفتقد لسندات ملكية، فإن ذلك أدى إلى تعطل المشاريع التنموية التي باشرت في الجزائر في إطار الإصلاحات الاقتصادية والتعهدات التي قطعها مع شركائها الأجانب في ظل تطوير الاستثمار، ومنح الأوعية العقارية لبعث النشاطات الأمر الذي أدى بتدخل المشرع بموجب القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المؤرخ في: 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري

¹ ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون،

كلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص 70-71.

وتسليم سندات الملكية والذي على أساسه تسلم سند الملكية لكل شخص يمارس الحياة القانونية طبقا للمادة 827 من القانون المدني، ولكل شخص يدعي حق عقاريا ولا توجد بحوزته أدلة كافية لإثبات ملكية أو أن السندات التي يحوزها رغم صحتها فإن لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

يمكن أن تثار احتجاجات واعتراضات أثناء أو بعد معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم تسويتها من طرف المحقق.

و طبقا للمادة 12 من القانون 07-02 السالف الذكر يمكن المحقق العقاري تحديد جلسة للصلح بين الأطراف لدراسات الاحتجاجات والاعتراضات المشاركة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين، أو المدعين لحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق والتحدي.

1) المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري والجهات المختصة بالفصل فيها:

يمكن أن تثار احتجاجات واعتراضات أثناء أو بعد معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم تسويتها من طرف المحقق.

وطبقا للمادة 12 من القانون 07-02 السالف الذكر يمكن المحقق العقاري تحديد جلسة للصلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المشاركة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين أو المدعين بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق والتحدي وتدرج نتائج محاولة المصلحة في محضر مؤرخ وممضي من العون المحقق وأصحاب المصلحة فيؤدي أثناء المحاولة الناجحة إلى اتفاق الأطراف على الوضع القانوني والمادي للعقار المعني بالترقيم يتمتع بقوة إلزامية ويخضع لإصلاح المدير الولائي للحفظ العقاري والذي على أساسه سيتم التحديد القضائي للعقارات المعنية بهذا الإجراء.

أما إذا كانت محاولة الصلح فاشلة فيحرر محضر عدم الصلح بذلك، ويبلغ إلى الأطراف الذين يجوز لهم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.¹

أ) الاعتراضات على عملية التحقيق العقاري:

في حالة رفع شكوى أو وجود منازعين أو حصول اعتراض يحاول المحقق إجراء صلح بين الطرفين² ويحدد المحقق العقاري جلسة صلح بين المعارض صاحب الطعن وبين الشخص صاحب أحقية السند في غضون 8 أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض طبقا للمادة 12 قانون 07-02 والمادة 14 مرسوم 08.147.³

- **محاولة صلح ناجحة:** إذ كللت محاولة الصلح باتفاق يحرر المحقق محضر الصلح ويواصل الإجراء، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق. وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم.
- **محاولة صلح فاشلة:** في حالة إذا ما جاءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه للأطراف أثناء الجلسة.

وهنا توقف إجراءات التحقيق العقاري ويتم الاطلاع والأطراف المتنازعة بذلك، كما يعلم الطرف الذي قدم احتجاجا واعتراضا بأن أمامه أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوة قضائية أما الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإقرار حقوقه، وفي حالة عدم رفع

¹ محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع حي بن شبان _ الرويبة _ ، الجزائر، 2009، ص 327_328.

² (حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 162.

³ (المادة 12 و 14 قانون 07-02 المؤرخ في 9 صفر 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات عن طريق تحقيق عقاري، ص 165.

الدعوى في الآجال المقررة يستمر التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات للمنازعات المرفوعة ويقوم بتوجيه تقرير إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.¹

(ب) الجهات المختصة في النظر في المنازعات المتعلقة بمعاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري:

وقد عمد المشروع إلى وضع قواعد وإجراءات خاصة لفض النزاعات قضائيا إلى جانب الإجراءات العامة في التقاضي وذلك من خلال المادة 12 من قانون 02_07 وتعطي عملية التفرقة بين الدعاوي المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام إلى تدخل القاضي العقاري أو القاضي الإداري بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة يتدخل فيها القاضي الجزائري أثناء تقديم شكوى من مدير الحفظ العقاري الولائي:

*** المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري:**

أجاز القانون 02-07 لأي شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقاري وتقديم احتجاجه بتمسكه بالملكية أو التعرض له في جزء في ملكيته بمناسبة عملية تنصيب الحدود فيختص القاضي العقاري في النظر في هذه المنازعات طبقا للمادتين 511 و512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد فشل مساعي المحقق العقاري في التسوية الودية للنزاع، وترفع الدعوى العقارية في هذه الحالات من قبل المعارض المالك أو الحائز شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص للطعن في أركان وشروط وصفة حياة الحائز صاحب الطلب المعني بالإجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري. والتي يثبت أن الحائز يمارس حياة على ملك الغير بسند ملكية صحيح. أو أن حيازته كانتا عرضية أو مشبوهة بأحد العيوب من إكراه أو غموض أو الخفاء.

¹ (حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 162، 165، 167.

ويجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري ولا يتأتى للمحكمة الفصل في النزاع المعروض عليها بصدد عمليا الاعتراض على التحقيق العقاري وأمام تناقض الادعاءات ودفع الأطراف المتنازعة إلا بالاعتماد على إجراءات تحضيرية ما قبل الفصل في الموضوع بالبحث عن مدى توفر شروط الحياة في المدعي عليه والتي على أساسها يمكنه التمسك بالتقدم المكسب وتتمثل هذه الإجراءات إما بالسماع للشهود عن طريق إجراء تحقيق الذي عادة ما تلجأ إليه المحكمة إذ تعلق بنزاع حول مدة الحياة أ الاستعانة بخبير عقاري في حالة إذا ما كان النزاع يخص معالم الحدود والادعاء بوجود تعدي.²

* المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:

المادة 970: "يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل".
-النص يجيز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل مع التنبية أن هذا الإجراء جوازيا للجهات المعنية . فان رأت لذلك فائدة لجأت إليه وإلا فلا.
-الآلية تعني الجهات القضائية الإدارية التي بإمكانها إجراء الصلح بين الخصوم، متى رأت أن ذلك منتج في الدعوى بغرض وضع حد للنزاع صلحا.

المادة 971 : " يجوز إجراء الصلح في أية مرحلة تكون عليها الدعوى"

-النص يجيز إجراء الصلح في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، يستنتج من ذلك بأن إجراء الصلح يفتح منذ انطلاق الدعوى، يبقى كذلك إلى نهاية النزاع بصدور حكم في الموضوع.

² (أحمد فواتيح فاطمة: آليات التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2014-2015، ص142-143، الجزء الثاني.

فقط يبقى ألجوء إليه من طرف الجهة القضائية الإدارية متى رأت ذلك منتجا في الدعوى¹ فأجاز المشرع بموجب القانون 07-02 للشخص الذي رفض طلبه المتعلق بالحصول على سند ملكية من طرف مدير حفظ العقاري أو الشخص الذي رفض شهد الترقيم لصالحه من طرف المحافظ العقاري أو شهره رغم وجود شهد ملكية مسبق للغير يخص العقار المعني، اللجوء الجهات القضائية المختصة في الآجال المحددة قانونا. ويؤول الاختصاص في كلا الحالتين إلى القضاء الإداري، كما يمكن أن تختص هذه الجهة بدعوى مدير الحفظ العقاري الولائي بإلغاء الترقيم طبقا للمادة 18 من القانون 07_02²

الفرع الثاني: في إطار المنازعات الجبائية:

سنتعرض في هذا الصدد إلى اللجنة التي تختص في محاولة فض أي نزاع قد يحصل في تحصيل الضرائب والرسوم ما تعرف ب " لجنة المصالحة " سنتعرف عليها في هذا الفرع وتحديد اختصاصها وأعمالها: ذ

أولا: لجنة المألحة:

يتمثل دور هذه الجنة أو الهيئة على مستوى المديرية الولائية للضرائب في محاولة التوفيق بين مصالح الخزينة العامة من جهة ومصالح المكلف من جهة أخرى في محاولة حقوق التسجيل واللجوء إلى هذه اللجنة يعد طريق إجباري بالنسبة إلى الإدارة لكي تتمكن من استصدار أمر تحصيل الرسوم المستحقة عن الأموال المسجلة وذلك في ما تبين نقصان الثمن المصرح به، أو التقديرات المقدمة من أطراف العقد.

¹ سائح سنقوقة: آليات التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية - نص - شرحا - تعليق - تطبيقا، القانون 09/08 مؤرخ 18 صفر 1429 موافق ل25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون إجراءات المواد 584 إلى 1065، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، ص 1163-1164.

² أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 147.

حيث أنه وفقا لمحتوى المادة 101 من قانون التسجيل فان الإدارة تستطيع إعادة تقدير الثمن المصرح به إذ تبين أنه يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للأموال¹.

ثانيا: اختصاص لجنة المصالحة وتكوينها:

(1) اختصاص اللجنة: تختص اللجنة الولائية للمصالحة بالنظر كل التقديرات الضريبية في مجال التسجيل والمتعلقة أساسا بجميع العقود أو التصريحات التي تثبت نقل أو بيان الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال العقارية والمحلات التجارية بما فيها السلع الجديدة التابعة لها والزيائن والسفن والبواخر.

(2) تكوين اللجنة: تتشكل لجنة المصالحة المنصبة على مستوى مديريات الضرائب بالولايات من:

- المدير الولائي للضرائب رئيسا.
- مفتش التسجيل.
- مفتش من مديرية شؤون أملاك الدولة.
- قابض الضرائب المختلفة المختص إقليميا.
- موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.
- ممثل عن إدارة الولاية.
- ويقوم بمهام كتابة اللجنة مفتش من المديرية الفرعية للرقابة الجبائية بالولاية المكلف بإعادة التقويمات في ميدان التسجيل، والذي يحضر الجلسة بصفة استشارية يشير في هذا المجال بأنه في القانون الفرنسي لجنة المصالحة برأسها قاضي وتضم ثمانية أعضاء من كل الفئات المعنية.

¹ (أمزيان عزيز: المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين ميلة، الجزائر، ص 55.

ثالثا: أعمال لجنة المصالحة وكيفية اللجوء إليها:

عندما تثبت الإدارة نقصان الثمن المصرح به أو التقديرات المقدمة من الأطراف فقبل أن تعيد تقييمها لثمن، فإنها تحاول وبطريقة ودية أن تحصل على الاعتراف بهذا النقص من طرف المعنيين وذلك بإبرام اتفاق بينها وبين المكلف المعني.

بحيث تقوم باستدعاء الطرفين " البائع والشاري " لتعرض عليهم بالاتفاق على المبلغ المعين ناقصه، فإذا قبلا بذلك فإنهما يقومان بإمضاء تعهد يلتزمان بموجبه على دفع الرسوم المستحقة على فارق المبلغ الناقص ويشكل هذا التعهد بعد المصادقة عليه من الأطراف والمدير الولائي للضرائب عقدا حقيقيا.²

وبالتالي نقول بأن إعادة تصحيح القيم المصرح بها من الأطراف تمر بمرحلتين:

1) مرحلة الاتفاق الودي:

تقوم الإدارة بدعوة الطرفين " البائع والشاري " لتعرض عليهم التقييم الذي توصلت إليه فإذا قبلا بهذا التقدير، فيقومان بتوقيع تعهد يلتزمون بمقتضاه على دفع الرسوم المستخدمة على فارق المبلغ الناقص، ويشكل هذا التعهد بعد إمضاءه من الأطراف والمصادقة عليه من طرف المدير الولائي للضرائب عقدا حقيقيا يلتزم بمحتواه كل الأطراف الموقعين عليه.

2) مرحلة الصالحة: في غياب الاتفاق الودي ترفع الإدارة الأمر إلى لجنة المصالحة ويتم استدعاء الأطراف وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 104 من قانون التسجيل، بحيث يستدعي المكلفون المعنيون للمثول أمام اللجنة عشرون يوما على الأقل قبل اجتماع اللجنة، بحيث يتم إعلامهم على إمكانية الإدلاء بأقوالهم شفويا أو تقديم

² (أمزيان عزيز : مرجع سابق ص 56.

ملاحظات كتابية أثناء حضور أثناء حضورهم لاجتماع اللجنة وإعلامهم كذلك بإمكانية الاستعانة بمستشار يختارونه أو وكيلًا.

وينعقد اجتماع اللجنة أساسا بدعوة من رئيسها، ولا تكون مداولاتها صحيحة إلا إذا حضرها على الأقل خمسة أعضاء بما فيهم الرئيس، دعوة الأطراف هذه يمكن أن تنتهي إلى أمرين:

- إذا توصلت اللجنة إلى اتفاق مع المكلفين المعنيين فيتم التوقيع في الحال على تعهد يصادق عليه المدير الولائي للضرائب ليصبح نافذا في مواجهة الأطراف.
- أما إذا لم يتم اتفاق كرفض الاقتراح أو غياب الأطراف المعنية تصدر اللجنة رأيا بأغلبية الأصوات، ويبلغ هذا الرأي إلى المكلف المعني بواسطة رسالة موصي عليها مع الإشعار بالاستلام،(المادة 105 والمادة 106 من قانون التسجيل).

وفي العشرين يوم الموالية لتبليغ رأي اللجنة تصبح الزيادة المقررة من اللجنة سارية المفعول وقابلة للتحصيل.¹

المطلب الثاني: إجراء الصلح

حيث في هذا المطلب سنتطرق إلى إنهاء الخصومة العقارية بواسطة إجراء الصلح استنادا للقانون رقم 09 _ 08 المتضمن القانون بالإجراءات المدنية والإدارية حيث سنتعرض لكيفية انعقاد جلسة الصلح الفرع الأول أما محضر الصلح في الفرع الثاني.

الفرع الأول: انعقاد جلسة الصلح

المادة 991: تتم محاولة الصلح في المكان والوقت الذي يراهما القاضي مناسبين ما لم توجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك .

¹ أمزيان عزيز، مرجع سابق، ص 58.

وفيه أن محاولة الصلح، تجرى في المكان والوقت اللذان يحددهما القاضي ما لم توجد نصوص تقر خلاف ذلك.

آلية التطبيق:

الآلية تعني أساسا القاضي الذي بيده هذا الإجراء يأتيه من أراد وحيث أراد، وليس أمام الحضور إلا الامتثال لما يقدره القاضي المعني، اللهم إلا إذا وجدت هناك نصوص خاصة تقضي بخلاف ذلك، ففي هذه الحالة على أطراف النزاع واليهم القاضي الامتثال لما يقرره ذلك النص¹

حيث القواعد المتعلقة بالجلسة المخصصة للصلح الجاري به العمل هو تخصيص صبيحة أو ظهيرة في يوم من أيام الأسبوع يستدعي فيها القاضي الخصوم في مكتبه من أجل إجراء الصلح.

ولكن يعتبر هذا من قبيل العرف القضائي لأن بعضهم يبرمج هذه العملية حسب ما لديه من وقت شاغر Disponibilité أو حسب ورقة الجلسة Le mob ومن ثمة فإن العمل اليومي بشأن ترتيب العملية الصلحية غير محدد هو الآخر.²

أولا: فيما يتعلق بعدد الجلسات:

لم يحدد المشرع عدد الجلسات في القضايا العادية فعادة القضاة يكتفون بجلسة واحدة، والقليل منهم من يعاود الكرة بغية الوصول إلى نتيجة ايجابية ولعل الفئة الثانية أشد تمسكا بفض النزاعات وديا وتقادي الطريق القضائي، وأعتقد أنه يمكن للقاضي المصالح أن يكرر الجلسات خلال المدة المذكورة قانونا إذا تبين لدى الأطراف مستعدون لقبول الحل

¹ سائح سنقوقة، مرجع سابق، 1180.

² غيسانى علي، مرجع سابق، ص 127.

الودي وقد يحدث أن يطلب متفاوض تحديد جلسة استثنائية يراد بها صلح بعدما باءت الأولى بالفشل وقد يستجاب له ذلك لأنه ليس هناك ما ينصر القانون.

ثانيا: فيما يتعلق بكيفية إجراء الصلح

تختلف عملية إجراء الصلح من مجلس قضائي إلى آخر فمنهم من يجري عملية الصلح في جلسة علنية باعتبار أنها أكثر نجاعة للجميع موقف وتصديق الإدارة في معاملتها مع المواطن ، والبعض الآخر يجري عملية الصلح في مكتب القاضي بحضور الأطراف ومحاميهم باعتبار أن الصلح في طبيعته يمتاز بالسرية كونه يتعلق بمسائل خاصة أو أكثر من ذلك فانه لا يمكننا البتة تصور مصالحة بشأن الضرائب مثلا في جلسة عمومية ونظرا لبساطة وضرورة تلمين هذه العملية والبحث عن الطريقة الملائمة لإجراء هذه العملية لا بد من ترك إجراءات تقدير القاضي المصالح.¹

(أ) حضور الخصوم أمام القضاء:

ويكون ذلك بحضور الخصوم إلى المحكمة أو بواسطة موكلهم للإدلاء برغبتهم المشتركة في الصلح بعدما أن اتفقا خارج القضاء على حسم النزاع أو بعض المسائل منه وفي حالة عدم حضور أحدهما ووجود وثيقة عقد الصلح الحاصل بينهما فان القاضي يتأكد من صحة التوقعات وتبقى القيمة القانونية بعقد الصلح إلى أن يتنازعا حوله

(ب) إقرار الخصوم بحصول الصلح:

وفيه يتم الإقرار على ما جاء في الصلح وتأكيد نيتهم على الالتزام بما جاء فيه.

(ت) مصادقة القاضي على الصلح:

يعمل القاضي المختص حسب الحالة سواء كانت محكمة ابتدائية أو مجلس قضائي على فحص ومراقبة صحة وقانونية الاتفاق ويثبته رسميا وذلك بالتأكد القاضي من:

- أهلية الأطراف.
- أن الخصومة مازالت قائمة.

- صحة التوكيلات المتعلقة بالصلح.
- عدم مخالفة محل الصلح للنظام العام والآداب العامة وعدم تعلقه بالحالة الشخصية ما عد المصالح المالية المتعلقة بها حسب المادة 461 قانون مدني.
- مشروعية السبب.
- يقوم القاضي بالمصادقة عليه ولا يمكن له رفض هذا الصلح.¹

الفرع الثاني: محضر الصلح

المادة 991: "يثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية".

ويفيد بأن الصلح يجب أن يصب في محضر، يسمى محضر الصلح إن كان الأمر كذلك محضر محاولة الصلح إن كان الإجراء لم يأتي بنتيجة على أن يتم توقيعه في جميع الحالات من قبل كل من الخصوم والقاضي وأمين الضبط يودع في النهاية بأمانة الضبط بالجهة القضائية المعنية.

آلية تطبيق هذه المادة تبد أن الشرح أعلاه، جاء وافيا لما يمكن أن يعتمد عليه كآلية تطبيق، ومن ثم فعلى من يهمله الأمر الرجوع إليه.

فقط يتعين القول: بأن الآلية تعني جميع من له علاقة بالنزاع، أطراف وقضاة وأمناء الضبط، أما المادة الموالية لها 993: يعد محضر الصلح سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط. حيث النص يبين القوة القانونية لمحضر الصلح، فقرر بأن المحضر المعدل بناء على صلح يعتبر سندا تنفيذيا، ولكن بعد أن يتم إيداعه كتابة ضبط المحكمة المعنية.

¹ الصيد احمد، تسوية نزاعات عقود الاستهلاك، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع حماية

المستهلك والمنافسة، جامعة سعيد حمدين، الجزائر 1 ، 2015/2014، ص20.

آلية التطبيق: ليس هناك من آلية ذات خصوصية معينة، وكل ما هنالك قد أتى عليه الشرح، فعلى من يهمله ذلك مراجعته مع القول بأن الآلية هنا تعني الجميع.¹

لا يسعنا إلا أن نستنتج أنه سواء كان المبادر بالصلح الأطراف المتخاصمة أو القاضي المعروض عليه النزاع، وسواء فشلت تلك المبادرة أو نجحت فإن القاضي مجبر في النهاية على تحرير محضر يبين فيه مساعي ونتائج

محاولات الصلح يوقعه من كاتب الضبط والحكم فيه طبقا لنص المادتين 973 و992 ق، م ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي، بمجرد إيداعه كتابة الضبط طبقا لنص المادة 993 من ذات القانون وهذا يعنى أنه بإمكان كل من الطرفين تنفيذه متى نجح الصلح ، ولذلك فإن القاضي هو الذي أشرف على الصلح مجبرا على أن يحدد بكل دقة مكانه، فترة وقوعه وبالأخص التنازلات المتقابلة التي قدمها كل طرف للآخر وبالتالي يلعب دور الموثق الذي يثبت وقوع هذا التصالح أما إذا لم تتجح محاولة الصلح فإن القاضي يحزر محضر بعدم الصلح، ويواصل نظره وتحقيقه في النزاع.

غير أن هذا لا يعني عدم إمكانية تصالح الخصوم على مستوى المجلس القضائي في مرحلة الاستئناف، بل يذهب البعض إلى أبعد من ذلك ويرحبون بالصلح حتى في مرحلة التنفيذ، على أن الاجتهاد الفقهي الفرنسي الحديث يفرق بين حالتين وهما جواز الصلح بخصوص تنفيذ الحكم النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي به ، وعدم جواز الصلح المخالف لمنطوق الحكم النهائي بسبب اختلاف رضا أحد الطرفين بعد صيرورة هذا الحكم نهائيا.²

¹ (سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 1180، 1181.

² - سالمي نزال، دراسة مقارنة بين الصلح والتحكيم الداخلي في قانون الاجراءات المدنية والادارية لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة وهران، السنة الجامعية 2015/2016، ص 46. ص 146.

خلاصة الفصل الأول:

رأينا من خلال هذا الفصل أقسام الصلح بعدة مزايا مما جعل أطراف النزاع اللجوء إليه لسيرورة إجراءاته وقلّة التكاليف وغايته الحفاظ على العلاقات بين المجتمع والقضاء على الخلافات المحدثة للنزاع.

إذ أهم ما توصلنا إليه في هذا الفصل هو أن الصلح وسيلة من الوسائل الودية للقضاء على النزاعات والخصومة بين الطرفين. وقد حددنا أهم خصائصه التي تميزه عن غيره من مصطلحات مشابهة له.

أما بالنسبة لأحكامه التي بصحتها يتم الصلح وبإخلال أحد أركانه " رضا محل، سبب " أو شروط أركانه يبطل وينقضي عقد الصلح إما عن طريق فسخه صادر من إدارة أحد الطرفين أو بطلانه كما ذكرنا سابقا.

وبذلك كرسه المشرع الجزائري قانونا للدولة كوسيلة بديلة لحل الخلافات المتعلقة بشتى المجالات منها المجال العقاري الذي يتميز بإجراءات نصت عليها عدة قوانين ومراسم نظمتها.

نجد الصلح في المسائل العقارية الخاصة بإطار حدوث المنازعات المتعلقة بالمسح العقاري أثناء عمليتي " الترقيم العقاري والتحقيق العقاري " .

أما في إطار المنازعات الجبائية المتعلقة بعملية التسجيل الضريبي نجد لجنة تختص في حل النزاعات لتحصيل الضرائب " لجنة المصالحة " .

ولإتمام هذا الإجراء الذي يتم بانعقاد جلسة للصلح بإعداد محضر يحرره القاضي ويفصل فيه إما بنجاح هذه المحاولة أو فشلها

الفصل الثاني:

إجراء الوساطة في المسائل العقارية

في التشريع الجزائري.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

قال تعالى " وكذلك جعلناكم أمة وسطا "

تعد الوساطة إحدى الطرق الفعالة والمستخدمة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتسوية المنازعات بين الأشخاص بعيدا عن عملية التقاضي من خلال إجراءات سرية وسريعة يقوم بها شخص ثالث محايد يحاول تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع، بغية الوصول إلى حل النزاع بشكل يرضي جميع الأطراف بحيث يساهم كل من فرقاء النزاع للوصول إلى تسوية مسالمة لما يجري في بلدان العالم المتقدم لاقتصاد حر يتطلب الإسراع في الفصل في المنازعات، وتفادي الخوض في دعاوي قضائية قد يطول أمرها، قام المشرع الجزائري باستحداث الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات.

المبحث الأول: ماهية الوساطة

لقد كانت القوة هي الوسيلة الرئيسية لاقتضاء الحقوق إلا أن تقدم المدينة وظهور أفكار تدعو لنبذ العنف وإحلال السلم الاجتماعي. قد شجع الناس على تسوية نزاعاتهم بالطرق الودية من أهمها الوساطة.

إن محاولة تحديد مفهوم الوساطة صعب، حيث يعتبر من المفاهيم المستعملة في العديد من الميادين ولذلك نتعرض للاختلاف الوظيفي في مختلف العلوم.

فالوساطة كأساس الذي يقوم عليه نظام الطرق البديلة فهي السبيل لإيجاد حل توافقي بين المتنازعين والصورة الأنسب للقضاء والعدالة.

سنحاول في هذا المبحث دراسة مفهوم الوساطة من مختلف المجالات خصائصها، أنواعها، وكيفية إتمام إجراءاتها.

المطلب الأول: مفهوم الوساطة

الوساطة كمؤسسة قضائية رسمية في الجزائر لم تأخذ مكانتها بعد بين أفراد المجتمع الجزائري نظرا لحدائتها من جهة ومن جهة أخرى إلى الغموض الذي يكشف مفهوم الوسيط القضائي وماهية الدور الذي يقوم على وجه التحديد في فض النزاعات القضائية بين الأطراف.

هذا والملاحظ أن الوساطة في مفهومها العام تشكل جزء من الثقافة السوسولوجية للمجتمع الجزائري، إذ يتفق الأفراد على أن الوساطة هي الكلمة المشتقة من التوسط وبالتالي التوازن والاعتدال بين طرفي القضية بصورة متساوية ومرضية للطرفين المتنازعين.

إذن فالمبدأ العام واضح، ومنه جاءت الوساطة القضائية لإضفاء طابع الرسمية على هاته العملية ذات الأثر السريع والناجع، ولأجل ترسيخ ثقافة قضائية معاصرة في ظاهرها ومرسخة

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

في جوهرها في السلوكات الاجتماعية للأفراد إذ لا يختلف اثنان في رأي قضية ما إلا وكان الوسيط فيصلا في اختلافهما.

ويتخذ الطابع الرسمي لعملية الوساطة القضائية من خلال تجسيد مجموعة نصوص قانونية تنظيمية لعملية الوساطة ضمن الكتاب الخامس لقانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008، ومرسوم تطبيق يحدد كفاءات تعيين الوسيط القضائي ومن شأن هذه العناية التي أولها المشرع الجزائري المساهمة الجدية في تأسيس معالم الوساطة القضائية ضمن سلسلة الإصلاحات القضائية لقطاع العدالة.¹

وفقا لها جاء في الندوة لإصلاح العدالة المنعقدة سنة 2005 ومسايرة وتيرة التطور الاجتماعي والتحول الاقتصادي السريع الحاصل في الجزائر.

لم تأتي الحاجة إلى إدراج الوساطة القضائية كمؤسسة رسمية في هذه الفترة بالتحديد إلا نتيجة لتجارب الناجحة لبعض الدول التي استندت إلى إجراء الوساطة القضائية في فض النزاعات ذات الطابع الإداري والمدني على غرار الولايات المتحدة الأمريكية وإسبانيا، المغرب والأردن، واستنادا إلى دراسة حديثة يتم تقريبا حل 75% من النزاعات التجارية عن طريق الوساطة في الولايات المتحدة الأمريكية إضافة إلى كثرة النزاعات القضائية بين الأطراف التي تنامت بشكل متزايد بفعل التحول الاقتصادي بصورة خاصة، ونظرا لما تأخذه الإجراءات العادية للتقاضي من وقت قد يؤثر سلبا على العديد من المعاملات ويخلق ضرر قد يمتد إلى أطراف غير تلك المعنية بالنزاع القضائي كما هو الحال على مستوى الجمارك الحدودية والموانئ ذات الطابع الاستهلاكي قد تنتهي صلاحيتها قبل فض النزاع عبر الطرق القضائية العادية.

