



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

الإثبات في المادة العقارية

تحت إشراف:

بن طيبة صونية

إعداد الطالب:

غربي محمد إسلام

أعضاء لجنة المناقشة

اللقب و الاسم	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر قسم *أ*	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر قسم *أ*	مشرفا و مقررا
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر قسم *ب*	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2022

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى الوالدين الكريمين أظال الله في عمرهما

إلى الإخوة والأخوات

إلى كل أساتذتي الأكارم

وإلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إتمام هذا العمل

محمد إسلام

الشكر والعرفان

أشكر الله عز وجل وأحمده حمدا كثيرا مباركا على النعمة الطيبة النافعة نعمة العلم والبصيرة وعلى منحي القوة والإرادة لإنجاز هذا العمل وإتمامه.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذتي الفاضلة الأستاذة الدكتورة بن طيبة صونية على توجيهاتها العلمية والمنهجية اللغوية التي قدمتها ليكون البحث على ما ينبغي أن يكون عليه، وقد حاولت الالتزام قدر الإمكان بتلك التوجيهات الصائبة.

وشكر آخر أقدمه إلى أعضاء اللجنة العلمية الموقرة، كل باسمه، على ما بذلوه نحوي من قراءة رسالتي ومن مناقشتها ومن تصويبها أيضا.

شكر خاص إلى كافة الأساتذة الذين تشرفت بالدراسة عندهم وسهروا على تكويننا ولم يبخلوا علينا طيلة مدة التحاقنا بمقاعد كلية الحقوق والعلوم السياسية.

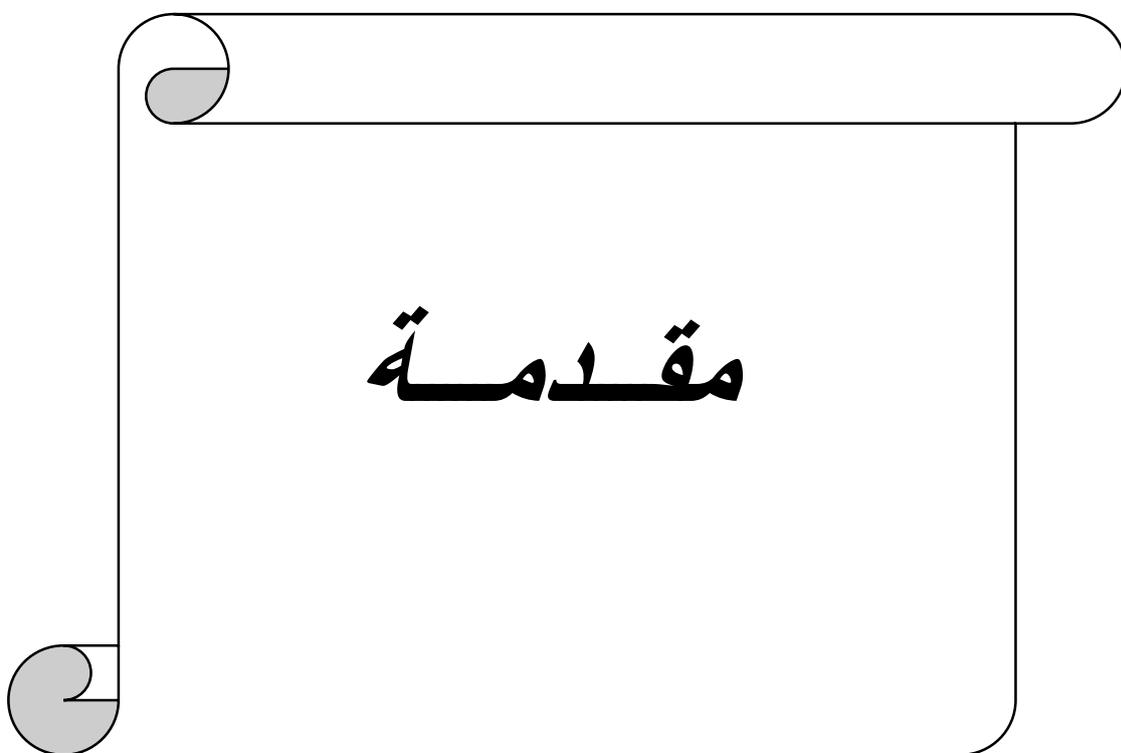
قائمة المختصرات

ج.ر:.....الجريدة الرسمية

د.ط:.....دون طبعة

ص:.....صفحة

ص ص:.....من الصفحة إلى الصفحة



مقدمة:

باعتبار العقار من أهم الركائز الاقتصادية ومحور كل سياسة تنموية في أي مجتمع، فهو أساس الاستقرار ومصدر لإيرادات الدولة، مما ينتج عنه مداخيل وعائدات للخزينة العمومية، ذلك عن طريق تحصيل الوعاء الضريبي عليها، إضافة إلى دوره في جلب الاستثمار الوطني والأجنبي، ناهيك عن الأهداف التي يربتها خدمة للمصلحة الخاصة للفرد.

ونظرا لأهميته حضاه المشرع الجزائري كغيره من التشريعات بعناية كبيرة، ذلك من خلال سن ترسانة من النصوص والأنظمة التوجيهية في إطار تحديد طبيعة، وكيفية إثباته والتصرف فيه قصد تكريس وتشجيع فكرة الائتمان العقاري.

هذا وقد مرت الملكية العقارية في الجزائر بعدة مراحل تاريخية ترتب عنها تقسيمات ووضعيات تميزت بعدم التجانس والاستقرار، مما أدى إلى نشوء الكثير من النزاعات بسبب عدم تنظيم الملكية العقارية، وصعوبة إثبات أصلها في غالب الأحيان كمن يحوز عقارات بدون سند قانوني.

أول مرحلة مرت بها الملكية العقارية هي مرحلة العهد العثماني، حيث كانت مقسمة إلى أربعة أصناف أراضي البايلك هي التي يملكها الباي وحاشيته، وأراضي الأوقاف هي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع دينية أو خيرية، وأراضي العرش هي الأراضي التي تستعمل جماعيا من قبل عرش معين، وأراضي الملك هي الأراضي التي يتم استغلالها بصفة شيوعية، ما يمكن قوله عن هذه المرحلة أن القوانين المطبقة هي الشريعة الإسلامية والعرف السائد الذي يقوم على الإشهاد والكتابة العرفية.

ثم جاءت مرحلة الاستعمار الفرنسي حيث تميزت بالاستلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، من أهم القوانين التي كان لها أثر بالغ على الملكية العقارية، والتي كانت مصدرا لسندات هذه الأخيرة، قانون *sénatus consulte*، المؤرخ 21 أبريل 1863 الذي جاء ليقسم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد،

كذلك قانون varnier، المؤرخ في 29 جويلية 1873 الذي يقضي بفرنسة كل الأراضي، إضافة إلى قانون 16 فيفري 1897 الذي جاء للتطهير النهائي لأراضي العرش والملك، ذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك.

بعد انتهاء الحقبة الاستعمارية وجدت الجزائر نفسها أمام فراغ تشريعي كبير، نتج عنه غياب السندات المثبتة للملكية العقارية، مما أدى إلى حدوث فوضى في مجال المعاملات العقارية، مما استوجب من المجلس التأسيسي إصدار قانون بتاريخ 31 ديسمبر 1962 حيث يقضي في مادته الأولى استمرار العمل بالنصوص الفرنسية إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية، إذ كانت مسألة إثبات ونقل الملكية العقارية لا تخضع للشكل الرسمي في إبرامها بل يكفي الشكل العرفي، وهو الأمر الذي زاد من تعقيد الوضعية العقارية. وقد بقي الوضع على حاله إلى غاية صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن لمهنة التوثيق المعدل والمتمم، الذي اشترط الشكل الرسمي في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان هذا بموجب المادة 12 منه، إضافة إلى القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي كرس إثبات الملكية العقارية بعقد رسمي يخضع لقواعد الشهر.

كل هذه المحاولات في سن هذه النصوص إلا أن الملكية العقارية لم تسلم من النزاعات، مما أدى المشرع إلى انتهاج سياسة جديدة من أجل تطهير الملكية العقارية، فعمد على استحداث عملية المسح العقاري بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، حيث يهدف إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وحصر الثروة العقارية، وذلك بجعل دفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

ونظرا لبطء عملية المسح التي تعطي نتائجها على الأمد البعيد، لقلة الإمكانيات المادية والبشرية التي تتطلب نجاح هذه العملية، تم استحداث وسائل إثبات موازية لهذه الأخيرة، حيث تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المتضمن سن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، إضافة إلى شهادة الحياة التي حدد المرسوم رقم 254/91

المؤرخ في 27 جويلية 1991 كفيات إعدادها وتسليمها. لكن لم يسلم هذا من العيوب والنزاعات التي ثارت عن عقد الشهرة الملغى، مما أدى المشرع إلى استحداث وسيلة أخرى بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

أهمية الموضوع:

إن موضوع الإثبات في المادة العقارية له أهمية بالغة لكونه يتناول إشكالا دائما طرح أمام القضاء وهو إثبات الملكية العقارية، خاصة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري، ناهيك عن تحديد مختلف النصوص التي تنظمها من أجل توضيح الصورة للباحثين.

