

ماسٲتر العقار والمعاملات الإٲتمانية

الفوج الأول

وحدة :

القانون الجنائي للمعاملات العقارية و الإٲتمانية

عرض ٲحت عنوان :

الجهات الرسمية المخول لها إنجاز المحاضر
المتعلقة بالعقار والتعمير

من اقتراح الاستاذ :

سعد بنعجبة

من إعداد الطلبة الباحثين :

□ أميمة القنفود

□ صفاء بوطاهر

□ أشرف عناب

السنة الدراسية : 2020-2021

الجهات الرسمية المخول لها إنجاز
المحاضر المتعلقة بالعقار والتعمير



ميدان
التعمير

الميدان
العقاري

1

الممدان العقارى

فيما يتعلق بالتصريح بالشروع في إنجاز أعمال أو الإنتهاء منها

فيما يتعلق بالتمهيد لنقل الملكية

فيما يتعلق بالتصريح
بالشروع في إنجاز
أعمال أو الإنتهاء منها

محضر التحديد في إطار
مسطرة التحفيظ

محضر معاينة الأمكنة
من طرف القاضي

محضر تسليم أشغال
التجزئة العقارية

المهندس المساح
الطبوغرافي

القاضي المقرر أو
المكلف بالقضية

لجنة التسليم المؤقت
للأشغال والذي
يرأسها ممثل المجلس
الجماعي

محضر الترخيد

□ ينجز عند الإنتهاء من عملية تحديد العقار المرتبط بمسطرة التحفيظ

□ يحرر من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المحلف والمقيد في جدول الهيئة الوطنية للمساحين الطبوغرافيين تحت مسؤوليته .

□ يتحمل المهندس الطبوغرافي المسؤولية التقصيرية عن الخطأ المرتكب عند الترخيد كأن يكون ما حرره في المحضر غير مطابق للواقع . ويتضمن المحضر :

- تاريخ ووقت العملية المنجزة
- الأسماء العائلية والشخصية وصفاتهم والوثائق المثبتة لهويتهم
- وصف موقع الانصاب وعددها وحدود العقار والاجزاء المشوبة به
- الإتفاقات التي تمت بين الاطراف اثناء إنجاز عملية الترخيد
- توقيع المهندس المساح الطبوغرافي وطالب التحفيظ وكل الأشخاص الحاضرين لهذه العملية
- يتضمن المحضر جاني تقني وقانوني ويعتبر وثيقة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور .

□ يكون المهندس المساح الطبوغرافي مسؤولاً جنائياً في حالة تزوير المحضر باعتباره محرر رسمي وذلك متى توافرت عناصر جريمة التزوير حسب مقتضيات المادة 351 من القانون الجنائي والمتمثلة في : الركن المادي الا وهو تغيير الحقيقة بالطرق التي نص عليها القانون ، و ان يكون هذا التغيير من شأنه أن يسبب ضرر ، ثم القصد الجنائي المتمثل في سوء نية المزور .

□ برجوعنا للقانون 30.93 المنظم لمهنة الهندسة المساحة الطبوغرافية نجد أن المادة 109 تحيلنا إلى القانون الجنائي بحيث أن كل من يحمل لقب مهندس مساح طبوغرافي يتعرض للعقوبات المنصوص عليها بمقتضى المادة 381 من القانون الجنائي ما لم يرد بالقانون الخاص عقوبات أشد .

محضر معاينة الإمكانة من طرف القاضي

- محضر ينجز من قبل القاضي الذي يعينه رئيس المحكمة لتحضير ملف القضية للبت فيجميع مدى صحة أو عدم صحة التعرضات المقدمة .
- ينتقل القاضي المقرر إلى عين العقار موضوع المنازعة لإجراء البحث بمساعدة المهندس المساح الطبوغرافي إذا اقتضى الأمر ذلك .
- يتم الإستماع إلى تصريحات جميع الخصوم خاصة فيما يتعلق بمصدر ملكيتهم وسبب منازعتهم مع تطبيق الحجج المدلي بها على الحقوق و الأجزاء المتنازع عليها ويضمن كل ذلك بمحضر يوقعه كل من القاضي والمعني بالأمر حتى يكون له الحجية القانونية عند إثارة أي نزاع فيما بعد .