(1) دليلة جلول: الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، د ط، دار الهدى - عين مليلة-، الجزائر سنة الطبع

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

لما كان العدل أساسا للمالك ودعامة للعمران صلاحا للدين والدنيا وكان القضاء مرتبطا بالجماعة البشرية، وما يقتضيه التجمع البشري من تشابك مصالح الأفراد وتعارضها ويتطور النسيج الاجتماعي وتنوع أشكال التواصل من جهة كان لزاما استحداث وسائل في القانون لتكريس عادات وتقاليد المجتمع الجزائري.

هذا واعتبار لما أحدثته الوساطة كبرنامج إجراء فعال في الدول الانجلوسكسونية كأمريكا والدول العربية كالأردن . التي بدأ أول برنامج للوساطة فيها بتاريخ الفاتح من جوان سنة 2006 في محكمة من الدرجة الأولى بعمان فان الجزائر أخذت حدودها بإصدار قانون الوساطة في المواد من 994 إلى 1005 المتضمنة رقم 09.08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 وهو قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

الفرع الأول: تعريف الوساطة

للساطة عدة تعاريف سواء كانت من الجانب اللغوي والاصطلاحي أو التشريعي والقضائي فالمشرع الجزائري بالرغم من أنه نص عليها إلا أنه لم يضع تعريفا دقيقا للوساطة في ظل قانون إجراءات المدنية والإدارية.²

أولا: لغة: الوساطة من *courtier* وسيطا.

عملية يضع بموجبها وسيط شخصين في علاقة من أجل إبرام عقد.³

الوساطة كلمة مشتقة من كلمة وسط التي تدل في اللغة على الشيء الواقع بين الطرفين.

¹ دليلة جلول، مرجع سابق، ص 33، 34.

² دموش أسامة (مجلة عملية الوساطة في المكتبات العمومية في الجزائر السياق الاجتماعي الثقافي والرهان المهني)، عدد رقم 07 سنة 2006، جامعة وهران 1 أحمد بن بلة، ص 7.

³ حيدار كورنو معجم المصطلحات القانونية ترجمة منصور القاضي، ص 1781.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

وجاء في لسان العرب حول معنى هذه الكلمة ما يلي: "اعلم أن الوسط قد يأتي صفة وان كان أصله أن يكون اسما".

كما أن الوساطة مصدر رد فعل " وسط " . تقول (وسط في حسبة وساطة وسطه) ¹

ثانيا: الفقهي:

تتمثل الوساطة في تكليف شخص محايد له دراسة بموضوع النزاع لكن بدون سلطة الفصل فيه يسمى الوسيط يكلف بسماع الخصوم ووجهة نظرهم من خلال الدخول في محادثات قد تكون وجاهية أو غير وجاهية قصد ربط الاتصال بينهم وحملهم على إيجاد الحلول التي ترضيهم.²

عرفها الأستاذ بربارة عبد الرحمان " أنها أسلوب من أساليب الحلول البديلة لحل النزاعات يقوم على إيجاد حل ودي للنزاع خارج أروقة القضاء عن طريق الحلول وتقريب وجهات النظر بمساعدة شخصا محايدا، وأهم ميزة للوساطة أن النزاع يظل خصوصيا وسريا بعيدا عن علانية الجلسات.³

الأستاذ حسين عبد الداوي: إجراء بديل يتم بموجبه تدخل طرفا ثالثا غير القاضي لمساعدة أطراف النزاع لتوصل إلى حل يرضي الخصوم، ويرجع قرار عرض الوساطة لطرف الوسيط الذي قد يكون شخصا معنويا أو جمعية.⁴

¹ حسن عبد اللاوي مقال علمي (الوساطة في المجتمع الجزائري قراءة سوسيو تاريخية لاستحداث الوساطة القضائية في

الجزائر)، ص 02، www.crijj.mjjustice.dz/com municationslcom-mm.abdelaoui.15.06.09pdf.

² عبد السلام ذيب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة المعاملة العادلة ، ط2، الجزائر 2011، ص 466.

³ بربارة عبد الرحمان: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 2، منشورات بغدادي، الجزائر، ص 523.

⁴ بوزنة ساجية، الوساطة في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة

بجاية السنة الجامعية 2012/2011، ص 15.

ثالثا: الوساطة في الإسلام

عرفت الشريعة الإسلامية نظام الوساطة والتحكيم منذ أربعة عشر قرنا وقبل الجهود الدولية الحديثة كطرق سلمية لحل النزاعات الناشئة بين الأفراد والجماعات والدول.

فقد استخدم الرسول - صلى الله عليه وسلم - أسلوب من أساليب الحوار والنقاش والجدل ، وكان المفاوض الأول في التاريخ الإنساني لتمكنه من تبليغ ما كلف به للناس كافة بسبب ما يتمتع به من قدرة فائقة في شرح مفهوم الرسالة بأسلوب تمكن به من كسب ود الآخرين.¹

فالشريعة الإسلامية كانت أول من حثنا على الحلول البديلة لحل النزاعات دون تواجد قوانين ونصوص تشريعية من أمثلة ما ورد ما ورد في القرآن الكريم قال عز وجل " وان خفتم شقاق بينهما إن الله كان عليما خبيراً"² (35) النساء.

أيضا قال تعالى: " إنما المؤمنون إخوة فأصلحوا بين أخويكم واتقوا الله لعلكم ترحمون " ³ (10) الحجرات.

انقسم الفقه في تعريفه للوساطة في اتجاهين اتجاه يعرفها من حيث الموضوع واتجاه من حيث الغاية بالنظر إلى موضوعها الوساطة نظام يستهدف الوصول إلى اتفاق أو مصالحة بين أطراف ويستلزم تدخل شخص لثالث لحل النزاع بطريقة ودية.⁴

¹ - محمد الطاهر بلموهوب: الوساطة القضائية دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، جامعة باتنة كلية العلوم الإسلامية ، السنة الجامعية 2016/2017، ص16.

² (الآية 35 سورة النساء .

³ (الآية 10 سورة الحجرات.

⁴ (د سرورا حلابي أمل: مجلة (جيل حقوق الإنسان العام الرابع)، العدد 21، يوليو 2017، لبنان، طرابلس، ص 73.

الفرع الثاني: الوساطة في القانون الجزائري

حينما نتأمل كلام أهل العلم نجد أنهم لا يطلقون لفظ الوساطة أو أحد مرادفاتها كسمسار والدلال إلا بوجود أطراف أخرى جمعت بينهم الوساطة وهما طرفا العقد " البائع والمشتري" بالإضافة إلى الوسيط الذي تم عن طريقه البيع والشراء. وحديثنا ليس على مطلق الوساطة وليس على الوساطة في البيوع جملة وإنما هو منصب على الوساطة في العقارات ومما ورد في كلام الباحثين في تعريف الوساطة عموما:

" أنها عقد على عوض معلوم للوسيط مقابل عمل يجريه بين طرفين لا نيابة عن أحدهما "

وهو حد جيد للوساطة التجارية عموما. ولعل من المناسب تعريف الوساطة العقاري بقولنا:

" عقد على عوض معلوم مقابل السعاية بين عاقدين في عقار لا نيابة على أحدهما " ¹

فالوساطة مرحلة متقدمة من التفاوض تتم بمشاركة طرف ثالثا (وسيط) يعمل على تسهيل الحوار بين الطرفين المتنازعين ومساعدتهما على التوصل للتسوية، إذن فهي آلية تقوم على أساس تدخل شخصا ثالثا محايد في المفاوضات بين الطرفين وتسهيل التواصل بينهما وبالتالي مساعدتهما على إيجاد تسوية مناسبة لحكم النزاع " ²

شرح التعريف:

عقد: يراد به الإيجاب والقبول الذي يظهر أثره في محله.

عوض: سواء كان مالا أو منفعة ويخرج المتبرع.

معلوم: يخرج العرض المجهول.

¹ (د عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف: الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، ط1، دارا لميمان للنشر والتوزيع، الرياض، 1434هـ - 2013م، ص 30.

² (أحمد أنور ناجي: مقال علمي (مدى فاعلية الوسائل البديلة لحل المنازعات وعلاقتها بالقضاء)، ص 7

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

السعاية: يراد بها العمل الذي يقوم به الوسيط للربط بين الإيجاب والقبول للعاقدين.

عاقدين: يراد بهما البائع والمشتري أو المؤجر والمستأجر.....

عقار: وهذا بيان لمهمة الوسيط العقاري، تدور في فلك العقارات وتسهيل بيعها - وشرائها أو تسهيل تأجيرها.¹

لم يعرف المشرع الجزائري الوساطة من خلال المواد المنظمة لأحكامها وهي المواد 994 إلى 1005 من ق.ا.م وإنما ترك تعريفها للفقهاء وعليه يمكن أن نعرف الوساطة على النحو التالي:

الوساطة أسلوب من الأساليب البديلة لفض النزاعات تقوم على توحيد ملتقى للأطراف المتنازعة لتوصل إلى حل ودي يقبله أطراف النزاع.

كذلك عرفت الوساطة قانونا: أنها الشكل الرئيسي لمساعدة الأطراف على حل نزاع باستخدام طرفا ثالثا محايدا ليساعدهم في التوصل إلى حل، وفي الوساطة يساعد الطرف الثالث المتنازعين في تطبيق قيمهم وتنفيذها على الحقائق الواقعية للوصول إلى نتيجة هذه القيم يمكن أن تتضمن القانون وإحساسا بالعدالة والاهتمامات الأخلاقية.²

على الرغم من أنه المشرع الجزائري لم يعرفها إلا أنه يمكن استخلاص تعريفها من خلال نص المادة 994 ق.ا.م وإدارية: " يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.

¹ عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف: مرجع سابق، ص 31.

² خولة ملاك: الوساطة القضائية بالجزائر دراسة استطلاعية حول مهمة الوسيط القضائي ، رسالة ماجستير في علم

اجتماع التنظيم والديناميكيات الاجتماعية، جامعة بوزريعة علوم الإنسانية والاجتماعية، 2011-2012، ص 73

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

إذا قبل الخصوم هذا الإجراء يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع.¹

أولاً: خصائص الوساطة

إن الوساطة القضائية باعتبارها كوسيلة بديلة لحل النزاع فهي غير مرتبطة بأصول المحاكمات والإجراءات الطويلة والمعقدة إذ أنها وسيلة مرنة تهدف الوصول إلى حل يرضي أطراف النزاع ومن بين ما تتميز به هذه الوسيلة نذكر مايلي:

1- سهولة ومرونة إجراءات الوساطة القضائية:

من مميزات الوساطة أنها تتميز بشكل سريع خلافا للنزاع الكلاسيكي الذي يثار أمام المحاكم كونها لا تخضع لقيود شكلية² حيث نجد أن الوسيط لا يتقيد بأي إجراءات أو شكليات أثناء تأديته مهامها فهو يسلك الطريق الذي يراه مناسب والأنسب حسب طبيعة وذهنية الأطراف المتنازعة وهذا ما سيؤدي إلى التعجيل في حل النزاع باعتبار أن إجراءاتها مرنة وطوعية وترافقية على أساس أن الهدف منها هو السعي من طرف المتنازعين إلى تحقيق حلول ملائمة وفعالة من أجل حل النزاع والإطار غير الرسمي للوساطة وقلة الشكليات يشكل ميزة أساسية لها فالمبدأ هو استبعاد أي شرط شكلي.³ حيث يركز الأطراف جميعا على مساعدة الوسيط على القضايا الرئيسية يحاولون معا إيجاد حل عملي لنزاعاتهم.⁴

2- السرية والخصوصية في حل النزاعات:

¹ نبيل صقر: قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 08_09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 22 أبريل 2008، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، ص 187.

² بورنة ساجية، مرجع سابق، ص 28.

³ خضار نو الدين، (الوساطة في القانون الجزائري)، نشرة المحامي لمنظمة سطيف، عدد 10، سطيف، 2009، ص 23.

⁴ بوجمعة بنشيم: النظام القانوني في الوساطة القضائية دراسة في القانون المقارن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون مقارنة، جامعة تلمسان، 2011-2012، ص 26.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

يحافظ الوسيط على سرية كل المعلومات التي يحصل عليها أثناء عملية الوساطة ولا يفشي هذه المعلومات لأي شخص خارج العملية بدون إذن من جميع الأطراف.¹ وشرط السرية يجب أن يذكر في اتفاق الوساطة إذ يتعهد أطراف الاتفاق بأن يحافظوا على الوساطة وإجراءاتها في إطار السرية.²

3- تخفيف العبء على القضاء دون المساس باستقلاله:

إذا كانت المميزات السابقة مفيدة ومغرية لأطراف النزاع أكثر من غيرهم فأنها وسيلة أيضا لتخفيف العبء على المؤسسات القضائية بمختلف درجاتها وأنواعها لا سيما في ظل النسق التصاعدي للقضايا المدفوعة أمامها وعجزها عن حلها بالسرعة والفاعلية المطلوبة ، فالوساطة طريق بديل من شأنه أن يقود الأطراف إلى حل ودي للنزاع يضمن في اتفاق الوساطة يصادق عليه القاضي. ويكتسب صفة السند التنفيذي ولا يكون قابلا للطعن فيه بأي طريقة من طرق الطعن المعروفة. فنتيجة هذا الاتفاق انقضاء الخصومة وهو ما يقلل من اللجوء للقضاء³

4- استمرارية العلاقات الودية بين أطراف النزاع:

تعتمد الوساطة القضائية على رضا الأطراف بقبول تسوية الخصوم بشكل رضائي فالرضائية تبدأ من اللحظة التي يتلقى فيها القاضي المعروض أمامه النزاع موافقة الأطراف على حل النزاع القائم بينهما عن طريق الوساطة، وتمتد هذه الرضائية إلى تنفيذ اتفاقية التسوية لأنها من صنع الأطراف وبالتالي تفادي إشكاليات التنفيذ التي قد تعترض الأحكام القضائية.