كما له بعد اجتماعي لكونه حق من حقوق الفرد وهي الملكية، إضافة إلى أنه يمس الجانب الاقتصادي إذ يعتبر من العوامل المحفزة لجلب الاستثمار، لهذا ارتأيت أن أبحث في هذا الموضوع الهام مع إدراكي بصعوبة الإلمام بجميع جوانبه.

دوافع دراسة الموضوع: تنقسم إلى دوافع ذاتية وموضوعية:

الدوافع الذاتية: قمت باختيار هذا الموضوع بناء على توافقه مع مجال تخصصي، إضافة إلى ميولي الشخصي للبحث في مجال إثبات الملكية العقارية.

الدوافع الموضوعية: تتمثل في تبيان الوسائل القانونية المعدة لإثبات الملكية العقارية ذلك للحد من النزاعات التي تثور من أجلها، وكذا إبراز التناقضات التي تطرحها النصوص القانونية المنظمة لها.

أهداف الموضوع: إن دراسة هذا الموضوع ترمي إلى تحقيق أهداف أساسية، نذكر منها:

- تعداد الوسائل القانونية المثبتة للملكية العقارية وتبيان مدى فعاليتها في الواقع العملي.
- تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لإثبات الملكية العقارية.

- تحديد المنازعات والإشكالات المترتبة عن النصوص المنظمة لوسائل إثبات الملكية العقارية.

إشكالية الموضوع:

إن هذا الموضوع يطرح إشكالية أساسية تتمثل في: ما مدى نجاعة الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لإثبات الملكية العقارية؟

المنهج المتبع:

تمت معالجة هذا الموضوع وفقا للمنهج التحليلي يتجلى ذلك في تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع وفهم فحواها، كذلك اعتمدت على المنهج الوصفي ذلك في وصف وتعريف كل الجوانب المتعلقة بالموضوع.

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات السابقة التي تناولت إثبات الملكية العقارية من بينها أطروحة دكتوراه بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري للطالب رحايمية عماد الدين من جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت 15 مارس 2014، ما يميز دراستي عن دراسته قمت بإضافة المحررات الإدارية، وكذا دراسة الموضوع وفقا للتعديلات الأخيرة.

كذلك مذكرة ماستر بعنوان طرق إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري للطالبين بلهدري فيروز وبولفراح سلمى من جامعة منتوري قسنطينة نوقشت سنة 2014/2015، ما يميز دراستي عن دراستهما، في معالجة الموضوع وفقا للتعديلات الأخيرة.

الصعوبات المعترضة:

من خلال دراستي لهذا الموضوع اعترضتني صعوبات من بينها تشعب النصوص المنظمة لإثبات الملكية العقارية، وتشتتها بين مختلف القوانين.

للإجابة على الإشكالية المطروحة قسمت البحث إلى فصلين، حيث تم تخصيص الفصل الأول لدراسة إثبات الملكية العقارية في الأماكن التي لم يتم مسحها، وقد قسمته بدوره إلى مبحثين، أعالج في المبحث الأول السندات المثبتة للملكية العقارية، في حين تم تخصيص المبحث الثاني لدراسة إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب.

أما الفصل الثاني فخصصته لدراسة إثبات الملكية العقارية في الأماكن التي تم مسحها، وقد قسمته بدوره هو الآخر إلى مبحثين، أتناول في المبحث الأول المسح العام للأراضي، في حين خصص المبحث الثاني منه إلى معالجة الدفتر العقاري.

الفصل الأول
إثبات الملكية العقارية
في الأماكن التي لم يتم
مسحها

الفصل الأول: إثبات الملكية العقارية في الأماكن التي لم يتم مسحها.

إن موضوع إثبات الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي لا يطرح أي إشكال في حالة وجود سند مثبت للملكية، ذلك لأنه في حالة إثارة نزاع يتم الاستدلال بالسند المثبت للملكية حيث يعد الفاصل في إنهاء هذا النزاع، لكن الإشكال الحقيقي يكون في حالة عدم وجود سند ملكية، هذا ما أزم المشرع الى تكريس ووضع سندات وهي محل دراستنا لهذا الفصل، حيث يقتضي معالجته في مبحثين نعرض في الأول السندات المثبتة للملكية، ونبين في الثاني إثبات الملكية عن طريق القادم المكسب.

المبحث الأول: السندات المثبتة للملكية.

تعد الملكية العقارية موضوعا هاما حيث قام المشرع الجزائري بسن عدة قوانين لحمايتها، كذلك أوجب إفراغ المعاملات العقارية وفق ضوابط شكلية، هذا بموجب السندات التوثيقية والعقود العرفية في حالة غياب السند، وهذا ما تم تخصيصه في المطلب الأول، وكذلك السندات الإدارية والأحكام القضائية التي سيتم التطرق لها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: إثبات الملكية عن طريق التصرفات القانونية.

التصرف القانوني هو اتجاه إرادة الشخص إلى إحداث أثر قانوني سواء بإرادة منفردة كالوقف أو بإرادتين كعقد البيع.

عقد البيع الوارد على العقارات هو الأكثر رواجاً بين الأفراد حيث يمر بعدة محطات بدايتها اتفاق الطرفين وإفراغه في الشكل المنصوص عليه قانوناً عند الموثق إلى غاية تسجيله وشهره بهذا تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري، كما تجدر الإشارة إلى أنه يوجد تضارب بين الغرفة المدنية والتجارية بالرغم من صدور قانون التوثيق بتاريخ 1970/12/15 ضلت الغرفة المدنية تعترف بالعقود العرفية وترتب جميع آثارها القانونية باعتبار ركن الرضا ركن جوهري في العقد، عكس الغرفة التجارية التي كانت تعتبر العقود العرفية باطلة بطلان مطلق، مما أدى إلى التدخل من قبل الغرفة المجتمعة بالمحكمة العليا بتاريخ 1997/02/18 أين أقرت من خلال اجتهادها أن جميع العقود العرفية باطلة بطلان مطلق.¹

الفرع الأول: العقود العرفية.

بعد انتهاء الحقبة الاستعمارية شهدت الجزائر فراغ تشريعي كبير، مما أدى إلى حدوث فوضى في مجال المعاملات العقارية حيث كان معظم الأفراد يتعاملون بالعقود العرفية في

¹ محمد الأمين مزيان، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، منصة

المجلة العلمية الجزائرية، العدد 01، 2014/01/03، ص ص 1 و 2.

إثبات تصرفاتهم، مما أدى المشرع الجزائري إلى تنظيمها وتحديد أحكام لتسويتها، وهذا ما سنتطرق إليه من مفهوم العقد العرفي، وتبيان حجيبته القانونية.

أولاً: مفهوم العقود العرفية.

سوف نتطرق في هذا العنصر الى تعريف العقد العرفي، ثم بيان شروطه وأنواعه.

01-تعريف العقد العرفي: بالرجوع الى النصوص القانونية نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق الى تعريف العقد العرفي صراحة، بل اكتفى بتعريف العقد الرسمي في نص المادة 324 من الأمر 158/75¹، بأنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

بمفهوم المخالفة لنص المادة نستخلص أن العقد العرفي هو السند الذي لا يحرر من طرف الأشخاص الذين ذكروا في المادة سالفة الذكر، أو أنها حررت من طرفهم لكن خارج مهامهم القانونية، هذا ما أشارت له المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني الجزائري.

أما التعاريف الفقهية فقد تعددت، ومنها تعريف الدكتور جيلالي عجة بأنه: "كل ورقة مكتوبة يحررها أطراف عادييين دون تدخل أطراف رسمية"².

كما عرفه الدكتور محمد زهدور بأنها: "تلك الأوراق التي تصدر بمعرفة أفراد عادييين لا يتدخل أي موظف، أو مكلف بخدمة عامة، أو ضابط عمومي في تحريرها، وتنقسم إلى أدلة كاملة معدة للإثبات وأخرى غير معدة للإثبات"³، أما الدكتور محمد سعدي الصبري

¹- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر، عدد 78، الصادرة 30 سبتمبر 1975.

²- جيلالي عجة، مدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، بارتي للنشر، د ط، الجزائر، 2009، ص 264.

³- محمد زهدور، الوجيز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، دون دار النشر، د ط، دون بلد النشر، 1991، ص 33.

فقد عرفه، على أنه: "تلك الأوراق التي تصدر من ذوي الشأن ويثبت بها واقعة قانونية وموقعة من طرف الشخص الذي يحتج عليه بإمضائه، أو ختمه، أو بصمة إصبعه"¹.

من خلال التعاريف السابقة نستنتج أن الفقهاء أجمعوا على أن العقد العرفي هو وثيقة مكتوبة غير خاضعة لأشكال قانونية محددة ما عدا التوقيع.

02- شروط صحة العقد العرفي: لكي يكون المحرر العرفي صحيحا ودليلا للإثبات، اشترط المشرع شرطي الكتابة والتوقيع، حسب نص المادة 327 من القانون المدني.

