



# الخاتمة



من أهم ما يمكن التوصل إليه من نتائج ما يأتي:

1- سعي الدولة الجزائرية منذ تاريخ استرجاع سيادتها الوطنية إلى العمل على ضبط آليات إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها، و ذلك بإصدار عدة نصوص تشريعية وتنظيمية يختلف مضمونها وتوجهاتها باختلاف الحقبة الزمنية التي صدرت فيها.

الشيء الذي جعل تنوع في آليات إثبات الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة من سندات توثيقية وسندات إدارية وأحكام قضائية، وسندات عرفية وهذه الأخيرة كان يمكن الإثبات بها قبل الفاتح جانفي، أي قبل صدور قانون 70-91 بشرط أن تكون ثابتة التاريخ و هذا لعدم وجود نص قانوني يلزم بإفراغ جميع التصرفات العقارية في قالب رسمي وبعد صدور قانون رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق أصبح إلزاميا و إجباريا إفراغ جميع التصرفات القانونية في الشكل الرسمي.

2- إثبات التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية تختلف باختلاف التصرف المراد إبرامه مثلا إذا كان عقد بيع فلا يمكن إثبات البيع الذي يحدث إلا عن طريق العقد الرسمي المسجل و المشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

إن الوقف يطبق بشأن تحريره الرضائية والشكلية عملا بالقانون رقم 91-10.

3- السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير ممسوحة و التي تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة و تحديد الإطار القانوني للعقار، ولا يفوتنا تحديد الأشخاص المؤهلين لتحريرها لادارتها كمدير أملاك الدولة، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، و مدير الشؤون الدينية و الأوقاف.

4- أن الأحكام القضائية تكون مثبتة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير ممسوحة فيكون الحكم القضائي مصرحا للملكية العقارية متى فصل في نزاع يهدف إلى إفرز

الحقوق العقارية المشاعة بين الملاك، أي أن كل من الملاك يصبح يتمتع بملكية عقارية مفرزة شريطة أن يكون الحكم القضائي نهائياً.

5- الأحكام الناقله للملكية العقارية فتكون في حالة الحكم برسو المزاد العلني أو الحكم الذي يتعلق بتثبيت حق الشفقة ولا يكون هذا إلا عن طريق رفع دعوى قضائية.

6- أن آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير ممسوحة لا تخلو من منازعات سواء كانت سندات إدارية أو عرفية أو أحكام قضائية أو سندات توثيقية، وهذه الأخيرة وباعتبارها أوراق رسمية تحتل مكانة هامة و خاصة في الإثبات بحيث تعتبر حجة على الكافة إذ لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير الذي يعتبر تغييرا للحقائق التي وردت في السند.

7- أن السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة والتي تثار حولها نزاع تخضع بدورها إلى القضاء بنوعه مدني أو إداري وذلك بحسب الاختصاص.

8- الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة فيمكن الطعن في صحتها وما يشوبها من خطأ، والطعن هنا قد يكون بالطرق العادية أو غير العادية.

9- تهدف الآليات القانونية المثبتة للملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة إلى تحقيق المصلحة العامة و الخاصة و تحديد الإطار القانوني و المادي للعقار.

10- أن السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية هي سندات رسمية في إثبات الملكية العقارية كون أنها صادرة عن جهة إدارية و لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

11- أن القيمة القانونية للسندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية تظهر من خلال الآثار المترتبة عن وجودها في مجال الإثبات بما لها من حجية مطلقة بالنسبة للأطراف الموقعة عليها أو بالنسبة للغير الذي يتعلق حقه بها بحيث لا يمكن إسقاط حجيتها إلا بالطعن فيها بالتزوير.

12- المحررات العرفية تعتبر حجة بين المتعاقدين و الخلف ما لم يتم إنكارها أو الطعن فيها بعدم العلم، و تكون لها حجية بالنسبة للغير إذ كان لها تاريخ ثابت.

- 13- التوقيع هو الشرط الاساسي و الجوهرى لتحريـر العـقد العـرفي فإذا انتفت هذه الشكـلية فان جزاء ذلك الإبطال.
- 14- يعتبر الحكم القضائي النهائي الصادر في المنازعات المثبتة للملكية العقارية بمثابة سند ملكية يمكن الاحتجاج به اتجاه الكافة.
- في الأخير و تدعيما إلى ما سبق ذكره يمكن تقديم بعض الاقتراحات التي نراها مهمة وتدعم إثبات الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة.
- 1- ضرورة قيام السلطات العمومية بتحسيس وتوعية جميع العاملين في السوق العقارية بان تكون جميع تصرفاتهم الناقلة للملكية ثابتة و مفرغة في قالب رسمي الذي يضمن لهم عدم ضياع حقوقهم المشروعة والمكفولة قانونا.
- 2- ضرورة تكوين الأشخاص المؤهلين قانونا لتحريـر سندات إثبات الملكية العقارية.
- 3- تعديل نص المادة 324 ق المدني و استبدال عبارة "العقد الرسمي" بمصطلح السند الرسمي للتمييز بين المحرر القانوني و أداة إثباته.
- 4- تعديل القوانين الجبائية بهدف التقليل من مصاريف التسجيل و الشهر العقاريين من أجل تشجيع لجوء الأفراد إلى إجراءات نقل الملكية العقارية و تقادي العقود العرفية.