¹ (كارل سليكيو: عندما يحتدم الصراع، دليل علمي لاستخدام الوساطة في حل النزاعات، الدار الدولية للنشر والتوزيع، مصر، 1999، ص 44.

² (بوجمعة بنشيم: مرجع سابق، ص 27.

³ (عروي عبد الكريم: مرجع سابق، ص 85.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

بتدخل القاضي للبحث عن حل ودي للنزاع فهي لا تعد تعويضا من القاضي للوسيط فهو لا يخول له بسلطاته، ودائما يبقى تحت رقابته فالوساطة تتم تحت رقابة القاضي وفي حالة فشلها يعود الاختصاص للقاضي في فصل النزاع.¹

وخلاف عرض النزاع أمام القضاء الذي منت شأنه أن يصعد الخلاف بين الطرفين المتنازعين ويوسع الفجوة بينهما طيلة المدة التي يستغرقها أمام المحاكم فان الوساطة تمنح فرصة تحويل الطرق المسدودة إلى مقترحات وحلول دون أن يكون هناك طرف رابح وآخر خاسر فالكل في الوساطة رابح مادام الحل مرضي للطرفين معا. وهذا يعني أن طرفي النزاع سيحافظان على علاقتهما السابقة ولا يكون هناك أي انقطاع لها خلافا لتسوية النزاع أمام القضاء مما يجعله يمارس مختلف الوسائل لعرقلة التنفيذ وزيادة التصعيد في النزاع والقطيعة بينه وبين خصمه في المستقبل. وبهذا فالوساطة القضائية وسيلة فعالة للحفاظ على التناغم والانسجام الاجتماعي تجعل النسيج الاجتماعي متماسكا ومنتشعا بثقافة الحوار وبفضيلة التضامن وقيم التسامح.²

ذكرنا خصائص الوساطة على سبيل المثال فهناك خصائص أخرى تميزها عن غيرها من مصطلحات مشابهة لها لكونها من العقود الرضائية كقلة التكاليف... إذن يمكن الخصائص التي تميزها الوساطة

تأهلها للعب دورا فعال في إصلاح منظومة القضاء خصوصا أننا نلاحظ اليوم اهتماما متزايدا بالوساطة من طرف رجال القانون والتشريع في ظل تنامي ثقافة الحلول البديلة لتسوية النزاعات.³

¹ بوزنة ساجية، مرجع سابق، ص 24.

² محمد الطاهر بلموهوب: مرجع سابق، ص 47-50.

³ الحاجي حميد (الوسائل البديلة لتسوية النزاعات مدخل أساسي لإصلاح القضاء التحكيم والوساطة مجلة الفقه والقانون)، العدد 21، يوليو 2014، ردمد 0615-2336، ص 81.

ثانيا: تمييزها كما يشابهها

1- الوساطة والتحكيم: تختلف الوساطة عن التحكيم فيما يلي:

حيث يلجأ إلى التحكيم قبل اللجوء إلى القضاء إما بواسطة بند في العقد المبرم بين الأطراف أو في اتفاق لاحق بينهما أما الوساطة القضائية تكون بعد اللجوء إلى القضاء وللاطراف الخيار بين الاحتكام إليها أو الاستمرار في الخصومة القضائية

- تتميز الوساطة ببعدها عن الطابع القضائي والإجراءات لأن ما يتوصل مجرد مشروع بمصادقة القاضي على محضر الصلح يصبح ملزما وينتهي النزاع فيما تم التوصل إليه، بينما يعتمد الوسيط في تقريب وجهات الأطراف على المصالح المشتركة وكل القانون والعرف وقواعد الإنصاف بعيدا عن الشكليات الإجرائية والقيود الموضوعية ، أما التحكيم فيعتمد بصورة أساسية على القانون أو العقد الذي يربط أطراف النزاع كما يجب مراعاة الإجراءات الخاصة بالتحكيم مما يجعله يشبه بالأعمال المنوط بها القاضي.

- الوسيط يحاول تقريب وجهات نظر الأطراف وما يعرضه عليهم غير ملزم لهم فإذا قبلوا بالاقترح سوي النزاع انتهت الوساطة الودية أما إذا لم يقبلوا ولم ينجح في إقناعهم فشلت الوساطة، أما التحكيم فانه إذا لم يتفق الأطراف على رأي موحد فانه يفرض عليهم الحل قد يرضي هذا الحل طرف معين دون الآخر وهذا من شأنه أن يمس بمصالح المستهلك.

القاضي هو من يعين الوسيط بموافقة الأطراف ويحدد له مدة انجاز مهمته من غير أن تتجاوز 3 أشهر غير أنه يمكن للوسيط طلب تجديدها لمرة واحدة فقط المادة 996 ق.ا.م والإدارية . وهو ما يسمح للمستهلك باللجوء إلى قضاء في حالة عدم نجاح الوساطة، أما التحكيم فالمدة يحددها الأطراف غالبا ما يتعمد المتدخل إلى إطالة عمر التحكيم كي ينال

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

من هزيمة المستهلك ويكف عن المطالبة القضائية وإذا لم يحدد الأطراف مدة التحكيم فالمدة هي 4 أشهر المادة 1024 ق. ا. م والإدارية.¹

2-الوساطة والصلح:

المادة 990 قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة".²

بالتالي يستخلص أن الوساطة تتشابه مع الصلح في أنهما ينشآن عن اتفاق ويتم بموجبهما حسم النزاعات التي تنشأ بين الأشخاص بصفة ودية باعتبارهما من الطرق الودية لتسوية النزاعات فكثيرا ما يتم اللجوء إلى الوساطة أو الصلح عندما يريد الأطراف التواصل إلى تسوية ودية بينهم فان كان الطريق القضائي وسيلة رسمية لاقتضاء الحقوق، فان الوساطة والصلح من الطرق البديلة الرسمية التي تتيح لأطراف النزاع الحصول على حقوقهم مع المحافظة على العلاقات الودية القائمة بينهم.

- السعي للصلح إجراء جوازي أما الوساطة إلزام القاضي بعرضها على الخصوم في كل النزاعات.

- الوساطة يتوسطها طرفا ثالثا ولا تتم إلا بتعين وسيط قضائي، أما الصلح يشرف عليه القاضي في وجود الخصوم فقط.

- الوساطة أكثر ديناميكية من الصلح دور الوسيط يبقى أكثر فاعلية ونشاطا من دور القاضي.³

¹ الصيد أحمد: مرجع سابق، ص 25.26.

² نبيل صقر مادة 990، مرجع سابق، ص 187.

³ (خلافا فاتح: مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في

الحقوق تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 64، 65، 66.

3- تميز الوساطة عن القاضي:

إن اللجوء للقاضي يكون سببا في الإحالة للوساطة من خلال تحديد الفروقات الجوهرية التالية:

- الوساطة تكون بصفة سرية المادة 1005 ق. ا. م وإداري التقاضي يخضع لمبدأ العلانية لأنه مبدأ دستوري.
- مدة الوساطة 3 أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة؛ التقاضي غير محدد المدة.
- الوسيط يجتمع مع أطراف النزاع مجتمعين أو منفردين؛ التقاضي وجوبي أن يكونوا مجتمعين.
- الوسيط حر في تصرفه في الأساليب لحل النزاع؛ أما التقاضي يتبع إجراءات خاصة.¹

ثالثا: أنواع الوساطة

تتعدد أنواع الوساطة إلى ثلاثة أنواع رئيسية وهي وساطة قضائية، خاصة، اتفاقية.² لكن المشرع الجزائري اكتفى بالنص على الوساطة القضائية في حين عرفت تشريعات أخرى أنواع أخرى هي:²

- (1) الوساطة الاتفاقية: والوسيط فيها يسمى وسيط الاتفاق حيث يتقدم الأطراف المتنازعة طلب إلى القاضي الصلح أو قاضي إدارة الدعوى المدنية بإحالة النزاع إلى وسيط مناسب وذو كفاءة وخبرة وحيادية ويكون مختار بإرادتهم.³
- (2) الوساطة الخاصة: هي الوساطة المعمول بها في تشريعنا والتشريع السوداني تحت اسم الوساطة القضائية فيها تدرج أغلب التشريعات تحت اسم الوساطة الخاصة وهذا النوع من

¹ أنظر ملاك خولة، مرجع سابق، ص 90.

² رزان صلاح: مقال الوسائل البديلة لحل النزاعات قضايا مجتمعة 30 سبتمبر 2018، ص 02.

³ عروي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 84.

الوساطة يتم من خلال أشخاص خارجين مر حق القضاء يملكون الخبرة اللازمة ويتمتعون بالنزاهة والحيادة يتم تنصيبهم من طرف وزير العدل وتعيينهم من طرف القضاة في النزاعات المطروحة أمام القضاء وفقا للقائمة المعتمدة والمعدة مسبقا على مستوى كل مجلس قضائي.¹

(3) **الوساطة القضائية:** وهي المعمول بها في نظام انجلوسكسوني والتي فضلها المشرع الجزائري حيث تقوم المحاكم قبل الفصل في النزاع باقتراح على الأطراف اللجوء بداية إلى الوساطة فهناك الوساطة تكون باقتراح من القاضي على الأطراف يعرضها عند رفع الدعوى القضائية وهم أحرار في قبولها أو رفضها. وفي حالة قبولها يعين القاضي الذي عرض عليه النزاع وسيطا يعمل على تسهيل الحوار بين الأطراف ويساعدهم على تسوية النزاع.

والوساطة القضائية ليست مساسا بسلطة القاضي وواجبه في القضاء إنما تمثل طريقة أخرى لتدخل القاضي للبحث عن حل ودي للنزاع فهي لا تعد تعويضا من القاضي للوسيط فهو لا يخوله سلطاته . وإنما يبقى تحت رقابته فالوساطة تتم تحت رقابة القاضي ، وفي حالة فشلها يعود الاختصاص للقاضي في فصل النزاع.²

المطلب الثاني: إجراءات الوساطة

حيث حقق نظام الوساطة القضائية نجاحا كبيرا من حيث تحقيق الأعباء عن جهازها القضائي وما تحمله تنمية لروح التسامح والتصالح.

تتخذ الوساطة مجموعة من الإجراءات التي تتوج بتحرير محضر اتفاق في حالة نجاحها بتعيين وسيط وكيفية سير هذه الإجراءات وما ينتج عنها من آثار.

¹ عروي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 85.

² بوزنة ساجية، مرجع سابق، ص 24.

الفرع الأول: الوسيط

تعكس الكثير من تعريفات مصطلح الوسيط في الاتفاقيات المحلية أو الإقليمية للشروط القانونية الضرورية الواجب توافرها في الفرد كي يكون " وسيطا " ، كما توضح التعاريف الطريقة التي يتوجب بها إجراء الوساطة.

وبالتركيز مرة أخرى على السمات المشتركة بين التعريفات، يعرف "الوسيط" في هذا الدليل بأنه طرف خارجي نزيه يتولى إجراء عملية الوساطة ويستخدم هذا المصطلح، ما لم يذكر خلاف ذلك مع عدم الإخلال بما يتعلق بالخلفية المهنية للوسيط والشروط المعنية التي يجب أن يلبها الفرد قد يتسنى إسباغ صفة الوسيط عليه في نظام قانون معين ويستخدم الوسيط في هذا الدليل مع عدم الإخلال بما إذا كانت هذه الوساطة مشتركة أو فردية أي أن وما لم ينص خلاف ذلك أي استخدام للصبغة الفردية من الوسيط في هذا الدليل يفهم منه أيضا الإشارة إلى الوساطة التي يجريها أكثر من وسيط.¹

يقوم الوسيط الذي يختاره الطرفان أن يعينه مرجع بدوره الوسيط فإذا فشل تابع طريقه كحكم يفصل في النزاع، يكون هذا الشكل من الوسائل البديلة لحسم المنازعات قد اعتمد مبدأ غير مقبول بوجه عام وهو أن يتولى " الوسيط " التحكيم فيما قام به من وساطة.

ويكون هذا الشكل من الوسائل البديلة قد أعطى الوسيط سلطة إلزامية تؤول إليه بمجرد شكل الوساطة إذ يتحول إلى محكم لفصل النزاع.²

وعن التعريف الفقهي للوسيط فان جانب من الفقه يرى أنه لا يمكن إعطاء مفهوم واضح للوسيط بل يمكن إعطاء صورة عن الوسيط مثالي باعتباره طرفا ثالثا في منازعة قضائية بين

¹ (دليل الممارسات الجيدة بموجب اتفاقية لاهاي مؤتمر لاهاي للقانون الدولي الخاص (المكتب الدائم الخاصة بالجوانب

المدنية للاختطاف الدولي للطفل، الوساطة)، الطباعة بلجيكا، " 25 أكتوبر 1980، ص 7.

² (أحمد أنور ناجي: مرجع سابق، ص 6.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

شخصين فالوسيط لا يهدف على إرضاء بالنظر إلى شخصيته بل عليه أن يمكن الأطراف من إيجاد حل دون إن يتدخل في ذلك فهو لا يملك سلطة قضائية كالقاضي أو المحكم.¹

يقوم الوسيط الذي يختاره الطرفان أن يعينه مرجع بدوره الوسيط فإذا فشل تابع طريقه كحكم يفصل في النزاع، يكون هذا الشكل من الوسائل البديلة لحسم المنازعات قد اعتمد مبدأ غير مقبول بوجه عام وهو أن يتولى " الوسيط " التحكيم فيما قام به من وساطة.

ويكون هذا الشكل من الوسائل البديلة قد أعطى الوسيط سلطة إلزامية تؤول إليه بمجرد شكل الوساطة إذ يتحول إلى محكم لفصل النزاع.²

أولا الوسيط العقاري: المادة 2/4 مرسوم تنفيذي رقم 09_18 عرفته هذه المادة.