أ- الكتابة: يعد هذا الشرط أمر بديهي يجب أن تحتوي الوثيقة العرفية على الغرض المقصود من تحرير الوثيقة، وهذه الوثيقة لا تخضع لشكل خاص لا من حيث الكتابة، أو طريقة صياغتها، أي أنها يمكن كتابتها باللغة العربية أو غيرها من اللغات، كما قد تكون مكتوبة بخط اليد، أو آلة طباعة ولا عبرة بكتابتها يمكن أن يكون طرفا في العقد أو أجنبيا عن العقد²، كما لا يؤثر وجود إضافات بين السطور أو في الهامش أو تشطيبها، إن وجدت تبقى السلطة التقديرية للقاضي³.

ب- التوقيع: يعتبر شرطا جوهريا وأساسيا لاعتباره دليلا للإثبات، فبدونه لا يعتبر المحرر العرفي موجودا، حيث يعد التوقيع موافقة الموقع على ما جاء به المحرر من بيانات⁴، يقصد به في هذا الأمر هو توقيع من ينسب إليه المحرر التزاما، أو قولاً إذا كان العقد ملزم لجانب واحد يكون التوقيع من طرف الملتزم فقط، أما إذا كان ملزم لجانبين كعقد البيع وجب على الطرفين توقيعه⁵، ناهيك عن شكل التوقيع قد يكون بالإمضاء هو عبارة عن علامة اعتاد

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى، د ط، عين مليلة-الجزائر، 2009، ص 66.

² نسيم حشود، حجية السندات الرسمية والعرفية في القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 12، 21 جوان 2017، ص 94.

³ محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، د ط، بيروت-لبنان، 2007، ص 128.

⁴ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 70.

⁵ نسيم حشود، مرجع سابق، ص 94.

الفرد العمل بها في موافقته على جميع التصرفات القانونية، كما قد يكون عن طريق البصمة حيث تعد الأكثر التزاما لمضمون المحرر، وأخيرا قد يكون بالختم هو عبارة عن طابع منقوش عليه هوية صاحبه.¹

يجدر الإشارة الى أن المشرع الجزائري أخذ بالتوقيع بالإمضاء والبصمة، واستثنى التوقيع بالختم لكونه عرضة للسرقة.

3-أنواع العقد العرفي:

أ-العقود العرفية المشهورة وفقا لمرسوم 1936/03/11: كان يقضي هذا المرسوم بتطبيق مقتضيات المرسوم الصادر بتاريخ 1935/10/30 المتعلق بتعديل نظام تسجيل الرهون العقارية، مفاده السماح للأفراد بشهر محرراتهم العرفية في محافظة الرهون العقارية، مما يكتسب هذا الأخير الحجية في مواجهة الغير.

ب-العقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق: يعتبر هذا النوع من المحررات صحيح ناقل للحقوق العينية والتبعية.

ت-العقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق في 1970/12/15: هذا النوع من المحررات لا يرتب أي أثر عيني يقع تحت طائلة البطلان المطلق، حيث يجوز طلب إبطاله من أي شخص له مصلحة، كما يثيره القاضي من تلقاء نفسه لأنه يعتبر من النظام العام.²

ثانيا: حجية المحرر العرفي.

لمعرفة مدى حجية الورقة العرفية، وجب علينا التمييز بين مرحلتين أساسيتين مرت بها الجزائر.

¹- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت سنة 15 مارس 2014، ص ص 18 19.

²- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، د ط، الجزائر، 2003، ص ص

01-مرحلة ما قبل 1971/01/01: إن مسألة اثبات ونقل الملكية العقارية في هذه الحقبة كانت تخضع لضوابط معينة، حيث لا يتطلب الشكل الرسمي في إبرامها بل يكفي الشكل العرفي، هذا راجع لمبدأ الرضائية السائد والمعمول به في مجال المعاملات العقارية، هذا مع توافر أركان العقد العامة من تراضي، محل وسبب، من أهم الأسباب التي شجعت الأفراد التعامل بالعقود العرفية نقص السندات المثبتة للملكية، والتهرب من الجباية العقارية.¹

تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 63/76² المتضمن تأسيس السجل العقاري، حيث جاء بالمادة 88 منه، أنه لا يمكن للمحافظ العقاري القيام بإشهار أي محرر يتضمن تصرف وارد على عقار، ما لم يكن هناك إشهار مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار، هذا ما يسمى بقاعدة الأثر الإضافي، هنا أصبح عائق تطبيقي في عدم إمكانية شهر العقود العرفية، مما أدى المشرع الجزائري الى تعديل المادة سالفه الذكر بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 210/80³ المتعلق بتأسيس السجل التجاري، حيث أعفيت من الإشهار المسبق، واكتسبت الصيغة الشرعية العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1961/03/01، نظرا لاستقرار المعاملات العقارية التي تكون بالعقود العرفية، تم تعديل المرسوم رقم 63/76 مرة أخرى بموجب المرسوم 123/93⁴ المتعلق بتأسيس السجل العقاري بمقتضاه تم تمديد فترة 1961/03/01 الى 1971/01/01، وعليه اكتسبت الصيغة الرسمية دون اللجوء الى القضاء، إذ يكفي التوجه الى الموثق لتحرير عقد إيداع يشهر بالمحافظة العقارية.

¹- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، طبعة 11، الجزائر، 2017، ص 16.

²- مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1936 الموافق 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30، الصادرة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق 13 أبريل 1976.

³- مرسوم تنفيذي رقم 210/80، المؤرخ في 3 ذي القعدة 1400 الموافق 13 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 34، الصادرة في ذي القعدة 1400 الموافق 16 سبتمبر 1980.

⁴- مرسوم تنفيذي رقم 123/93 مؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 34، الصادرة في 2 ذي الحجة 1413 الموافق 23 ماي 1993.

بما أن العقود العرفية المبرمة قبل صدور قانون التوثيق ترتب آثارها القانونية، وجب علينا بيان حجيته بين أطرافه، وبالنسبة للغير.

أ-بالنسبة لأطرافه: يعتبر المحرر العرفي حجة على من صدر منه، والذي يتمثل في موقعه يكون له نفس قوة الورقة الرسمية إذا قام بالاعتراف به أو سكت ولم ينكره صراحة، هذا ما ورد في نص المادة 327 من القانون المدني¹، غير أنه استثنيت خلف وورثة الموقع من الإنكار الصريح، واكتفت بأن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون بالخط أو الإمضاء أو البصمة لمن تلقوا منه الحق²، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1958/02/06 تحت رقم 333054³ بقولها " من المقرر قانونا أن العقد العرفي يعتبر صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء، أما ورثته أو خلفه فيكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون بأن الخط أو الإمضاء هو لمن تلقوا منه هذا الحق، ومن ثم فإن القضاء بما هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن قدم عقدا عرفيا اشترى بواسطته العقار محل النزاع من أبيه الهالك فإن قضاة الموضوع بتقريرهم قسمة تركة الهالك دون مراعاة للعقد العرفي و دون توجيه اليمين لبعض الورثة الذين أنكروا بأنهم لا يعلمون نسبة الخط أو الإمضاء لمورثهم يكونون قد خالفوا القانون متى كان كذلك استوجب نقض و ابطال القرار المطعون فيه".

ب-بالنسبة للغير: من خلال المادة 328 من نفس القانون نستنتج أن العقد العرفي لا يكون حجة على الغير، إلا إذا كان له تاريخ ثابت، هذا لأنه يمكن لطرفي العقد أن يكونا متفقين في تأخير أو تقديم التاريخ لغرض ما، مثل تقديم تاريخ البيع حتى لا يطعن الورثة بأنه تم إبرامه في مرض الموت، قد بين المشرع الجزائري متى يكون له تاريخ ثابت من نفس المادة سالفة الذكر حيث يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله، أو ثبوت مضمونه في عقد

¹ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 72.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 77.

³ مجلة المحكمة العليا، العدد 4، الصادرة سنة 1992، ص 16.

آخر حرره موظف عام، أو التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، أو من يوم وفاة أحد الموقعين على الورقة.¹

02-مرحلة ما بعد 1971/01/01: نصت المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق السابق على: "زيادة على العقود التي يأمر بها القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار، أو حقوق عينية عقارية، أو محلات تجارية، أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة، أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية، أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية، أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي"².

نستنتج من هذه المادة أن الرسمية لم تعد شرط للإثبات بل أصبحت شرط للانعقاد، وعليه فالعقود العرفية التي يكون محلها العقارات المنشئة بعد 1971/01/01 تعتبر باطلة بطلانا مطلقا حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب.³

الفرع الثاني: العقود التوثيقية.

تعتبر العقود التوثيقية من أهم العقود المثبتة للملكية العقارية لكون حجيتها المطلقة في الإثبات التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، هذا ما سوف نتطرق إليه من مفهوم العقود التوثيقية ومدى حجيتها القانونية.

أولا: مفهوم العقود التوثيقية.

سوف نتطرق في هذا العنصر الى تعريف العقد التوثيقي، وبيان شروطه وأنواعه.

¹- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 25.

²- أمر رقم 91/70 مؤرخ في 17 شوال 1390 الموافق 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، ج ر، العدد 107، الصادرة في 27 شوال 1390 الموافق 25 ديسمبر 1970. الملغى

³- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 25.