محضر تسليم أعمال التجرئة العقارية

- طالب التجزئة العقارية ملزم بالتصريح بنهاية أشغال التجزئة هذه الأشغال تكون محل تسلّم مؤقت وتسلم نهائي.
- يقصد بالتسلم المؤقت معاينة اللجنة المختصة للأشغال وتقدير مدى مطابقتها لمشتملات المشروع.
- تقوم اللجنة التي تولت التسليم المؤقت بالتسلم النهائي لأشغال التجهيز بعد مضي ستة على تحرير محضر التسليم المؤقت للأشغال.
- تتولى هذه اللجنة التي تضم ممثلين للجماعة الحضرية أو القروية وممثلين للإدارة كما تضم ممثلاً لمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.
- يدعى صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسون المختصون ومهندس المساحة لحضور اجتماع اللجنة.
- يحرر بعد انتهاء الاجتماع إما محضر التسليم المؤقت للأشغال وإما وثيقة المعاينة بحسب ما تقتضيه الحالة.

- يقوم رئيس المجلس الجماعي بتوجيه نسخة من محضر التسلم المؤقت إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية الوكالة الحضرية.
- تقوم اللجنة التي تولت التسلم المؤقت بالتسليم النهائي لأشغال التجهيز بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم المؤقت للأشغال ويدعى لحضور هذا التسلم كل من صاحب التجرئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسين المختصين.

فيما يتعلق بالتمهيد لنقل الملكية

محضر المصالحة في
مجال التعرضات على
مطلب التحفيظ

• المحافظ على الاملاك
العقارية

محضر تقييم العقار في
إطار نزع الملكية من
أجل المنفعة العامة

• اللجنة الإدارية للتقييم

محضر الحجز العقاري
وإرساء المزايمة

• عون التنفيذ

محضر المصالحة

- يبرم الصلح بين المتعرض وطالب التحفيظ من طرف المحافظ العقاري في مرحلة وجود ملف التحفيظ بالمحافظة العقارية قبل توجيهه للمحكمة.
- يباشر المحافظ على الاملاك العقارية عملية الصلح عندما يمر أجل شهر على انتهاء ميعاد التعرض دون أن يثبت طالب التحفيظ رفع او قبول هذا التعرض.
- يشترط لصحة محضر المصالحة:
 - ◆ الصلح لا يكون إلا بعد تقديم التعرض.
 - ◆ الصلح يكون في نطاق طلب التحفيظ ولا يخرج عنه.
 - ◆ أن يكون الصلح منهيًا للنزاع.
 - ◆ أن يحضر محضر الصلح من طرف السيد المحافظ على الاملاك العقارية.
- لا يتحمل المحافظ العقاري أية مسؤولية عن عدم مبادرته لدعوة الصلح بين أطراف النزاع، فالأمر يرجع لسلطته التقديرية لذلك فلا لوم عليه اذا لم يبادر الصلح.
- بعد نجاح عملية الصلح يحضر المحافظ محضرا يوقع عليه طالب التحفيظ والمتعرض والمحافظ تم يسجل العقار في المحافظة العقارية طبقا للصلح المبرم والذي يحفظ حقوق الأطراف.
- محضر الصلح ذا قوة اثباتية لا يطعن فيه الا بالزور.

محضر تقويم العقار في إطار مزرع الملكية من اجمال المنفعة العامة

❖ محضر يحزر من قبل اللجنة الإدارية للتقييم والذي تتولى مهمة تحديد قيمة العقار اعتبارا بتاريخ نشر مقرر التخلي عن الملكية أو المرسوم المعلن للمنفعة العامة بالجريدة الرسمية .

❖ تستند هذه اللجنة في التقييم الى مجموعة من العناصر:

- موقع العقار وحدوده
- طبيعته (حضري ، شبه حضري ، قروي)
- قربه من التجهيزات العمومية وا
- لارتفاعات الموجودة عليه

❖ تتكون اللجنة الإدارية من :

- السلطة الإدارية المحلية أو من يمثلها رئيسا
- رئيس أملاك الدولة أو من يمثلها
- قابض التسجيل
- ممثل طالب نزع الملكية ، أو الإدارة التي يجري نزع الملكية لفائدتها .

- ممثل طالب نزع الملكية ، أو الإدارة التي يجري نزع الملكية لفائدتها .
- ينضاف الى هذه اللجنة أعضاء غير دائمين كمفتش الضرائب الحضرية او منتدبه ، مفتش التعمير أو منتدبه اذا تعلق الأمر بأراضي حضرية مبنية أو غير مبنية و ممثل الإقليم للفلاحة ومنتدبه ، مفتش الضرائب القروية ومنتدبه اذا تعلق الأمر بأرض قروية .

❖ بمجرد انتهاء اللجنة الإدارية للتقييم من أشغالها ، يتم تحرير محضر من قبلها يتضمن مبلغ التعويض المحدد.