الوسيط العقاري: يعد وسيطا عقاريا كل شخص، يستلزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو يبيعها أو تأجيرها أو مبادلتها.³

أما المادة 11 من القانون رقم 90_02 يتلقى الوسيط من الطرفين جميع المعلومات المفيدة للقيام بمهمته ويتعين عليه أن يتقيد بالسر المهني إزاء الغير في كل المعلومات التي يكون قد اطلع عليها أثناء قيامهم بمهمته وتساعد الوسيط في مجال تشريع العمل، بناء على طلبه مفتشية العمل المختص إقليميا.

فالمادة 12 من نفس القانون نصت على: " يعرض الوسيط على الطرفين ، خلال الأجل الذي يحدد أنه اقتراحات لتسوية النزاع المعروض عليه في شكل توطية معللة ، ويرسل نسخة من التوصيل المذكور إلى مفتشية العمل المختصة إقليميا"⁴

¹ (سولم سفيان: مجلة الفكر ، (المركز القانوني للوسيط القضائي في التشريع الجزائري)، العدد العاشر، جامعة محمد

الشريف مساعدي، سوق أهراس، ص 484.

² (أحمد أنور ناجي:مرجع سابق، ص6.

³ (المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق ل20يناير سنة 2009، يحدد

التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، ص 04.

⁴ (المادتين 11 و 12 قانون رقم 90-02 مؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل6 فبراير سنة 1990، يتعلق بالوقاية

من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الإضراب ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،بالعدد06، ص

حيث يمكن لأي شخص تتوفر فيه الشروط المحددة في المادة 998.

ثانيا: آلية اختيار الوسيط:

يعرض القاضي وسيطا على الأطراف المتخاصمة المادة 994 ق. ا. م والإدارية، (... يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم) لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع¹

يعد رفع الدعوى أمام المحكمة حيث تبدأ الخصومة بالمطالبة القضائية ويعد قيد عريضة وبيان أول جلسة ويتم تبليغ المدعي عليه وفق إجراءات القانون.

نصت المادة 8 و4 مرسوم تنفيذي 09-100 المحدد لكيفية تعيين الوسيط القضائي.

المادة في " يتم اختيار الوسيط القضائي من بين الأشخاص المعترف لهم بالنزاهة والكفاءة والقدرة على حل النزاعات وتسويتها بالنظر إلى مكانتهم الاجتماعية كما يمكن اختيار من بين الأشخاص الحائزين على شهادة جامعية أو دبلوم أو تكوين متخصص أو أي وثيقة أخرى تأهله لتولي الوساطة من نوع معين من النزاعات...²

المادة الرابعة من المرسوم نفسه حيث " يتم اختيار الوسيط القضائي من القوائم التي يتم إعدادها على مستوى مجلس القضائي لا يجوز لأي كان تحت طائلة الشطب التسجيل في أكثر من قائمة للوسطاء القضائيين ويمكن اختياره استثنائيا لممارسة مهامه خارج اختصاص المجلس المعين به.

¹ (نبيل صقر المادة 994 قانون 09.08، مرجع سابق، ص 187.

² (المادة 3 مرسوم تنفيذي رقم 100.09 مؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1430 الموافق 10 مارس 2009، يحدد كليات تعيين الوسيط القضائي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 16، ص 04.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

كما يمكن الجهة القضائية في حالة الضرورة أن تعين وسيطا غير مسجل في القوائم المنصوص عليها أعلاه. وفي هذه الحالة يجب عليه قبل مباشرة مهامه أن يؤدي أمام القاضي الذي عينه اليمين المنصوص عليه في المادة 10 من هذا المرسوم.¹

فالمادة 997 ق . ا . م وإدارية نصت على " تسند الوساطة إلى شخص طبيعي أو جمعية عندما يكون الوسيط المعين جمعية ، يقوم رئيسها بتعيين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراءات باسمها ويحظر القاضي بذلك." ²

ثالثا شروط تعيين الوسيط:

من يتولى عملية الوساطة لا بد من أن تتوفر فيه شروط نصت عليها العديد من النصوص القانونية في التشريع الجزائري منها المادة 998 ق. ا . م وا على الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة من بين الأشخاص المعترف بهم بحسن السلوك والاستقامة تتوفر فيه الشروط التالية:

- ألا يكون قد تعرض على عقوبة على جريمة مخلة بالشرف وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية.
- أن يكون مؤهل للنظر في المنازعات المعروضة عليه.
- أن يكون محايدا أو مستقلا في ممارسة الوساطة.
- تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.³

¹ أنظر المادة 4 مرسوم تنفيذي 100.09، سابق الذكر، ص 4.

² نبيل صقر، مرجع سابق، ص 187، 188.

³ نبيل صقر ، مرجع نفسه، ص 188.

الفرع الثاني: سير إجراءات الوساطة

تمر الوساطة بالعديد من الإجراءات حيث يقوم القاضي بعرض الوساطة بعد رفع الدعوى أمام المحكمة وحين بدأ الخصومة يقوم بعرضها على الأطراف وبمجرد قبولهم للوساطة يقوم القاضي بتعيين وسيط قضائي:

أولا عرض إجراءات الوساطة والدعوى لها والتوفيق بين الخصوم:

عرض الوساطة على الخصوم إجراء وجوبي يتعين على القاضي القيام به ، ولكن إجرائها يتوقف على قبول الخصوم لها بمجرد أن يتم ذلك يعين القاضي وسيطا.

وفي نص المادة 994 من ق. ا. م. وإداري لسنة 2008" يجب على القاضي عرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء شؤون قضايا الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام".

إذا قبل الخصوم بها، الإجراء يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم ليتمكن من إيجاد حل للنزاع.

كرست هذه المادة إجراء الوساطة كطريقة جديدة وبديلة لإنهاء الخصومة، وذلك سعيا إلى فض النزاعات بالتراضي ، مما يكفل تنفيذ الأطراف لما اتفق عليه دون اللجوء إلى الطريقة الجبرية.

و لأجل ذلك لقد ألزمت المادة القاضي بعرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء المجالات المنصوص أعلاه واقترحنا مباشرة من هذا الإجراء لموافقة الخصوم فمتى قبل الخصوم هذا العرض عين القاضي الشخص الذي يقوم به.¹

¹ (دليلة جلول، مرجع سابق، ص 45، 46.

ثانيا: تعيين القاضي الوسيط:

يقع على عاتق القاضي اختيار الوسيط من القائمة المعدة لهذا الغرض والتي تشرف عليها وزارة العدل ضمن المديرية الفرعية للأعوان القضائية وختم الدولة بحيث يوضع جدول وهي يتضمن الوسطاء القضائية ممن يشترط في الواحد منهم أن يكون مستقيم وحسن السلوك. ولم يتعرض لعقوبة عن جريمة مخلة لشرف وغيرها من الشروط التي ذكرناها سابقا حتى يتمكن من القيام بالمهام المسندة إليه على أكمل وجه وأن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة لأن الغرض من مهمته هو الوصول إلى حل يرضي جميع الأطراف.¹

ثالثا: سماع كل شخص يرى الوسيط سماعه فائدة:

للسيط أثناء سير الجلسات التي يعقدها أن يتخذ ما يراه مناسبا لتلقي وتقريب وجهات النظر وإيجاد حل للنزاع وله إبداء الرأي وتقييم الأدلة عما يجوز للوسيط بعد موافقة الخصوم سماع كل شخص يقبل ذلك حينما يرى في سماعه فائدة لتسوية النزاع ويحظر القاضي بجميع الصعوبات التي تعترضه في مهمته طبقا لنص المادة 1001 من ق. م.²

يطلب الوسيط من أطراف النزاع بعرض كل طرف ادعاءه وحججه فيوجه لهم من ملاحظات وتوجيهات وتقديمهم اقتراحات وحلول للنزاع أما بالنسبة لمرحلة التفاوض حيث يبرز دور الوسيط في تقريب وجهات النظر بين الطرفين وكونه محايدا ومنصف لتسوية النزاع بعد موافقة الخصوم.

¹ (دليلة جلول، مرجع سابق نفسه، ص 48.

² (سوالم سفيان، مرجع سابق، ص 494.

رابعاً: مرحلة التسوية

تعتبر هذه المرحلة النهائية التي يتم فيها تنويع كل الجهود التي بذلت في سبيل حل النزاع إذ على الوسيط في هذا الغرض التأكد من خاتمة مهمته في عنصرين جوهريين، الأول يتمثل في أن كل العناصر التي تشير لنزاع قد تم بشأنه التفاوض وحلها، والثانية أن الاتفاق يرضي جميع أطراف النزاع المتحصل عليها من الوساطة.¹

خامساً: مصادقة القاضي على محضر الاتفاق وإنهاء الوساطة:

تتمثل هذه المرحلة في الحالة التي يرجع فيه القضية لجلسة محددة في التاريخ المعين مسبقاً في أمر بتعيين الوسيط يستدعي كل من الوسيط والخصوم للجلسة المعلن عليه بموجب أمر غير قابل لأي طعن إن يعد هذا المحضر بمثابة سند تنفيذي حيث في المادة 1002 ق. ا. م. وا" يمكن للقاضي إنهاء الوساطة بطلب من الوسيط أو الخصوم"

يمكن للقاضي إنهاء الوساطة تلقائياً عندما يتبين له استحالة السير الحسن لها. وفي جميع الحالات ترجع القضية إلى الجلسة ويستدعي الوسيط والخصوم إليها عن طريق أمين الضبط.

والمادة 1003 نفس القانون " عند إنهاء الوسيط لمهمته يخبر القاضي كاتباً لما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه في حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضر يضمنه محتوى الاتفاق ويوقعه الخصوم. ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المعد لها مسبقاً.

فيقوم القاضي بالمصادقة على المحضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً. هذا ما ذكرته المادة 1004.²

¹ لحاق عيسى وسليمان النحوي: (الوساطة القضائية كمبدأ إجرائي لحل المنازعات المدنية)، مجلة الآفاق العلمية،

² أنظر المواد 1002، 1003، 1004، السابقة الذكر، ص 188، 189.

المبحث الثاني: صور الوساطة

تبنى المشرع الجزائري كطريقة بديلة لفصل النزاع وتقريب وجهات النظر بين الأطراف في قضاياهم المتنازع فيها " الوساطة" تم التعامل بها في مختلف النزاعات كالمنازعات العقارية حيث للوساطة العقارية صور متعددة تميزها عن غيرها من آليات بديلة أخرى.

حيث نجد في الوساطة العقارية أجهزة تنظمها وهذا ما سنتطرق له في المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أما المطلب الثاني سنتعرض للمهن التي يمارسها الوسيط العقاري.

المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إن المشكلة التي تكمن في التنمية الحضرية والاجتماعية والاقتصادية للعقار. لم تحقق الأهداف المبتغاة لذا نشأت الوكالة الوطنية للوساطة لتسهيل الحصول على العقار الصناعي وسير المحفظة العقارية الاقتصادية للقطاع العام لأجل تقديم الخدمات للمستثمرين حيث تعتبر ضمن الأجهزة التي كلفت بتسيير العقار الموجه للاستثمار.

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في سنة 2007 بموجب مرسوم التنفيذي 199/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19/03/2012 والمحدد لمهامها ولقانونها الأساسي.¹

الفرع الأول: تعريفها

نظرا لما يعرفه العقار الموجه للاستثمار في الجزائر من إشكالات قانونية بصفته أساس بداية انطلاق المشاريع الاستثمارية وبدون أرضية لا يمكن انطلاق أي مشروع استثماري على العموم. لجأ المشرع الجزائري إلى إصدار نصوص تشريعية من شأنها أن تشكل قاعدة

¹ تناولت فاطمة: المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

فرع قانون عقاري، جامعة - بن عكنون - الجزائر 1، السنة الجامعية 2014/2015، ص 58.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

قانونية تسمح بضمان سير منظم للحافطة العقارية المتوفرة والموجهة لترقية الاستثمار ثم إنشاء الوكالة العقارية للوساطة والضبط العقاري.¹

هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعتبر هذه الوكالة تاجرة مع الغير على أن تخضع الوكالة إلى وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار كما يمكن أن تكون للوكالة هيئات محلية (الهيكل الحواري) في كل ولايات الوطن.²

أولا مهامها:

المادة 3 من مرسوم 119/07 يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافطة العقار الاقتصادي العمومي المذكورة بالمادتين 5 و6 أدناه³

- حيث تتولى وتسير وفقا لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها أيضا تقوم بالملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم معلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول الطلب العقاري.

- تتولى مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تنميتها في إطار ترقية الاستثمار.

¹ (بن عبد العزيز فطيمة وبن حمودي محبوب: الملتقى العلمي الدولي حول (إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برنامج التنوع الاقتصادي في الجزائر " النشاط الاستثماري في المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر) جامعة البلدية 02، 6 و7 نوفمبر 2018، ص 08.

² (إسماعيل بوقرة : مجلة العلوم القانونية والسياسية (العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر) ، جامعة عبد الله لغورور - خنشلة- الجزائر، المجلد 10، العدد 14، أبريل 20019، ص 522.

³ (المادة 8.3 المرسوم التنفيذي رقم 119/07 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل23 ابريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يحددها قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، ص4.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

- كما تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى تنميتها لدى المستثمرين وتضع بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية وذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.

- وتعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي مع تعيينه كل ستة 6 أشهر وتحضر دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات إبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها.¹

ثانيا دورها:

يتجلى دور الوكالة الوطنية في مجال الوساطة العقارية في:

*التسيير بموجب اتفاقية الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية.

*ترقية الحافظة العقارية.

*تسويق الحافظة العقارية

*إنشاء آلية تجسيد الطلبات وفق نظام يواكب المستثمرين لتوجيههم من أجل إقامة مشاريعهم الاستثمارية.

ثالثا هيكلتها:

تتمثل هيكلتها بالأجهزة المركزية وأخرى لا مركزية تقوم بتسييرها حيث.