01-تعريف العقد التوثيقي: تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه".

من خلال هذه المادة نستنتج أن العقد التوثيقي هو ذلك العقد المحرر من طرف الضابط العمومي المتمثل في الموثق طبقاً للأشكال القانونية المنصوص عليها، يتم توقيعه من طرفه والمتعاقدين والشهود إن حضروا.

02-شروط العقد التوثيقي: لصحة المحرر التوثيقي المثبت للملكية العقارية وجب المشرع توفر عدة شروط نستخلصها من المادة سالفه الذكر.

أ- صدور العقد التوثيقي من طرف الموثق: عرفته المادة 03 من القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق التي تنص على أن: " الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصيغة"¹.

عند تحرير العقود يفترض على الموثق الجدية والعدل والسرية التامة، حيث يقوم بتقديم النصائح للمتعاقدين، والتوفيق بين مصالح أطراف العقد دون التحيز لأي طرف.

ب- أن يصدر الموثق العقد التوثيقي في حدود سلطته واختصاصه:

-**سلطته:** يقصد بالسلطة في هذه الحالة أن يكون الموثق ذا ولاية في تحريره للعقد، وأن يكون قائماً بمهامه قانوناً أثناء تحرير العقد فإن تم عزله أو نقله فقد ولايته²، كما لا يستطيع تحرير أي عقد مهما كانت طبيعته إلا بعد تأديته اليمين القانونية المنصوص عليها في المادة 8 من القانون 02/06 السابق الذكر، وفي حالة تحريره لعقد من العقود الناقلة للملكية

¹ قانون رقم 02/06 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر،

العدد 14، الصادرة في 8 صفر 1427 الموافق 8 مارس 2006.

² - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 52.

وقت صدور قرار العزل ولم يتم تبليغه هنا العقد يظل صحيحا تطبيقا لمبدأ استقرار المعاملات.¹

-**اختصاصه:** يجب أن يكون الموثق مختص إقليميا ونوعيا، طبقا للمادة 02 من القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق أن الاختصاص الإقليمي للموثق يمتد إقليميا الى كافة التراب الوطني، أما الاختصاص النوعي فقد نصت عليه المادة 03 من نفس القانون، حيث يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، والعقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة.

ت-**مراعاة العقد التوثيقي لضوابط القانونية:** يجب توفر مجموعة من الضوابط الشكلية والموضوعية المحددة قانونا ليكون العقد صحيحا، فبالنسبة للضوابط الشكلية يجب أن تحرر العقود التوثيقية باللغة العربية في نص واحد، يكون واضحا من أجل سهولة قراءته بدون اختصار أو نقص، تكتب المبالغ وسنة وشهر ويوم التوقيع بالحروف أما بقية التواريخ بالأرقام، يصادق على الإحالات* في الهامش، أو أسفل الصفحات وعلى عدد الكلمات المشطوبة* في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى كل من الموثق، والأطراف المتعاقدة، إضافة إلى الشهود والمترجم عند الاقتضاء، كما لا تتضمن العقود أي إضافة كلمات، أو كتابة بين الأسطر في حالة وجودها تقع باطلة دون العقد، أما البيانات الواجب توافرها نصت عليها المادة 29 من نفس القانون.²

وبالنسبة للشروط الموضوعية تنقسم الى قسمين الأول شروط خاصة بالمتصرف في العقار حيث يشترط أن يكون مالكا للعقار يعتبر شرط بديهي لا بد على الموثق الاطلاع على السند المثبت للملكية العقارية، كما يجدر أن يكون سليم العقل وقت إبرامه للعقد التوثيقي، أي أنه لا يكون في حالة جنون أو عته لأنهما يعتبران في نظر القانون عديمي

¹ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 43

² - المادة 26 و 27 من القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، مصدر سابق.

* يقصد بالإحالات استدراك معلومات ناقصة أو تصحيح بعضها وفقا للبيانات الرسمية أو يرغب الأطراف في إضافتها.

* يقصد بالكلمات المشطوبة هي الكلمات المستغنى عنها من قبل الأطراف أو التي تثبت المستندات الرسمية الجديدة بأنها أصبحت غير لازمة في العقد، يتم تصحيحها من خلال شطبها حيث يجب أن تكون غير متنازع في عددها، ومكتوبة بشكل لا يشوبه أي شك مع المصادقة عليها في آخر العقد.

الأهلية، ولكي لا يقع الموثق في هذا الإشكال يقوم بطلب شهادة طبية تثبت السلامة العقلية قبل إبرام العقد، كذلك يكون بالغاً لسن 19 سنة طبقاً لأحكام المادة 40 من القانون المدني العبرة بيوم إبرام التصرف القانوني، وعليه إذا كان يقل عن سن التمييز المحدد بـ 13 سنة تعتبر جميع تصرفاته باطلة بطلان مطلق، غير أن المادة 88 من قانون الأسرة تجيز للولي التصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص على أن يستأذن القاضي في التصرفات التي تتمثل في بيع و قسمة و رهن العقار.¹

أما القسم الثاني يتعلق بشروط العقار المراد التصرف فيه، أولاً يجب أن يكون موجوداً والعبرة من وجوده يوم إبرام العقد، في حالة تخلل هذا الشرط يعتبر العقد باطلاً بطلان مطلق، ثانياً يجب أن يكون معيناً، ذلك بتحديد المعالم تحديداً كافياً نافياً للجهالة، ثالثاً أن يكون قابلاً للتعامل فيه، ويرجع عدم قابلية التعامل فيه لا لطبيعة الشيء بل إلى القانون لأن هناك بعض الأموال تخرج عن دائرة التصرف.²

03-أنواع العقد التوثيقي: يمكن تصنيف العقود التوثيقية إلى ثلاثة أنواع من العقود عقود تعاقدية، وعقود تصريحية، وعقود احتقائية.

أ-العقود التعاقدية: هي العقود التي يستوجب فيها القانون توافر إرادتين أي تطابق الإيجاب مع القبول، نذكر على سبيل المثال عقد البيع.

-عقد البيع العقاري: يعتبر من أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، تم تعريفه من خلال المادة 351 من القانون المدني على أن: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري شيء، أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"، كما يخضع إلى رسم مزدوج رسم خاص بالشهر يقدر بـ 1 ورسم التسجيل المحدد بـ 5 من قيمة العقار، كما يجدر الإشارة إلى إجراءات دفع الثمن طبقاً لقانون المالية 2018، إذ يتم دفع نصف الثمن لدى الموثق

¹ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 48 49.

² عماد الدين رحايمية، نفس المرجع، ص 54 55.

وبدوره يودعها في حساب الزبائن، لكن قانون المالية 2020 أعاد دفع المبلغ الى خمس ثمن العقار.

ب- العقود الاحتفائية: هي العقود التي يكون فيها الشهود حضورهم أمرا ضروريا فبدورهم يساهمون في إبرام العقد وتكوينه، حيث تكون شهادتهم واجبة في مثل هذه العقود مثل الهبة، الوصية والوقف.¹

عقد الهبة: تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية بمقتضاها يتبرع الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل، عقد الهبة المنصب على عقار فهو يخضع الى الشكل الرسمي وإلا وقعت تحت طائلة البطلان.²

ت- العقود التصريحية: هي العقود التي يقتصر فيها دور الموثق استقبالا لتصريحات الأطراف التي يقدمونها له، حيث يحرر بشأنه عقد في شكل رسمي، لكن عمليا لا يقتصر عند هذه التصريحات بل في بعض الحالات يسعى الى البحث عن مدى صحتها مثل الشهادة التوثيقية، وعقد الشهرة الملغى.³

الشهادة التوثيقية: هي تلك الشهادة التي تحرر من طرف الموثق بهدف نقل الملكية والحقوق العينية العقارية المشهورة من المتوفي الى الورثة أو الموصى لهم ضمن الآجال المحددة قانونيا.⁴

¹- يزيد عربي باي، العقود التوثيقية سندات تنفيذية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 10، جانفي 2014، ص 133.

²- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 31.

³- يزيد عربي باي، مرجع سابق، ص 133.

⁴- جميلة جبار، الشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 03، 2012/09/15، ص 219.

ثانيا: حجية العقود التوثيقية.

يتمتع العقد التوثيقي بقيمة قانونية تتمثل في حجيته فيما بين أطرافه، وحجيته بالنسبة للغير.

01-حجيته اتجاه أطرافه: من خلال المادة 324 مكرر 07 من القانون المدني نستنتج أن للسند حجة على الأطراف، وورثتهم، وخلفهم وهي مستمدة من مبدأ الرسمية التي تتجلى منها خاصية الثقة والائتمان، فلا يستطيع لأحد المتعاقدين أن يطعن في مضمون المحرر في مواجهة المتعاقد الآخر إلا إذا تمسك بالتزوير الذي يعتبر السبيل الوحيد لإثبات عكس ذلك.¹

02-حجيته اتجاه الغير: من خلال المادة 324 مكرر 5 من نفس القانون نستنتج أن حجية السند لا تقتصر على أطرافه فقط، بل يمتد الى الكافة ويسري على الغير ما يسري على الأطراف فيما يتعلق بحجيته، فلا يستطيع الشخص أن ينكر ما ورد من بيانات تفيد وصف الرسمية إلا عن طريق التزوير، أما إذا كان ما يراد نقضه من بيانات لا تفيد وصف الرسمية مثل أن يدعي الغير أن التصرف الوارد في السند التوثيقي ليس بيع بل هبة مستترة، يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات العادية.²

المطلب الثاني: إثبات الملكية عن طريق السندات الإدارية والأحكام القضائية.