يترتب عن هذا المحضر

عرض القضية على أنظار
القضاء الإداري للمطالبة
بالتعويض مقابل نقل الملكية
في حالة عدم اقتناع المنزوع
ملكيته بالثمن الهزيل الذي
حدده اللجنة والذي يشكل
فارق كبير بينه وبين قيمة
العقار الحقيقية

اتفاق بالمرضاة مع المنزوع
ملكيته على ثمن محدد وبالتالي
تحرير محضر الاتفاق بالمرضاة
أمام السلطة الإدارية التابع لها
العقار اذا كان مقيما بالعقار . أما
اذا كان خارج موقع العقار فيتم
إبرام الاتفاق بواسطة عقد وفق
الشروط القانونية ويبلغ الى
السلطة المحلية

محضر الحجز العقاري وإرساء المزايدة

❖ يتقدم المستفيد من السند بطلب إلى رئيس مصلحة كتابة الضبط يضمن فيه ملتمسه بإجراء حجز على عقار مدينه ،ومتى كان هذا الطلب مستوفيا لكافة الشروط المستوجبة قانونا انتقل عون التنفيذ إلى عقار المدين بحجزه وتحرير محضر بذلك .

❖ يجب أن يتضمن هذا المحضر مجموعة من البيانات المنصوص عليها قانونيا :

- بيان نوع السند التنفيذي وما إذا كان حكما أو عقدا أو رسميا أو غير ذلك تم تاريخه ،وتاريخ تبليغ المدين بالحكم
- مقدار الدين المطلوب
- ذكر الانتقال إلى مكان الحجز
- تعيين العقار محل التنفيذ مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ونوعه ومواصفاته ...
- يشار في المحضر ايضا حضور المحجور عليه أو عدم حضوره
- تاريخ توقيع الحجز
- توقيع مامور الحجز على المحضر حتى تكون له الصفة الرسمية

❖ بعد تحرير المحضر وتقييده بالرسم العقاري من طرف المحافظ إذا تعلق الأمر بعقار محفظ يعين حارس عليه وذلك لضبط تصرفات المدين على العقار إلى حين إجراء السمسرة وبيعه .

❖ يعتبر إشهار البيع في المزاد العلني بمثابة عرض موجه للعموم لبرام عقد البيع ، لذلك كان من الضروري ان يتم وضع شروط هذا البيع عم طريق تحديد جميع المرافق ومحتويات العقار المعروض للمزاد وكل التحملات والتكاليف التي يتحمل بها .ك

❖ يقوم المكلف بالتنفيذ بمجموعة من الإجراءات :

• يبلغ خلال 10 أيام الاولى من تاريخ السمسرة المحددة في 30 يوما انذارا للمدين يخبره بتاريخ البيع

• تهيئ دفتر التحملات

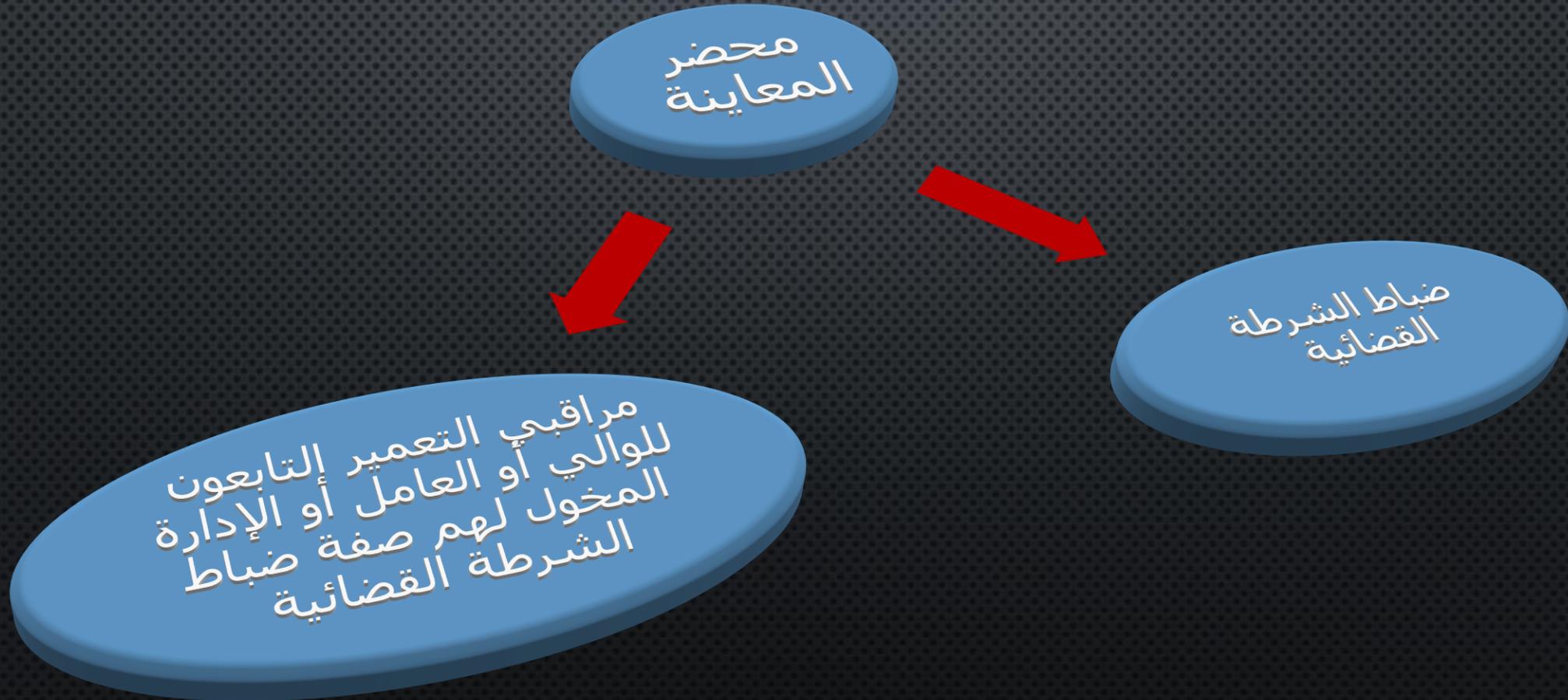
• يقوم المكلف بتعليق الاعلان ببيع العقار بلوحة المحكمة وبياب العقار المرهون