¹ معارف، (مجلة علمية محكمة)، قسم العلوم القانونية السنة التاسعة، العدد 19/ديسمبر 2015، أكني معند أولحاج-

البويرة، الجزائر 1369-2006، ص 81.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

1/ الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: تنظم عن طريق مجلس الإدارة ويديره المدير العام ما نصت عليه المادة 11 من مرسوم التنفيذي 07.119 حيث: "يسير الوكالة مجلس الإدارة ويدعى صلب النص " المجلس " ويديرها مدير عام.

أ) مجلس الإدارة: المادة 12 منه "نصت على " يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله ويتشكل المجلس من الأعضاء الآتيين:

* ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

* ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة/أموال الدولة).

* ممثل الوزير المكلف بالعمران.

* ممثل الوزير المكلف بالصناعة

* ممثل الوزير المكلف بالنقل

* ممثل الوزير المكلف بالسياحة

* ممثل الوزير المكلف بالطاقة

* ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة

* ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة .

* ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم

* ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

* يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس ويكون له صوت استشاري.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعد في المسائل المدرجة في جدول أعماله.¹

كانت هذه تشكيلة مجلس الإدارة المتعلق بالوكالة المتنوعة الأعضاء حيث ينسبون إلى قطاعات مختلفة لها علاقة بالعقار من جهة وبالاستثمار من جهة أخرى.

يعين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وبناء اقتراح من السلطات التابعين لها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد يقوم هذا المجلس بمهمة تقديم خدمات ودراسات طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم سابق الذكر حيث يداول المجلس طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حول مايلي:

* مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المد القصير والمتوسط والطويل.

* البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها.

* تنظيم الوكالة وتسييرها لا سيما حصيلة النشاط.

* الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.

* الحصول على المساهمات وإنشاء الملاحق.

* حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج.

* التقدير السنوي للتسيير.

* تقارير محافظي الحسابات.

* قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

¹ (أنظر المادة 11 و 12 مرسوم التنفيذي، 119.07، سابق الذكر، ص 4.

*الاتفاقات والشروط العامة لمنح الأجر الخاصة لمستخدمي الوكالة.

* مشروع النظام الداخلي للوكالة.

* اقتناء وإيجار البنايات.

*كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وتسييرها وتشجيع انجاز أهدافها.¹

ب) المدير العام: يعتبر العنصر الأساسي والمهم في تركيبة الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يتم تعيين مرسوم رئاسي وفقا للتنظيم المعمول به وتتهي مهامه وفقا للأشكال نفسها، له صلاحيات المدير العام من جهة يعد جهاز إداري يتولى إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وصلاحيات تنفيذ وخضوعه لقرارات مجالس الإدارة من جهة أخرى هذا ما نصت عليه المادة 22 صرحت ب:

ينفذ المدير العام للوكالة توجيهات المجلس ومداولاته ويتمتع في هذا الإطار بأوسع السلطات من أجل ضمان الدارة والتسيير الإدارة والتقني والمالي للوكالة وبهذه الصيغة يقوم بها:

*يعيد التنظيم العام للوكالة ويقترح على المجلس.

*يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.

*يبرم ويوقع الصفقات والعقود والاتفاقيات والاتفاقيات في إطار التشريع المعمول بهما وإجراءات الرقابة الداخلية.

*يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية.

*يبرم كل فرض في إطار التنظيم المعمول به.

¹ (أنظر المادة 5 مرسوم التنفيذي 119.07، سابق الذكر، ص 5.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

*يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي.

*يعد في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل وجداول حسابات

النتائج ويرسلها إلى السلطة الوطنية بعد مداولة المجلس. ويضمن إرسالها لوزارة المالية.¹

2/ الهيكل اللامركزية: وتتمثل هذه الهياكل المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط

العقاري والمديريات الجهوية الموزعة على كل التراب الوطني ولهذه المديريات ولاية تتبعها

وهي كالاتي:

*مديرية الجهوية في الجزائر العاصمة: يمتد اختصاصها للولايات التالية:الجزائر العاصمة،

تبازة، بومرداس، تيزي وزو.

* مديرية الجهوية سطيف: يمتد اختصاصها للولايات التالية: سطيف، برج بوعرييج،

المسيلة، بجاية، باتنة، بسكرة.

*مديرية الجهوية في عنابة: يمتد اختصاصها للولايات التالية:عنابة، قالمة، الطارف،

سكيكدة،سوق أهراس، تبسة.

*مديرية جهوية في البليدة: يمتد اختصاصها للولايات التالية:البليدة، عين الدفلى، الشلف،

المدية، البويرة.

*مديرية جهوية في تيارت: يمتد اختصاصها للولايات التالية: تيارت، تسمسليت، الأغواط،

الجلفة، البيض.

*مديرية جهوية في وهران: يمتد اختصاصها للولايات التالية:وهران، عين تيموشنت،

معسكر، غليزان.

* مديرية جهوية في أدرار : يمتد اختصاصها للولايات التالية:أدرار، بشار،تندوف.

¹ أنظر المادة 22، مرسوم التنفيذي 07/119، سابق الذكر،ص5.

* مديرية جهوية في تلمسان: يمتد اختصاصها للولايات التالية: تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة، نعامة.

مدرية جهوية في غرداية: يمتد اختصاصها للولايات التالية: غرداية، وقلة، الوادي، تمنراست، اليزي.¹

يسير المديرية الجهوية طاقم مكون من الرئيس ويساعده مساعد مكلف بالإدارة وأمانة العامة. فالهدف من إنشائها تدعيما للوكالة بجذب المستثمرين والاستجابة لانشغالاتهم.

الفرع الثاني: تسيير الوكالة للحافظة العقارية

قد أسند المشرع تسيير الحافظة العقارية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تنص المادة التاسعة من هذا المرسوم التنفيذي 152/09 عل أنه عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية. رفض منح الامتياز.

لقد تم البحث عن آلية استرجاع العقارات غير المستعملة بهذه العملة التي تم تجسيها بموجب أمر 11/06 الذي نص على ضرورة استرجاع الأصول الضائعة للمؤسسات العمومية والأصول المتبقية للمؤسسات المعلولة والعقارات المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية حيث تم إحداث وكالة لهذا الغرض وهي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كما صدر مرسوم تنفيذي حدد إجراءات عملية استرجاع

طبقا لها ينص عليه هذا القانون غير أن لم يعمر طويلا حيث ألغى بموجب الأمر 04/08 والذي كرس نفس المبدأ وهو الاسترجاع.²

¹ (بلكعبات مراد، (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري) ، مجلة علوم الإنسانية، عدد23، معهم العلوم والحقوق السياسية، جامعة سواهراس، 2011، ص 48،49.

² (سردو محمود (تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العلانية والتدبير)، المجلد 11، العدد02، 2019، جامعة جيلالي بونعامة جيمس مليانة- الجزائر ، ص55.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

وفي هذا الإطار يتم إنشاء بنك معطيات خاص بالأوعية العقارية المتوفرة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

ويساهم في انجاز هذا البنك الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوالي المختص إقليميا الذي يقوم سنويا

بجرد العقارات الغير مبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على مستوى كل بلدية وإدارة أملاك الدولة التي تتولى جرد الأملاك العقارية التي تمثل الأصول المتبقية من المؤسسات التي خضعت لعملية التصفية والأصول الفائضة في مؤسسات العمومية الاقتصادية بالإضافة إلى الأوعية العقارية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

لقد صدر الأمر 11/06 في ظل القانون تطوير الاستثمار 03/01 المعدل بموجب استثمار لاستعمالها لتوفير الأوعية العقارية للمستثمرين. وقد جاء هذا القانون يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز وتنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة لإقامة مشاريع استثمارية ويتم التنازل عن الأوعية العقارية أما من طرف إدارة الأملاك العمومية ومن طرف الوكالة للوساطة فالوكالة تختص بالتنازل عن الأوعية العقارية التي تخضع لتسييرها وهي الأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية والاقتصادية والأصول المتبقية من المؤسسات المحلولة وأما الأوعية العقارية الأخرى فتختص بالتنازل عنها إدارة الأملاك الوطنية¹

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف حافظة العقار الصناعي في مناطق مهينة والتي تتوزع من مناطق صناعية أنشأت بموجب القانون 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية ، المنظم بموجب أمر 26/74 المؤرخ في

¹ (سردو محمود ، مرجع السابق، ص55،56،57.

20 فيفري 1974 وحافطة المناطق الخاصة التي تم إنشاءها في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار.

هذا الأخير الذي منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق وحافطة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية.¹

قد أسند المشرع تسيير الحافطة العقارية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتتص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 152/09 على أنه عندما يتعلق الأمر بأرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها للهيئة العمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية رفض منح الامتياز باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار المكلف بترقية الاستثمارات هذه تسمى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.²

ونظرا لعبء الكبير الموكل على عاتق إدارة أملاك الدولة التي تقوم بالأدوار المشار إليها سابقا، فقد أوكلت الدولة للوساطة والضبط العقاري تسيير أملاك العقار الصناعي التابعة للأملاك الوطنية بصفتها عضو في اللجنة الولائية ولها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة لها من قبل المستثمرين وهذا ما قضت به المادة 13 من المرسوم التنفيذي 153/09 على أنه يسند تسيير الحافطة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأرض المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة .

¹ شتوان حنان (العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد)، العدد 15، جامعة مستغانم، جوان 2016، ص 648.

² قواوي بن سليمان: منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة نيل شهادة ماجستير في العلوم تخصص قانون، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2017/2018، ص 112.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة على أساس اتفاقية تبرم مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة العلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السلف الذكر¹

أولا الأصول المتبقية:

الأصول المتبقية الأملاك العقار التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة ويتم تحصيلها طبقا لنص المادة 6 مرسوم تنفيذي 153/09 المعمول به كآتي:

- اعداد جرد للأصول المتبقية من طرف مصفي المؤسسات المحلية .
- إرساله في مدة معينة محددة في القانون إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .
- تقديم الجرد إلى مدير أملاك مرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبقي .
- تجسيد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبقي عن طريق محضر .
- توقيع محضر تسليم حضوريا من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من الجرد بالميزانية الختامية للتصفية .
- تقدم مصالح أملاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة .

تسترجع الدولة هذه الأملاك بدون مقابل مالي باعتبار أن الأملاك المعنية تابعة للدولة.²

ثانيا: الأصول الفائضة

طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 153/09 الأصول هي الأصول التي تحوزها المؤسسات العمومية على سبيل الانتفاع أو على سبيل التملك التي تعد لازمة موضوعيا لنشاطها والتي يجب على الدولة استرجاعها تدريجيا طبقا لأحكام المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005

¹ (قواوي بن سليمان، مرجع سابق، ص 112، 113.

² (تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 65، 66.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

للوائح مجلس المساهمة بمناسبة عملية خوصصة المؤسسات الاقتصادية ويقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعا لنشاط المؤسسة العمومية.

- الأملاك الغير المستغلة والتي لم يتم ترخيصها لوجهة ما.
- الأملاك التي لا يطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تملكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.
- الأملاك التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التقييم والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية .
- الأملاك المعروضة في السوق بمبادرة المؤسسة العمومية.
- بالإضافة إلى ذلك تضيف الفترة الأخير من المادة الثالثة تعتبر كأصل فائضة.
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة والتي تم إعادة إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.¹

ويتم تحصيل الأصول الفائضة كمايلي:

-اعداد جرد من طرف شركات تسيير المساهمات والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنخرطة لكل الأملاك العقارية المعنية بعملية استرجاع والمعازة على سبيل الانتفاع وعلى سبيل التمليك من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لها وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات يجب على شركات تسيير مساهمات الدولة ، اعداد جرد الأراضي المنفردة داخل المناطق الصناعية وإرساله كذلك إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مع إرسال نسخة منه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

¹ (تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 66، 67.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

يكن الجرد مرفقا عند الاقتضاء بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري ويقدم من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات إلى مجلس مساهمات الدولة.

المطلب الثاني: الوكيل العقاري كوسيط

يلعب الوكيل العقاري دورا هاما في المعاملات العقارية لاعتباره وسيطا بين طرفي المعاملة العقارية ووكيل عن أحد طرفي هذه الأخيرة الأمر الذي يستدعي لوضع نص خاص يحمي جميع الأطراف من التلاعبات والالتواءات .

وهذا ماجسده المشرع الجزائري خلال سنة للمرسوم التنفيذي رقم 09.18 المحدد لتنظيم مهنة الوكيل العقاري.

الفرع الأول: تعريف الوكيل العقاري

عرف المشرع الجزائري الوكيل العقاري في المرسوم التنفيذي رقم 09.18 مؤرخ في 23 محرم 1430 الموافق ل 20 يناير سنة 2009 يحدد النظام المتعلق بممارسة مهنة الوكيل المادة 02:

" يعد كل وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين أو لفائدة مالكه."

وتدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري جميع النشاطات والخدمات الآتية:

- الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو مجالات تجارية والمفاوضة فيها وإبرام عقود بشأنها.
- الوساطة العقارية، فنصت المادة الرابعة من المرسوم السابق الذكر حيث تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الآتية: الوكالة العقارية، القائم بإدارة الأملاك العقارية والوسيط العقاري:

الوسيط العقاري: يعد وسيطاً عقارياً كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها.¹ ومن خلال هذا التعريف ي ممارسة نشاط مهنة الوكيل العقاري كوسيط الحصول على الاعتماد بطلب يقدم إلى الوزارة المعنية بالسكن ويسلم له مقابل ذلك وصل استلام.

على أن يرفق طلب الاعتماد بالوثائق الآتية:

الشخص الطبيعي: نسخة من بطاقة التعريف، إذا كان بالنسبة لنشاطات الوكالات العقارية، القائم بإدارة الأملاك العقارية حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني بالنسبة لنشاط الوسيط العقاري.