إن عملية إثبات الملكية العقارية لا يكون دائما عن طريق المحررات العرفية والمحررات التوثيقية التي سبق التطرق لها سابقا، فهذان الوسيلتان لوحدهما لا يقرران التغطية الكلية للإنسان في إثبات الملكية العقارية، إذ في بعض الحالات تقوم الدولة بالتصرف في حافظتها العقارية حيث تقوم بنقلها لشخص آخر، هناك حالات يستوجب اللجوء الى القضاء للفصل في هذه العملية، هذا ما سنتطرق اليه في الفرع الأول المخصص للسندات الإدارية، والفرع الثاني نبين فيه الاحكام القضائية.

¹ - نسيمه حشود، مرجع سابق، ص 90.

² - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 60.

الفرع الأول: السندات الإدارية.

بما أن الدولة ومجموعاتها المحلية تملك محافظة عقارية مثلها مثل الأشخاص الطبيعيين، فقد خول القانون لها صلاحية القيام بالتصرفات القانونية على رصيدها العقاري ذلك وفق لما نص عليه القانون، يقصد بالسندات الإدارية في هذا السياق تلك الوثائق المحررة من طرف الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية¹، وتتقسم الى عقود وقرارات إدارية.

أولاً: العقود الإدارية.

العقود الإدارية هي: " عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق للدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه"².

يقوم بتحرير العقود الإدارية مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية هذا بالنسبة للعقود المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة أو الولاية، أما بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية فإن الوكالات العقارية المحلية هي المختصة، غالباً ما تختار هذه الأخيرة اللجوء الى الموثق³، وللاحتجاج بهذه العقود الإدارية فيما بين المتعاقدين والغير يجب أن تكون مشهورة طبقاً للمادتين 15 و16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴، من أهم العقود التي تعتبر سندات يحتج بها لإثبات الملكية هي:

01- عقود التنازل:

أ- عقود التنازل عن قطع أرضية بمقتضى الأمر 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، حيث قام بتحويل الأراضي التي تدخل النطاق الحضري الى البلديات، مما ينتج عنه عدم تصرف الأفراد في هذه الأراضي، ذلك وفق إجراءات تقوم بها البلدية بدفع

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 45.

² - عمر حمدي باشا، نفس المرجع، ص 45.

³ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هوم، د ط، الجزائر، 2004، ص 53.

⁴ - الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 92، الصادرة في 14 ذي القعدة 1395 الموافق 18 نوفمبر 1975.

تعويض للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، تقوم ببيع هذه الأراضي التي أصبحت ملكا لها سواء للخوادم، أو المؤسسات العمومية هذا بعد القيام بأشغال التهيئة، تجزئة الأرض الى قطع للبناء، ضبط الأسعار وإجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي مع خضوع العقد لعمليات الشهر. ¹

ب- عقود التنازل طبقا للقانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، كانت غايته توفير سكن لكل مواطن جزائري، حيث يتم بموجب عقد إداري يتم تحريره من طرف مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية، ويكون معفى من كل الحقوق والرسوم ويخضع لإجراءات الشهر²، لكن ترتب عليه خسائر واستنزاف لخزينة الدولة، ذلك لأن التنازل قد تم بأسعار رمزية مما أدى بالمشروع الى إلغائه بموجب قانون المالية لسنة 2001.³

02- عقود الاستصلاح: عرف المشروع الجزائري الاستصلاح من خلال المادة 8 من القانون 18/83 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية بأنه: " يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال".⁴

قام المشروع بتحديد عدة شروط لعقد الاستصلاح، حيث يجب أن يتم في الأراضي التي تكون تابعة للدولة والتي تدخل المناطق الصحراوية، وكذلك الأراضي غير المخصصة التي يمكن استخدامها في الفلاحة، باستثناء الأراضي المدمجة في صندوق الثورة الزراعية نذكر على سبيل المثال أراضي العرش والأراضي الغابية والوقفية، كما يجب أن يتم إعداده في مدة 5 سنوات يتم منح ملكية الأرض بثمن زهيد معلق على شرط فاسخ يتوقف على

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص ص 21 22.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع، ص 32.

³ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 49.

⁴ - القانون رقم 18/83 مؤرخ في 4 ذي القعدة 1403 الموافق 13 أوت 1983، المتضمن حيازة الملكية العقارية

الفلاحية، ج ر، العدد 34، الصادرة في 8 ذو القعدة 1403 الموافق 16 أوت 1983.

إنجاز برنامج الاستصلاح خلال المدة المحددة من أجل ضمان إحياء الأرض من قبل المستفيد.¹

ثانيا: القرارات الإدارية.

يعرف القرار الإداري على أنه: " عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".²

نستنتج أنه بخلاف العقود الإدارية تقوم الإدارة القيام بإصدار قرارات مفادها نقل ملكية الغير الى حافظتها العقارية، من أهم القرارات الإدارية المثبتة للملكية هي:

01-قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: عرفته المادة 2 من القانون رقم 11/91 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنه: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية".³

تمر هذه العملية وفق إجراءات نص عليها القانون المذكور سابقا التي تتمثل في⁴:

- التصريح بالمنفعة العمومية.

-تحديد وتقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

-قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 52.

² - علاء الدين عشي، مدخل الى القانون الإداري، دار الهدى، د ط، عين مليلة-الجزائر، 2012، ص 265.

³ - قانون رقم 11/91 مؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27 أبريل 1991، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، العدد 21، الصادرة 23 شوال 1411 الموافق 8 ماي 1991.

⁴ - المادة 3 من القانون 11/91، نفس المصدر.

-وأخيرا قرار نزع الملكية المشهر في المحافظة العقارية.

كما يجدر الإشارة أن نزع الملكية يتم وفق إجراء إداري من طرف الإدارة دون تدخل القضاء إلا في حالة تقديم طعن في صحة النزع، من الآثار التي يرتبها القرار المشهر انتهاء سلطات المالك مع الإبقاء على حق الانتفاع، وجني الثمار اللذين بدورهما ينتهيان بمجرد دفع التعويض للمالك.

الفرع الثاني: السندات القضائية.

جاء في نص المادة 8 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعريف الأحكام القضائية على أنها: " يقصد بالأحكام القضائية في هذا القانون، الأوامر والأحكام والقرارات القضائية"¹.

نستنتج أن السندات القضائية هي الأحكام والقرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، حيث تكتسب حقوقا ثابتة يكرسها القانون للأشخاص الصادرة في حقها إذ تعتبر سندات ملكية ويمكن تصنيفها الى أحكام قضائية ناقلة ومصرحة للملكية العقارية. أولاً: الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية.

يقصد بالأحكام القضائية الناقلة للملكية هي الأحكام التي لا تكشف عن حق قائم من قبل بل تقوم بإنشاء حقوق عينية أصلية، نذكر على سبيل المثال حكم رسو المزاد، حكم تثبيت الوعد بالبيع، حكم تثبيت حق الشفعة.

01-حكم رسو المزاد: بعد إتباع إجراءات الحجز العقاري التي تم النص عليها من المادة 721 الى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسي عليه المزاد العلني، والمصاريف والرسوم القضائية بأمانة ضبط المحكمة،² كما يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية

¹ - قانون رقم 09/08 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21، الصادرة في 17 ربيع الثاني 1429 الموافق 23 أبريل 2008.

² - المادة 757 من القانون رقم 09/08، نفس المصدر.

ذلك في أجل شهرين من تاريخ صدوره،¹ كما تجدر الإشارة أن هذه الإجراءات تتم في دائرة اختصاص محكمة مقر المجلس الذي يقع فيه العقار، فالشخص الذي رسى عليه المزداد يصبح مالك جديد للعقار المحجوز، بمعنى حائزاً لصفة المالك الجديد.

02- حكم تثبيت الوعد بالبيع: نصت المادة 72 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني على أنه: " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".

نستنتج أنه إذا وعد شخص ببيع عقار الى شخص آخر خلال مدة معينة، وأبدي الموعود له رغبته خلال المدة المتفق عليها، هنا عند إتمام إجراءات بيع العقار لا تحتاج الى رضا الواعد من جديد، إذا رجع عن وعده جاز للموعود له الاتجاه نحو القضاء لاستصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد، حيث يعتبر سنداً للملكية هذا بعد صيرورته النهائية.²

بعد الصيرورة النهائية للحكم وجب على من صدر عليه الحكم أن يقوم بإشهاره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.³

03- حكم تثبيت حق الشفعة: عالج المشرع الشفعة من المادة 794 الى 807 من القانون المدني، قد عرفها بأنها رخصة تجيز لشخص يسمى الشفيع يحل حلول المشتري في عقد بيع عقار في حالات معينة في القانون،⁴ غير أنه قد يرفض المشتري أن يحل محله الشفيع في شراء العقار، في هذه الحالة يتخذ إجراءات ضد البائع والمشتري بموجبها يستصدر حكم

¹ المادة 762 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق.

² عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، ص 70.

³ المادة 38 من المرسوم رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

⁴ المادة 794 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

قضائي الحل محل المشتري وتنتقل ملكية العقار إليه، بذلك يعتبر حكم تثبيت حق الشفعة سندا لملكية الشفيع، ويستوجب قانونا إجراءات شهره بالمحافظة العقارية.¹

ثانيا: الأحكام القضائية المصرحة للملكية العقارية.

يقصد بالأحكام القضائية المصرحة للملكية العقارية هي الأحكام التي لا تنشأ حقوق ولا واجبات اتجاه أطراف الدعوى، إنما تقوم بكشف على ما هو موجود سابقا، نذكر على سبيل المثال حكم تثبيت صحة العقد العرفي، وحكم تكريس الملكية على أساس التقادم المكسب.

01- حكم تثبيت صحة العقد العرفي: أصبح واجبا على أصحاب العقود العرفية الواردة على العقارات المبرمة قبل صدور قانون التوثيق اللجوء الى المحاكم قصد تثبيت صحة هذه العقود، مما يتعين على القاضي قبل تثبيته لصحة العقد العرفي التأكد من هوية محرري العقد العرفي، التأكد من أن العقار يقع في منطقة غير ممسوحة، التأكد من تاريخ إبرام العقد، التأكد من توافر أركان العقد مع التعيين للعقار تعيينا نافيا للجهالة، سماع الشهود لتأكيد الوقائع، إذا توافرت الشروط سابقة الذكر يقوم القاضي بتثبيته، وبعد صيرورة الحكم نهائيا يقوم صاحب المسألة بتسجيله، وشهره بالمحافظة العقارية.²

02- حكم تكريس الملكية على أساس التقادم المكسب: يجوز لكل شخص حاز عقارا لمدة 15 سنة دون انقطاع³، أن يرفع على من يتعرض على هذا العقار دعوى بتثبيت الملكية على أساس التقادم المكسب مصرحا بحقه، والقاضي المطروحة أمامه الدعوى ملزم بمعاينة الملف المقدم من طرف المدعي الذي يجب أن يتضمن مخطط ملكية من طرف خبير معتمد، شهادة تثبت أن العقار لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية أو الولائية أو البلدية، شهادة تثبت الوضعية القانونية للعقار⁴، بعد الانتهاء من معالجة الملف يصدر القاضي حكم تثبيت

¹ - المادة 803 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

² - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 72 إلى 74.

³ - المادة 827 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

⁴ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 77 78.

الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، ويجب شهره في المحافظة العقارية ليتم إنتاج آثاره القانونية.

المبحث الثاني: اثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب.

بعد تبني المشرع عملية مسح الأراضي التي تم النص عليها بمقتضى الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي شهدت تأخر كبير نظرا لشساعة مساحة الجزائر، والأموال الباهظة التي تتطلبها هذه العملية، مما جعل المشرع الى إصدار عدة قوانين و مراسيم منها المرسوم رقم 352/83 الذي يسن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة والقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ذلك من أجل تشجيع الأفراد الذين يحوزون أراضي لم يتم مسحها لتسويتها، والحصول على سندات تثبت ملكيتهم، هذا ما سوف نتطرق له في هذا المبحث حيث تم تخصيص المطلب الأول الى دراسة اثبات الملكية عن طريق عقد الشهرة الملغى وشهادة الحيازة، في حين تم تخصيص المطلب الثاني اثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

المطلب الأول: اثبات الملكية عن طريق عقد الشهرة الملغى وشهادة الحيازة.

سوف نتطرق في هذا المطلب الى دراسة عقد الشهرة الملغى في الفرع الأول ذلك من خلال التطرق الى تعريفه وشروطه، وإجراءات إعداده وبيان أهم المنازعات المترتبة عنه، أما الفرع الثاني سيتم تناول شهادة الحيازة حيث يتم التعرض الى تعريفها وشروط وإجراءات الحصول عليها، وأخيرا الاثار القانونية والمنازعات التي تطرحها.

الفرع الأول: عقد الشهرة الملغى.

يستمد عقد الشهرة أساسه القانوني من المرسوم رقم 352/83 المتعلق سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ونصوص القانون المدني الخاصة بآثار الحيازة والتقادم المكسب، حيث يمكن تعريفه بأنه محرر رسمي يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب، يتم تحريره من قبل الموثق وفقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه بناء على تصريح طالب العقد.¹

¹ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هوم، د ط، الجزائر، ص 17.

أولاً: شروط إعداد عقد الشهرة.

للاستفادة من عقد الشهرة نص المشرع الجزائري من خلال المرسوم 352/83، على مجموعة من الشروط تتمثل في:

01-الشروط الخاصة بالعقار: يشترط إعداد عقد الشهرة مجموعة من الشروط تخص العقار والتي يتم تناولها فيما يلي:

أ- ألا يكون واقعا في بلدية ممسوحة: لكي تتم الاستفادة من هذا الإجراء، لا بد أن يكون العقار كائنا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح العام للأراضي، لأن البلديات التي تم مسحها يتحصلون على سند رسمي يتمثل في الدفتر العقاري.¹

ب- ألا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بعقد رسمي: يجب أن يكون العقار بدون سند رسمي كالحائز لعقار بموجب عقد عرفي غير ثابت التاريخ، ذلك لأن الذي يملك عقار بموجب سند رسمي يتمتع بالحجية الكاملة في مواجهة الكافة.²

ت- ألا يكون العقار موضوع الطلب من الملك العام: أي أنه يجب أن يكون ضمن الملكية الخاصة، وتستبعد الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة كذلك الأملاك الوقفية، لأن هذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب.³

02-الشروط الخاصة بالحيازة: من خلال المرسوم 352/83 قام باشتراط الحيازة لتمام إجراء عقد الشهرة، لتكون الحيازة صحيحة يجب ما يلي:

أ- عناصر الحيازة: للحيازة عنصرين، عنصر مادي عنصر معنوي.

¹ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، د ط، الجزائر، 2009، ص ص 199 200.

² عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 23.

³ عمر حمدي باشا، نفس المرجع، ص 24 إلى 26.

-العنصر المادي: وضع اليد على العقار ذلك من خلال السيطرة عليه واستعماله وفقاً لطبيعته، فإذا كان العقار أرضاً فلاحية تكون حيازتها بزراعتها.¹

-العنصر المعنوي: يقصد به حيازة الشيء بنية وقصد تملكه²، على هذا السياق يكمن الفرق بين الحيازة القانونية و الحيازة العرضية التي تفتقد إلى العنصر المعنوي.

ب-صفات الحيازة: التي تتمثل في الهدوء، العلنية، الاستمرار، وخلوها من البس والغموض هذا ما سوف نقوم بتوضيحه:

-أن تكون هادئة: يقصد بالهدوء أن يتم استعمال العقار دون اللجوء إلى العنف أو القوة³، أي أنه ألا يكون العقار محل نزاع، أو تم الاستلاء عليه عن طريق الاعتداء.

-أن تكون علنية: بمعنى أن تكون ممارسة الحيازة بصفة ظاهرة، لأن الحيازة التي تتم بسرية تقوم على الشك، وبالتالي لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير.⁴

-أن تكون مستمرة: بمعنى غير منقطعة أي أنه يجب أن تستمر حيازة العقار في فترات غير منقطعة وإذا تم حدوث الانقطاع تعد غير مستمرة، بهذا لا تصلح لحماية الحائز برفع دعوى الحيازة.⁵

-أن تكون واضحة: يجب أن تتواصل في الحيازة صفة الوضوح، بمعنى لا يشوبها أي عيب أو لبس كمن لا يعرف إذا كان الحائز يحوز لحسابه أو غيره.⁶

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 96.

2- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 32.

3- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 206.

4- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 33.

5- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 97.

6- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 35.

03- الشروط الخاصة بالمدة: بالإضافة الى الشرطين السابقين يوجد شرط آخر خاص بمدة الحيازة، حيث يجب أن تقتضي الحيازة مدة 15 سنة كاملة بدون انقطاع¹، وهو ما يسمى بالتقادم المكسب الطويل، استثناء إذا كانت الحيازة بحسن نية، ومستندة في الوقت نفسه الى سند صحيح حيث يعرف بأنه تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء، أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم تقصر المدة الى 10 سنوات²، وهو ما يسمى بالتقادم القصير، أما إذا كان العقار يدخل ضمن تركة المدة المقدرة 33 سنة.³

كما تجدر الإشارة الى الحائزين الذين بدأت حيازتهم في ظل سريان القانون المدني القديم الذي يقدر المدة 30 سنة فإنها تسري عليهم الأحكام الجديدة طبقاً لنص المادة 7 من القانون المدني الجزائري.

ثانياً: إجراءات إعداد عقد الشهرة.