❖ تجرى السمسرة بقاعة البيوعات بالمحكمة في التاريخ المحدد للبيع ، ويتعرف مامور التنفيذ على المتزايدين .

❖ تنطلق المزايمة بالثمن الافتتاحي المحدد من طرف الخبير ويسجل مامور التنفيذ المبالغ المعروضة بقائمة المتزايدين إلى آخر عرض يقدم .

❖ تنتهي السمسرة بتحرير محضر إرساء المزاد زيعتبر هذا المحضر سنداً للملكية بعد تحرير محضر البيع النهائي ولا يسلم إلا بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في المزايمة (ثمن البيع ، حقوق التسجيل والتنمبر ، الرسوم القضائية) وانداك يحق للمشتري أن يسجل العقد بالمحافظة العقارية .

ممدان التعمير



مجال المعاينة في مجال التعمير

- ❑ تشكل محاضر المعاينة العمود الفقري لمسطرة ضبط مخالفات التعمير ،وعلى ضوءها تتم المتابعة القضائية .
- ❑ يقوم المراقب الذي عاين المخالفة بتحرير محضر بشأنها .
- ❑ طبقا للمادة 65 من القانون 66/12 المتعلق بزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء نجد أن المشرع أسند مهمة تحرير محاضر معاينة المخالفات الى كل من:

**مراقبي التعمير التابعون للولي أو العامل
أو الإدارة المخول لهم صفة ضابطة
الشرطة القضائية**

+

ضباط الشرطة القضائية

□ يوجه المحضر الى وكيل الملك داخل أجل 3أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفق بنسختين منه ومشهود بمطابقتهما للأصل ،والوثائق المتعلقة بالمخالفة ،كما تبلغ نسخة من محضر المعاينة الى كل من السلطة الإدارية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية ثم المخالف .

□ ينص القانون الجديد على تفعيل مقتضيات المسطرة الجنائية عند تحرير محضر معاينة المخالفات وبالتالي يجب احترام الشكليات الواردة في المادة 24 من ق.م.ج والمتمثلة في التقيد بالاختصاص القانوني أي أن يحزر من قبل ضابط الشرطة القضائية وأن يكون مكتوب ومضمن للبيانات الأساسية (اسم محرر المحضر ،مكان وتاريخ وساعة إنجازه) .

□ طبقا للمبادئ العامة المنصوص عليها في ق.م.ج فإن المحاضر المنجزة من طرف ضباط الشرطة القضائية بشأن التثبت من المخالفات والجنح يوثق بمضمونها الى ان يثبت العكس ،لذا نلاحظ في الواقع العملي ان القواد والباشوات وحدهم من يقومون بهذه العملية مع اقضاء مراقبي التعمير ...

□ معاينة المخالفة وتحرير المحضر تعد أول مراحل تفعيل زجر المخالفات في مجال التعمير وتتم اما تلقائيا ،بناء على طلب السلطة الإدارية ،أو بناء على شكاية ،أو بلاغ من طرف الأعوان التابعين المكلفين بهذه المهمة .