حيازة شهادة تقني سامي في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني.²

ونصت المادة الرابعة من القانون 08/04 المتعلق بممارسة الأنشطة التجارية " يلزم كل شخص... باستثناء النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري والتي تخضع ممارستها إلى الحصول على الاعتماد أو ترخيص³ وخبرة 3 سنوات متتالية في المنصب من خلال هذه القوانين يتضح أن ممارسة نشاط الوكيل العقاري متوقف على حصوله على الاعتماد من الوزير المكلف بالسكن.

لم يكتفي المشرع بذكره التعريف وكيفية حصوله على طلب الاعتماد فقط بل خصه بحقوق والتزامات هي:

¹ أنظر المادة 4.2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18، ص 4، 5.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 مؤرخ في 8 محرم 141 الموافق لـ 8 سبتمبر سنة 2019، المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55، ص 22.

³ المادة 4 من القانون 08/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق لـ 14 غشتا سنة 2004، متعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريد الرسمية رقم 52-2004.

أولاً: حقوق الوكيل العقاري:

(1) الأجرة: كما سبق العمل الذي يقوم به الوكيل العقاري باعتباره وكيل عن مالك العقار يقتضي أن يتلقى مقابل ذلك أجر أو عمولة بمقابل الالتزامات التي تقع على عاتق الوكيل العقاري لممارسة نشاطه وقيامه بعمله على أكمل وجه له الحق في اقتضاء أجر على مقابل أتعابه.¹

ثانياً: التزاماته:

(1) نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 18/09 على " يجب على الوكيل العقاري في إطار ممارسة مهنته القيام بما يأتي:

- أداء التزاماته اتجاه أبنائه وفقاً للأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم وحسب أعراف المهنة.

- الاتفاق في تقديم الخدمات.

- احترام القوانين والتنظيمات التي تدير النشاط.

- قيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل ترقمه وتؤشر عليه المصالح المختصة للوزراء المكلفة بالسكن.

- يجب الاحتفاظ بهذا السجل خلال مدة خمس سنوات على الأقل وتقديمه مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات.

- إلصاق جدول الأتعاب والتعريفات بصفة مرئية للزبائن.²

(2) الالتزام بحسن النية: يجب أن يقوم الوكيل العقاري بمهمته بأمانة ونزاهة. حيث يسلك

الوكيل العقاري السلوك المطبق بنزاهة لشفافية في المعاملات القانونية إذ أنه بهذا السلوك يخلق بعداً أخلاقياً واجتماعياً.

¹ أنظر المادة 34 مرسوم 18/09، السابق الذكر، ص 8.

² أنظر المادة 28 مرسوم 18/09 نفسه، ص 7.

الفصل الثاني: إجراء الوساطة في المسائل العقارية في التشريع الجزائري

حسن النية هو مبدأ قانوني عام يجب أن يرافق تصرفات الوكيل بوصفه وسيطا عقاريا يسعى إلى تقريب وجهات النظر بين زبونه والطرف الآخر أو كذلك بوصفه كقائم بإدارة الأملاك عندما يكون كوكيل عن الشخص الذي أوكل له مهمة الإيجار أو صيانة أملاكه العقارية أو في نشاطه كوكالة عقارية عندما يقوم بكل الإجراءات الضرورية لإبرام العقود ومختلف العمليات الموكلة إليه . ففي كل الحالات عليه أن يسعى إلى تنفيذ مهامه طبقا لما نصت عليه قواعد النزاهة والشفافية في المعاملات فيسعى للقيام بواجبه على الوجه الأكمل.

وأن لا يخفي العيوب التي هو على علم بها التي قد تؤثر حقه وسلامة العقد.¹

3) الالتزام بمسك والحفاظ على الوثائق الإدارية:

يلتزم الوكلاء العقاريين كذلك بالحفاظ على الوثائق التي يستلمها من طرفي العقد والقيام بإعداد صور طبق الأصل بطلب من أحد طرفي العقد المذكورين إننا معتبرا هذه الوثائق كوديعة. وبالتالي من اللازم الحفاظ عليها وردها بعد انتهاء مهامه.

الفرع الثاني: مسؤوليته

فالمسؤولية تتمثل في إخلال الوكيل العقاري أحد التزاماته وتجاوزه مهامه المسندة له أو تسببه بضرر للغير يلزمه التعويض سواء كانت مدنية " عقدية، تقصيرية " ، جزائية " الحبس، غرامة" إما الإدارية " إلغاء الاعتماد للوكيل العقاري ، سحب الاعتماد"

أولاً: المسؤولية المدنية: ونقصد به مخالفة الوكيل كوسيط عقاري أحد التزاماته التي يفرضها القانون " مسؤولية تقصيرية" أو عند إلحاق الضرر بالغير أو مخالفة التزام يتضمنه العقد " مسؤولية عقدية" في كلتا الحالتين يلزم بالتعويض .

¹ (دريدي شنيبي : الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري ، د ط ، دار النشر جيطلي، الجزائر، ص 31.

1-مسؤولية عقدية : تترتب المسؤولية العقدية على عدم تنفيذ الالتزام الناشئ عن العقد وبالتالي خرقه للالتزامات المقررة عليه ولقيام هذه المسؤولية بتوفر ركن الخطأ ثم الضرر فالعلاقة السببية بينهما ، أقر المشرع أن تكون الوكالة مكتوبة لإثبات العلاقة بينهما وحماية حقوق كل منهما.

2-مسؤولية تقصيرية: إخلال الوكيل بالتزاماته المفروضة قانونيا بعدم أداءها على أكمل وجه يقع على عاتق المسؤول تعويضا لطرف المتضرر وبذلك يتوفر ركن الخطأ وبثبوت وقوع الخطأ لابد من وقوع ضرر واثبات وجود العلاقة السببية بينهما.

ثانيا: المسؤولية الجزائية: حيث نصت المادة 378 من قانون العقوبات على مايلي " يمكن أن تصل مدة الحبس إلى 10 سنوات وغرامة مالية تقدر ب 200 ألف دينار جزائري إذا وقعت جريمة خيانة الأمانة من شخص لجأ إلى الجمهورية للحصول لحسابه الخاص أو بوصفه مدير أو مسير أو مندوبا عن شركة أو مشروع تجاري أو صناعي على أموال أو أوراق مالية على سبيل الوديعة أو الوكالة أو الرهن من سمسار أو وسيط أو مستشار مهني أو محرر أو عقود...¹

وطبقا لهذه المادة عند ارتكاب الوكيل كوسيط جريمة متمثلة في خيانة الأمانة أثناء أداء مهمته بالحبس تصل إلى 10 سنوات وغرامة مالية 200 ألف دينار إضافة إلى ذلك حرمانه من ممارسة حقوقه المدنية والسياسية إن أمكن.

¹ (المادة 378 من الأمر رقم 156/66 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم بالقانون رقم 23/06 مؤرخ في ديسمبر 2006، ج ر، عدد 84، سنة 2006.

ثالثا: المسؤولية الإدارية:

إن نشاط الوكيل العقاري سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، يمكن أن يتعرض لعقوبات إدارية تسطها السلطة الإدارية، وهي متعلقة أساسا بمنح الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن.

من أجل ممارسة مهنة الوكيل العقاري من طرف السلطة الإدارية وعليه فقد تم الاعتراف للسلطة الإدارية استثناءا بتوقيع الجزاء أو العتاب الإداري على الجرائم المرتكبة في حق القوانين والتنظيمات الإدارية لأن قدرتها أنجح وأكثر فاعلية من حيث السرعة والمواجهة الرادعة للمخالفات المرتكبة ضد النظم الإدارية وقد تختلف عند المعاقبات الإدارية بين سجن الاعتماد مؤقتا أو نهائيا وكذا إلغاء الاعتماد.¹

1- سحب الاعتماد مؤقتا أو نهائيا:

نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18/09 على: " يمكن الوزير المكلف بالسكن القيام بسحب الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية حسب الحالة.

يصدر السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة أشهر في حالة:

- عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن.
- عدم احترام قواعد وأعراف المهنة .

يصدر السحب النهائي في حالة :

- التتكر المعتمد وبصفة متكررة للالتزامات المسندة إليه.
- إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفر.

¹ بوصوفة الزهرة (الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن) ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة بن عكنون

الجزائر، السنة الجامعية 2012/2013، ص 111.

- وإذا كان تعليق أو توثيق النشاط غير مبررين ولم يعلن عنهما في أجل 12 شهرا.¹ من خلال ذلك نجد المشرع الجزائري قد نص على سبيل الحصر على حالتين فقط يمكن للوزير المكلف بالسكن أن يصدر بشأنهما السحب المؤقت لمدة لا تزيد عن 6 أشهر وهي في حالة عدم قيام الموكل بالتنفيذ الجزئي وليس الكلي ، كما أنه يتعرض لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد لأنه من بين الالتزامات عليه² أما عقوبة السحب النهائي للاعتماد يتمثل في ثلاثة حالات: فالحالة الأولى التكرار: ويقصد به سوء النية في أدائه مهامه فتعمد عدم تنفيذ لالتزاماته ، أما عدم توفر شروط الاعتماد المنصوص عليها المادة 8 مرسوم 18/09 ، أما الحالة الثالثة حالة توقف صاحب الاعتماد عن ممارسته لنشاطه بدون ذكر مبرر ولم يتم إعلانه لمدة 12 شهرا.

2- سحب الاعتماد رسميا من طرف الوزير المكلف بالسكن:

ينتج عن السحب حالة يصدر فيها حكم قضائي بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات، سحب الاعتماد رسميا من طرف الوزير المكلف بالسكن.³ ان السحب الرسمي للاعتماد في حالة صدور حكم قضائي يدين الوكيل العقاري بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات ، هو عقوبته تكميلية متعلقة بعقوبة جنائية فعقوبة السحب الرسمي للاعتماد هي عقوبة تكميلية بقوة القانون.⁴

¹ (أنظر المادة 37 مرسوم تنفيذي 18/09، سابق الذكر، ص 5.

² (بوصوفة الزهرة، مرجع سابق، ص 121.

³ (بوصوفة الزهرة، مرجع نفسه، ص 121.

⁴ (بوصوفة الزهرة، مرجع نفسه، ص 122 .

خلاصة الفصل

يتضح لنا من خلال ما تم دراسته في هذا الفصل أن المشرع بين في تشريعه على أسلوب من أساليب فض النزاع لإيجاد حل ودي بمساعدة شخص محايد ويسمى الوسيط وقد عرفت الوساطة عدة تعاريف سواء من الجانب اللغوي اصطلاحيا والفقهي أما المشرع الجزائري لم يعرفها تعريفا دقيقا .

اكتفى بذكر إجراءاتها في قانون إجراءات المدنية والإدارية أيضا القانون رقم 08-09-02 والمرسوم التنفيذي 09-100 القانون المدني...

أيضا حدد أوجه الاختلاف بينه وبين أهم خصائصه التي تميزه عن غيره من مصطلحات المشابهة له، وتبيان أنواعه سواء كانت اتفاقية أو قضائية وهذه الأخير المعتمدة في الجزائر.

ولا تكون الوساطة إلا بقيام عنصرها الجوهرية ألا وهو الوسيط الشخص الذي يقوم بالتسوية حيث يعرضه القاضي على الأطراف المتخاصمة أو يعينه الأطراف.

وبعد ذلك يأتي دور الوسيط وما يقوم بها من إجراءات لفض النزاع ليس شرطا أن تكون الوساطة طريقة لحل نزاع بين المتخاصمين فقط ، قد تكون لها صور وأجهزة تمثلها لتسيير وتنظيم المعاملات العقارية وهي مؤسسة عمومية تخضع إلى وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار.

أيضا نجد الوسيط المتمثل في الوكيل العقاري الذي له دور كبير في المعاملات العقارية بكونه وكيل عن أحد طرفي المتعاقدين ويمارس نشاط مهنته حصول اعتماد بطلب من وزير السكن للقيام بعمله على أكمل وجه وعلى مسؤوليته وأن لا يسبب أي ضرر لغيره بتجاوز أحد التزاماته.

الخاتمة

الخاتمة.

وفي الختام أبرز البحث أنه يمكن الإستفادة من الصلح والوساطة بتحقيق أهداف وقائية معاصرة وتقريباً وجهان النظر بأحكام منظمة بإعتبارهما مثبتان للحقوق دون صياغتها وطريقة لإرضاء الطرفين، دون تحايل أو الضغط من أحدهما على الآخر.

كما تمرن دراسة البحث لمدى فعالية الصلح والوساطة في المسائل العقارية يتجلى ذلك باهتمام المشرع الجزائري التي تضمنها ونظمها.

عرف المجال العقاري الصلح والوساطة في صور عديدة كانت لها دور في تسهيل تطبيق القانون للمخالفات التي تعرقل وتعيق العدالة مما استدعى للجوء إليها، وتعلقه بالمعاملات المادية التي يكون في أمس الحاجة لها.

ولا ننسى الشريعة الإسلامية التي حثت على التعامل بهما لأنهما يكسبان الأجر والثواب مع ضرورة الخذ بعين الإعتبار للتوصيات والنتائج المتمثلة في:

النتائج:

1. اعتماد الصلح في منازعات المسح العام حالة تلقي الاعتراضات والشكاوي للفحص فيها حفاظاً على حقوق و عدم انتهاكها.
2. الوسيط طرف محايد لتقريب وجهات النظر دون العمل لمصلحة أحد الطرفين دون سلطة الفصل في النزاع مما جعل اللجوء و الاعتماد عليه دون خوف عن ضياع الحقوق.
3. تمثيل الوساطة في مؤسسة عمومية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتطوير الإستثمار العقاري.

التوصيات:

1. اهتمام القضاة بالصلح قبل الفصل وعرضه على الأطراف قبل الحكم النهائي.
2. تقنين المشرع الجزائري الصلح والوساطة في نصوص قانونية مفصلة ومحددة لأحكامها ولكيفية إجرائهما القانوني لكل مجال على حدى.
3. التوجيه واللجوء للصلح والوساطة لنشر القيم النبيلة والمعاملة الطيبة.
4. التقيد بأحكام كل منهما دون نهب حقوق الغير بالتحايل والإكراه.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع:

القرآن الكريم

1- سورة النساء الآية 128 والآية 35.