يمر إعداد عقد الشهرة وفق عدة مراحل تتضمنها عدة إجراءات، تتمثل في:

01- مرحلة تقديم الملف من طرف الحائز: بعد توفر الشروط السابقة الذكر يتم تقديم الملف من طرف الحائز الى الموثق بصفته الشخص الوحيد المؤهل قانوناً لإعداد عقد الشهرة وله صفة القاضي في قبول الملف أو رفضه، في حالة رفضه يتعين عليه تبرير رفضه⁴، جدير بالذكر أن يكون مكتب التوثيق مختص إقليمياً بمكان تواجد العقار المراد اكتسابه بالتقادم هو يعتبر تقييداً لاختصاص الموثق الذي يمتد اختصاصه الى كافة تراب الوطن⁵، مما نستنتج أن الاختصاص المحلي في إعداد عقد الشهرة يعتبر من النظام العام بالنسبة لمكتب التوثيق.

¹ - المادة 827 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

² - المادة 828 من الأمر 58/75، نفس المصدر.

³ - المادة 829 من الأمر 58/75، نفس المصدر.

⁴ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 49.

⁵ - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 214.

يتضمن الملف عدة وثائق والتي تتمثل في وثائق إثبات الحالة المدنية، مخطط الملكية معد من طرف شخص معتمد، تصريح شرفي مدعم بإفادات الشهود بممارسة الحياة وفقا لما نص عليه القانون، والشهادات الجبائية عند الاقتضاء.¹

02-مرحلة البحث والتحري: بعد تأكد الموثق من صحة الملف واستفائه لكافة الشروط المنصوص عليها قانونا ملزم باتباع الإجراءات التالية:

أ-إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي: بعد إرسال الملف لرئيس البلدية يلتزم منه الموثق تحديد وضعية العقار محل طلب عقد الشهرة حول ما إذا كان العقار يدخل ضمن أملاك البلدية، يتطلب على رئيس البلدية إبلاغ الموثق رأيه وملاحظاته في أجل 4 أشهر من تلقيه الملف.²

ب-إخطار مديرية أملاك الدولة: يرسل الموثق نسخة أيضا من الملف الى نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة بالولاية يلتزم منه الوضعية القانونية للعقار حول ما إذا كان يدخل ضمن أملاك الدولة، يتطلب من هذا الأخير تبليغ الموثق في أجل 4 أشهر من تاريخ إرسال الملف.³

تجدر الإشارة أنه إذا لم يتم تبليغ الموثق من طرف رئيس البلدية، ونائب مدير الشؤون العقارية، وأملاك الدولة بالولاية هنا يعتبر السكوت تقريرا ضمينا بعدم تبعية العقار وفقا لنص المادة 7 من المرسوم 352/83.

ت-نشر الطلب وتلقي الاعتراضات: يتم نشر طلب عقد الشهرة من طرف الموثق ذلك عن طريق اللصق في مقر البلدية، والصحافة الوطنية والجهوية قصد اطلاع الكافة، وتقع المصاريف على عاتق نفقة الطرف أو الأطراف المعنية⁴، كما يقوم بتلقي الاعتراضات التي تطرح على العقار سواء من الأفراد أو البلدية أو مصالح أملاك الدولة التي يبدأ سريانها إما

¹ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحياة، مرجع سابق، ص ص 51 52.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 104.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس الرجوع، ص 105.

⁴ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحياة، مرجع سابق، ص 57

من تاريخ النشر عن طريق الصحافة أو من تاريخ اللصق بمقر البلدية¹، ما عليه إلا إحالتهم الى الجهة القضائية.

03-مرحلة تحرير وتسليم عقد الشهرة: حالة عدم تلقي الاعتراضات على طلب عقد الشهرة خلال 4 أشهر يقوم الموثق بتحرير عقد الشهرة، لم يقم المشرع الجزائري بوضع نموذج محدد بل ترك الأمر للموثق وفقا للموضوعية والشكلية التي يراها في مدى تناسبها في تحرير المحرر الرسمي، ثم يقوم بتسجيله بمصلحة الطابع والتسجيل، ثم شهره بالمحافظة العقارية المختصة.²

يجدر التنويه أن عقد الشهرة لا يخضع الى قاعدة الشهر المسبق عند القيام بشهره لأنه يعتبر إجراء أولي تطبيقا للمادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ثالثا: المنازعات المترتبة عن عقد الشهرة.

أثارت عملية تسليم عقود الشهرة جملة من الإشكالات والمنازعات سوف نتطرق لأهم هذه الإشكالات التي تتمثل:

أ-مدى جواز تحرير عقود الشهرة على العقارات التي تتضمن سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية؟

نجد الرأي الأول يرى بأنه يتعارض مع القوة الثبوتية المطلقة للشهر، ذلك لأن الحياة تعتبر قرينة على الملكية والملكية هنا ثابتة بالشهر، فكسب الملكية بوجود سند مشهر يفقد الشهر قوته الثبوتية، وهو ما تبناه مجلس الدولة في قراره رقم 129/947 المؤرخ 1998/03/09.³

¹ مجلة المحكمة العليا، العدد 01، الصادرة في 2003، ص 317.

² عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص ص 221 220.

³ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحياة، مرجع سابق، ص 79.

أما الرأي الثاني يرى أنه يجوز إعداده على الملكيات المشهورة بحجة أن التقادم المكسب ذو دلالة قاطعة في ثبوت الملكية، وله حجة في مواجهة الغير بما في ذلك المالك الأصلي¹، في هذا السياق فإن المادة 827 من القانون المدني لا تفرق بين العقارات المشهورة وغير المشهورة سندات ملكيتها بالمحافظة العقارية.

ب-الإشكالات المتعلقة بتحديد الجهة القضائية: يرجى التوضيح بخصوص انقضاء مدة الاعتراض المحددة بأربعة أشهر لا يترتب عليها سقوط الحق في رفع دعوى بطلان عقد الشهرة هذا ما جاء في قرار رقم 0895214 المؤرخ في 2015/02/12 حيث ينص على أنه: " يسري أجل سقوط دعوى بطلان عقد الشهرة 15 سنة من يوم شهر العقد وليس من يوم إبرامه أمام الموثق، بالنسبة لمن لم يكن طرفاً فيه"².

عندما يكون الطعن مقدم من طرف الأفراد العاديين لا إشكال في تحديد الجهة القضائية المختصة إن ولاية النظر في النزاع تعود الى القاضي العقاري الذي يباشر مهامه في دائرة اختصاص محكمة تواجد العقار³، لكن الإشكال المطروح يقع عندما يكون الطعن مقدم من طرف أشخاص القانون العام، نجد القضاء العادي يفصل على أساس أن العقود التوثيقية ليست بعقود أو قرارات إدارية⁴، والقضاء الإداري يفصل على أساس المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مضمونها عندما تكون الإدارة خصماً يؤول الاختصاص للقضاء الإداري.

تدخلت محكمة التنازع بخصوص هذا الأمر في القرار رقم 73 الذي ينص على أن "القضاء الإداري هو المختص نوعياً بإبطال العقد التوثيقي لعقد الشهرة عندما تكون الإدارة طرفاً في النزاع"⁵.

¹- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 80.

²- مجلة المحكمة العليا، العدد 01، الصادرة في 2015، ص 214.

³- المادة 40 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق.

⁴- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 101.

⁵- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص محكمة التنازع، قسم الوثائق، الصادرة في 2009، ص 263.

الفرع الثاني: شهادة الحيازة.

نظرا لتأخر عملية المسح في جرد الأراضي الواقعة في كافة التراب الوطني أدى الى بقاء عدد كبير من الأراضي غير ممسوح، حتى يمكن تسريع عملية تطهير الملكية العقارية جعل المشرع الجزائري الى اعتماد شهادة الحيازة بموجب القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والمرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا صريحا لشهادة الحيازة بل ترك الأمر الى الفقهاء، هناك من عرفها على أنها: " سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بناء على طلب الحائز للعقار، أو الحائزين الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم سنة واحدة".¹ وهناك من عرفها بأنها شبه عقد أو مقرر إداري ذو طابع رسمي يثبت للحائز على العقار ذلك بعد تمام إجراءات تسجيلها وإشهارها، حيث يمكن أن تكون سندا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للإجراءات القانونية.²

كما عرفها البعض الآخر بأنها " سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون".³

من خلال هذه التعاريف نستنتج أنهم يتفقون على أن شهادة الحيازة هي محرر يتم منحه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على طلب الحائز طبقا للأشكال والشروط المحددة قانونا.

¹ عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 238

² عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 133.

³ عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 238.

أولاً: شروط إعداد شهادة الحيازة.

للاستفادة من شهادة الحيازة نص المشرع الجزائري من خلال المادة 39 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري¹، والمادة 2 من المرسوم رقم 254/91² على مجموعة من الشروط تتمثل في:

01- الشروط المتعلقة بالعقار: عند استقراء المادة 39 من القانون 25/90 السالف الذكر نستنتج أن يكون العقار محل طلب الحيازة من الأملاك العقارية الخاصة غير تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة وليس من العقارات الموقوفة، كذلك لا يكون له أي سند حتى لو كان سند عرفي عكس عقد الشهرة، كما يجب أن يقع في منطقة لم تشملها عملية المسح العقاري.