3- سورة الحجرات الآية 10.

السنة:

1- أحمد شمس الدين الزيلعي، جمال الدين محمد بن عبد الله، كتاب السير، باب الموادعة ومن يجوز أمانه، جزء ثالث، 2010.

2- المسبوط لشمس الدين السرخسي، الصلح في العقار، الجزء الثاني، دار الفكر للطبع.

النصوص القانونية:

1- الأمر رقم 156/66 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم بالقانون رقم 23/03 مؤرخ في 20 ديسمبر 2006 دج، ج.ر عدد 84 لسنة 2006.

2- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 92 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

3- الأمر 85/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

4- قانون رقم 90-02 مؤرخ في 10 رجب عام 1430 الموافق لـ 6 فبراير سنة 1990 يتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة في الإضراب الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 6.

5- قانون 08/04 المؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1425 الموافق لـ 14 عشت سنة 2004 متعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية جريدة رسمية رقم 52-2004.

6- قانون 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق لـ 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات عن

- 7- القانون 09/07 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخ في 23/04/2008.
- 8- المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25/03/ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 1976 رقم 400/84، المؤرخ في 24/12/1984 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام الجريدة الرسمية للجمهورية الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخ في 13/04/2008.
- 9- مرسوم 119/07 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل لسنة 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يحددها قانونها الأساسي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 27.
- 10- مرسوم التنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق لـ 20 يناير سنة 2009، يحدد تنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 06.
- 11- مرسوم التنفيذي 100/09 مؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1430 الموافق 10 مارس سنة 2009 يحدد كفاءات تعيين الوسيط القضائي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 16.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 242/19 مؤرخ 8 محرم عام 1441، الموافق 8 سبتمبر سنة 2019 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية العدد 55.

الكتب:

- 1- أمزيان جزي، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر.
- 2- الأنصاري حسن النيداني، الصلح القضائي، دور المحكمة في الصلح والتوفيق بين الخصوم دراسة تأصيلية وتحليلية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر الأزاريطة الإسكندرية، 2009.
- 3- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون رقم 09/08 مؤرخ 23 فيفري 2008 طبعة الثانية، منشورات بغدادي 2009.

- 4- _____ شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي الجزائر.
- 5- حمدي باشا عنر ألبان، تظهير الملكية العقارية الخاصة، طبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2014.
- 6- دليلة جلول، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، د.ط، سنة الطبع 2012، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- 7- دريدي شنيتي، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، د.ط، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012.
- 8- ريم مراح، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع.
- 9- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 34 حي الأبرويار، بوزريعة، الجزائر، 2003.
- 10- سائح سنوثة الجزء الثاني شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية-نص- شرحا- تعليقا- تطبيقا- القانون 09/08 مؤرخ 18 صفر سنة 1429 موافق لـ 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المواد 584 إلى 1065، دار الهدى عين مليلة، الجزائر.
- 11- شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، الطبعة الأولى، دار هومة الجزائر، 2006.
- 12- عبد الرزاق السنهوري، المجلد الثاني، الجزء الخامس، الوسيط في شرح القانون المدني، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د.ت.
- 13- عبد الله بن صالح عبد العزيز السيف، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، الطبعة الأولى، دار الميمان للنشر والتوزيع الرياض، 1434هـ-2013م.
- 14- عبد السلام ذيب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة المحاكمة العادلة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2011.
- 15- عمر بن سعيد الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، باتنة، بركة، 2001.
- 16- كارل سليكيو، عندما يحتدم الصراع، دليل عملي لاستخدام الوساطة في حل النزاعات، الدار الدولية للنشر والتوزيع، مصر، 1999.

- 17- لحسن بن شيخ، آثاميا قانون الإجراءات الإدارية، دراسة قانونية تفسيرية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
- 18- محمود السيد التحيوي، الصلح والتحكيم في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2003.
- 19- محمود عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د.ط، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع حي بن شوبان، روية، الجزائر، 2009.

الأطروحات والمذكرات

- (1) الصيد أحمد، تسوية منازعات عقود الاستهلاك، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص في حماية المستهلك والمنافسة، جامعة، سعيد حمدين، الجزائر-1-، السنة الجامعية 2014-2015.
- (2) أسيد صلاح عودة سمحان، عقد الصلح في المعاملات المالية قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في الفقه والتشريع بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2006م.
- (3) أحمد فواتح فاطمة الية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون مدني أساسي جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم - السنة الجامعية 2014-2015.
- (4) أحمد محمود صالح أبو مشهش الصلح و تطبيقاته في الاحوال الشخصية قدمت هذه الرسالة استعمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القضاء الشرعي بكلية الدراسات العليا بجامعة الخليل، فلسطين سنة 1428هـ - 2007م.
- (5) بلقاسم شتوان، الصلح في الشريعة والقانون، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة بقسم الفقه وأصوله، جامعة الأمير عبد القادر، علوم إسلامية، قسنطينة، 2000-2001.
- (6) بوصوفة الزهرة الوكيل العقاري كمنشأ إقتصادي مقنن مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون جامعة بن عكنون، الجزائر ، السنة الجامعية 2012-2013.

(7) بريك الطاهر عقد الصلح، دراسة مقارنة بين القانون المدني و الشريعة الاسلامية مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية جامعة الجزائر و العلوم الادارية ، بن عكنون، 2011-2012.

(8) بوجمعة بتشيم، النظام القانوني للوساطة القضائية، دراسة قانونية في القانون المقارن مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون مقارن جامعة تلمسان، 2011-2012.بوزية ساجية الوساطة في ظل قانون الاجراءات المدنية و الادارية مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون جامعة بجاية ، السنة الجامعية 2011-2012.

(9) بوزنة ساجية، الوساطة في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2002-2012

(10) تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري جامعة بن عكنون، الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015.

(11) جديلي نوال، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر كلية الحقوق، تاريخ المناقشة جانفي 2017.

(12) جقبوط محفوظ، الشهر العيني و إستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة بن عكنون الجزائر 1، 2013.

(13) خولة ملاك ، الوساطة القضائية في الجزائر، دراسة إستطلاعية حول مهمة الوسيط القضائي في رسالة ماجستير في علم الاجتماع التنظيم و الديناميكيات الاجتماعية، جامعة بوزريعة علوم إنسانية و إجتماعية 2011-2012.

(14) خلاف فاتح، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عام جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية، 2014-2015.

- 15) سالمى نضال، دراسة مقارنة بين الصلح والتحكيم الداخلي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائر، لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق جامعة وهران، السنة الجامعية 2015-2016.
- 16) شهر زاد بشارة، عقد الصلح في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2016-2017.
- 17) قواوي بن سليمان منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم تخصص قانون، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2017-2018.
- 18) فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008.
- 19) ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان 2007.
- 20) عبد الرزاق عبد الرحمان اسماعيل، الصلح و أحكامه دراسة فقهية تأملية رسالة مقدمة لنيل درجة الماحستير في الدراسات الاسلامية جامعة السودان للعلوم و التكنولوجيا كلية الدراسات العليا سنة 1438هـ ، 2007م.
- 21) علي بن علوي الصلح ودوره في استقرار الاسرة بحث مقدم لنيل درجة الماحستير في الشريعة و القانون جامعة وهران 2011-2012.
- 22) عروي عبد الكريم ، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية " الصلح و الوساطة القضائية " طبق لقانون الاجراءات المدنية و الادارية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، بن عكنون، تاريخ المناقشة 2012/06/30.
- 23) عساني علي، التظلم و الصلح في المنزعات الادارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام جامعة تلمسان سنة 2007-2008.

24) يحيوي نادية، الصلح وسيلة لتسوية نزاعات العمل وفقا للتشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع " قانون المسؤولية المهنية " جامعة مولود معمري، تيزيوزو ، سنة 2013.

25) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية تاريخ المناقشة 15 مارس 2014.

26) لبيض ليلى منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.

27) محمد الطاهر بلموهوب الوساطة القضائية دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في العلوم الإسلامية تخصص شريعة وقانون، جامعة باتنة، كلية العلوم الإسلامية، السنة الجامعية 2016-2017.

28) محمد محسن وآخرون، الصلح في القانون الجزائري مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 13، 2005.

المقالات:

1. أحمد أنور ناجي، مقال علمي مدى فعالية الوساطة في المجتمع الجزائري قراءة سوسيو تاريخية لإستحداث الوساطة القضائية في الجزائر .

2. اسماعيل بوقرة، مجلة العلوم القانونية و السياسية العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع و تطوير الاستثمار بالجزائر جامعة عباس لغرور ، خنشلة ، الجزائر، المجلة 10 العدد 1 أفريل 2019.

3. الحاجي حميد الوسائل البديلة لتسوية النزاعات مدخل أساسي لإصلاح القضاء التحكيم و الوساطة مجلة الفقه و القانون، العدد 21 يوليو 2014 ارمدر 2336.0615.

4. المزوار قدور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة مجلة الاجتهاد القضائي للدراسات القانونية الاقتصادية، المجلد 8، العدد 1، لسنة 1433هـ، 2012م.

5. اسماعيل كاظم العيساوي، الصلح في القضاء الاسلامي لحل النزاعات المدنية و الجنائية دراسة فقهية، المجلة الاردنية في الدراسات الاسلامية المجلد 8، العدد 1، لسنة 1433هـ، 2012م.
6. أحمد علي معتوق، أحكام الصلح و أثره في فض النزاعات في الشريعة الاسلامية و القانون الوصفي، العدد الثامن مجلة كلية الاداب.
7. بلكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في التشريع الجزائري/ مجلة العلوم الانسانية عدد 23 معهد العلوم و الحقوق السياسية، جامعة سوق أهراس 2011.
8. حسن عبد اللاوي، مقال علمي الوساطة في المجتمع الجزائري قراءة سوسيو تاريخية لاستحداث الوساطة القضائية في الجزائر.
9. خضار نور الدين الوساطة في القانون الجزائر، نشرة المحامي لمنظمة سطيف، عدد 10، سطيف 2009.
10. دموش أوسامة ، مجلة علمية الوساطة في المكتبات العمومية في الجزائرالسياق الاجتماعي الثقافي و الرهان المهني، عدد 07 سنة 2016 جامعة وهران أحمد بن بلة .
11. سرور طالبي، مجلة جيل حقوق الانسان، العام الرابع العدد 21 يوليو ، لبنان، طرابلس 2017.
12. رزان صلاح ، مقال الرسائل البديلة كل النزاعات قضايا مجتمعية 30 سبتمبر 2018.
13. سولام سفيان، مجلة الفكر المركز القانوني للوسيط القضائي في التشريع الجزائر العدد العاشر جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس.
14. سردو محمود ، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية و التبذير المجلد 11 العدد 2(2019) جامعة الجليلي ، بونعامة خميس مليانة ، الجزائر.
15. لحاق عيسى و سليمان النحوي ، الوساطة القضائية كمبدأ إجرائي لحل المنازعات المدينة ، مجلة الافاق العلمية / المجلد 11 العدد 1 سنة 2019.
16. معارف (مجلة علمية محكمة) قسم العلوم القانونية سنة التاسعة العدد 19 ديسمبر 2015 جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة ، الجزائر 1369هـ، 2006.

المدخلات

- 1- شتوان حنان العقار الصناعي كألية لانعاش الاستثمار المحلي و دعم الاقتصاد العدد الخامس عشر ، جامعة مستغانم ، جوان 2016.

ملتقيات

- 1- بن عبد العزيز فطيمة، و بن حمودة محبوب، الملتقى العلمي الدولي حول استراتيجية النشاط الاستثماري في المناطق الصناعية و مناطق النشاط في الجزائر، جامعة البليدة 2 و 6 و 7 نوفمبر 2018.

- 2- دليل الممارسات الجيدة بموجب اتفاقية لاهاي مؤتمر ماي للقانون الدولي الخاص المكتب الدائم الخاصة بالجوانب المدنية للأن.....الوساطة الطباعة بلجيكا 1980.

معاجم

- 1- ابن المنظور، المجلد السابع لسان العرب، د، ط، دار صابر بيروت.
- 2- حيدر كورنو معجم المصطلحات القانونية ترجمة منصور القاضي.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

1	مقدمة:
4	الفصل الأول:
4	إجراء الصلح لتسوية النزاعات العقارية
4	في التشريع الجزائري
6	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للصلح
6	المطلب الأول: مفهوم الصلح
6	الفرع الأول: تعريف الصلح
11	الفرع الثاني: خصائصه
15	المطلب الثاني: أحكام الصلح
16	الفرع الأول: أركانه
23	الفرع الثاني: انقضائه
26	الفرع الثالث: آثار الصلح
30	المبحث الثاني: الصلح في المسائل العقارية
30	المطلب الأول: مجال الصلح العقاري
31	الفرع الأول: في إطار المسح العقاري " الترقيم العقاري، التحقيق العقاري "
46	الفرع الثاني: في إطار المنازعات الجبائية:
49	المطلب الثاني: إجراء الصلح
49	الفرع الأول: انعقاد جلسة الصلح

52	الفرع الثاني: محضر الصلح
54	خلاصة الفصل الأول:
55	الفصل الثاني:
55	إجراء الوساطة في المسائل العقارية
55	في التشريع الجزائري.
57	المبحث الأول: ماهية الوساطة
57	المطلب الأول: مفهوم الوساطة
59	الفرع الأول: تعريف الوساطة
62	الفرع الثاني: الوساطة في القانون الجزائري
70	المطلب الثاني: إجراءات الوساطة
71	الفرع الأول: الوسيط
75	الفرع الثاني: سير إجراءات الوساطة
78	المبحث الثاني: صور الوساطة
78	المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
78	الفرع الأول: تعريفها
85	الفرع الثاني: تسيير الوكالة للحافظة العقارية
90	المطلب الثاني: الوكيل العقاري كوسيط
90	الفرع الأول: تعريف الوكيل العقاري
93	الفرع الثاني: مسؤوليته

97 خلاصة الفصل

68 الخاتمة.

70 قائمة المصادر والمراجع