02- الشروط المتعلقة بالحيازة: تطبيقاً لنص المادة 2 من المرسوم رقم 254/91 يجب أن تكون الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أي يجب أن تتوفر على كافة العناصر، والصفات التي تم التطرق لها سابقاً عند دراسة شروط إعداد عقد الشهرة.

03- الشروط المتعلقة بالمدة: من خلال المادة السابقة الذكر تم تحديد مدة الحيازة التي تقدر بسنة واحدة من تاريخ وضع اليد التي تعتبر مدة قصيرة مقارنة بمدة 10 أو 15 سنة النصوص عليها في القانون المدني كذلك أيضاً بالنسبة للآثار التي تنتجها.

ثانياً: إجراءات إعداد شهادة الحيازة.

من خلال المرسوم التنفيذي 254/91 السابق الذكر أخضع المشرع عملية إعداد شهادة الحيازة الى المرور عبر عدة مراحل إجرائية تتمثل في:

¹- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، الصادرة في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990.
²- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 15 محرم 1412 الموافق 27 جويلية 1991، يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر، العدد 36، الصادرة 19 محرم 1412 الموافق 31 جويلية 1991.

01-مرحلة إيداع الملف لدى البلدية: يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الشخص الوحيد المؤهل قانونا لإعداد وتسليم شهادة الحيازة وفق عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي.¹

أ-الإجراء الفردي: يقوم الحائز بإيداع الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ذلك وفق عريضة تتضمنها البيانات الجوهرية الخاصة بالعقار مساحته، طبيعته، وضعيته كذا هوية الحائز أو الحائزين لعقار واحد والحقوق والأعباء التي قد يكون العقار مثقلا بهما مع تعيين المستفيدين، كما يجب أن ترفق العريضة بتصريح شرفي وفق النموذج المبين في نفس المرسوم يتضمن تعيين العقار وهوية وتوقيع مصادق عليه من صاحب أو أصحاب العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيازة وفقا لما هو منصوص عليه قانونا، وشهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة، إضافة مخطط يبين حدود القطعة المعنية وعند الاقتضاء أي وثيقة يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها²، عند الإيداع يتم تسليم لطالب الشهادة وصلا بذلك.

ب-الإجراء الجماعي: يتم هذا الإجراء في إطار برنامج التحديث الريفي والحضري ذات المنفعة العامة، أو برنامج إعادة التجميع العقاري، ذلك وفق قرار يصدر من قبل الوالي³، مفاده الشروع في الإجراء الجماعي يقوم بتحديد المجال التراي المعني بهذه العملية، يتم إيداعه في البلدية التي يوجد فيها الأراضي المعنية حيث يعلن عليه عن طريق الملصقات في مقر البلدية لمدة شهرين بالإضافة الى إحدى الجرائد الجهوية أو الوطنية بمعدل أربعة نشرات تجدد كل 15 يوم⁴، يبين هذا الإعلان أن كل شخص يحوز عقارا من صنف الملكية الخاصة بدون سند يلزم بتقديم العريضة الخاصة بشهادة الحيازة في الأجل المحدد أعلاه وإلا سقط حقه.⁵

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، يحدد كفيات إعداد الحيازة وتسليمها، مصدر سابق.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، نفس المصدر.

³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، نفس المصدر.

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، نفس المصدر.

⁵ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، نفس المصدر.

02-مرحلة البحث والتحري: بعد إيداع الملف والتأكد من صحته يقوم رئيس المجلس الشعبي بإتباع الإجراءات التالية:

أ-فتح سجل خاص بشهادة الحياة: حيث يقوم بترقيمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، يتم فيه تسجيل تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها ويسلم في نفس اليوم وصلا لطالب الحياة يشير فيه الى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة، عند الاقتضاء يتم إخطاره بالمعلومات الإضافية التي يراها مفيدة ذلك خلال 8 أيام التي تلي تاريخ الإيداع.¹

ب-نشر ملخص العريضة: يتم نشر ملخص العريضة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوم الموالية لتاريخ الإيداع عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية، وأماكنها العمومية لمدة شهرين، يكون النشر ملزما في الجريدة الوطنية، إذا كان عدد سكان البلدية ما لا يقل عن 20000 ساكن حسب آخر إحصاء على نفقة صاحب العريضة.²

ت-إخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية: يتم إخطاره من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذ يلتزم منه الوضعية القانونية للعقار، إذا كان تابع للملك العام أم لا زيادة على ذلك أن يتأكد من أنه لا يتبع الأملاك البلدية³، مما يتطلب على رئيس مصلحة الأملاك الوطنية تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهرين من تاريخ الإخطار.⁴

ث-تلقي الاعتراضات: يقوم رئيس المجلس الشعبي بتلقي الاعتراضات والملاحظات التي تطرح على العقار من قبل كل شخص لديه حقوق عليه خلال مدة شهرين من تاريخ اللصق عند الاقتضاء من تاريخ النشر عن طريق الصحافة⁵، وفي حالة الاحتجاج على صاحب العريضة ما عليه إلا إحالتهم الى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.⁶

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 يحدد كيفية إعداد الحياة وتسليمها، مصدر سابق.

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، نفس المصدر.

3- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 نفس المصدر.

4- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، نفس المصدر.

5- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، نفس المصدر.

6- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، نفس المصدر.

03-مرحلة تحرير وتسليم شهادة الحيازة: في حالة عدم تقديم أي اعتراض سواء من الأفراد أو من رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية في الآجال المحددة أعلاه يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد محضر عدم الاعتراض خلال 8 أيام الموالية لتاريخ انقضاء هذه الآجال، يقوم بتحرير شهادة الحيازة وفق النموذج الملحق بالمرسوم 254/91¹، قبل تسليمها لصاحبها يجب أن تخضع لإجراءات التسجيل بمصلحة الطابع والتسجيل، وشهرها بالمحافظة العقارية المختصة.²

بعد تسليم شهادة الحيازة ترتب جملة من الآثار القانونية نذكر بعضها:

أ-شهادة إسمية: بمعنى أن شخصية طالبتها تعتبر محل اعتبار، بدليل تنقضي بوفاة المتحصل عليها بعد سنة من الوفاة إذا لم يتم خلفه العام، أو الخاص بطلب الحصول على شهادة حيازة جديدة باسمهم.³

ب-غير قابلة للتصرف: بمعنى أنه يحظر أي تصرف من التصرفات العقارية الناقلة للملكية أو الحقوق العينية مثل البيع أو الهبة⁴، ذلك لأن صاحبها يعد مجرد حائز.

ت-كما أنها ترتب بعض الحقوق:

-حق الرهن: يمكن للحائز أن يبرم رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد، لغرض تمويل موسم فلاحي⁵، في حالة ظهور المالك الحقيقي يبقى الرهن صحيحا يسري في مواجهة الغير.⁶

¹- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 يحدد كيفية إعداد الحيازة وتسليمها، مصدر سابق.

²- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، نفس المصدر.

³- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 135.

⁴- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 245.

⁵- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 138.

⁶- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 156.

- حق التمسك بالتقادم المكسب: أي يمكن له أن يثير الاحتجاج بالتقادم المكسب القصير المدى المحدد ب 10 سنوات استنادا على شهادة الحيابة التي تعتبر سندا صحيحا.¹

- حق المطالبة بالقسمة: يجوز للحائز الخروج من الشيوع ذلك عن طريق المطالبة بالقسمة بشرط أم يكون العقار محل شهادة الحيابة يقبل القسمة العينية، أما في حالة استحالة القسمة العينية فالشيوع يبقى إجباري.²

ثالثا: المنازعات الناتجة عن شهادة الحيابة.

بما أن إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيابة تتميز بالسرعة والبساطة يمكن أن يؤدي ذلك الى نشوب نزاعات منها ما يعود للقضاء العادي، ومنها ما يعود للقضاء الإداري دون الإخلال بالأحكام الجزائية، هذا ما سوف نقوم بتوضيحه:

01- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي: يجب التمييز بين المنازعات التي تؤول إلى القاضي العقاري، وتلك الذي يختص بها القاضي الجزائي:

أ- المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري: يؤول الاختصاص الى القاضي العقاري إذا كان طرفي المنازعة تابعين للقانون الخاص مثل رفع دعوى من أحد المعارضين على شهادة الحيابة من أجل استحقاق عقاره كونه مالكا بسند رسمي مشهر³، أو يقوم صاحب الحيابة برفع إحدى دعاوى الحيابة المتمثلة في دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيابة، دعوى وقف الأعمال الجديدة.

ب- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي: تنص المادة 46 من قانون التوجيه العقاري على أنه: " يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهادا غير صحيح أو استظهر

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 139.

² عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص 157.

³ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 134.

أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمال أو حاول استعمال شهادة ملغاة.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي".

يستشف من خلال هذه المادة أن المشرع جرم الحصول على شهادة الحيازة باستعمال الطرق الاحتمالية المنصوص عليها في المادة، وأدرجها ضمن تصنيف الجنح.

02- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري: يؤول الاختصاص للقضاء الإداري إذا كان أحد طرفي المنازعة تابعا للقانون العام، في هذه الحالة وجب التفرقة بين حالتين:

أ- رفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص: يجوز للمالك الحقيقي برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية يطالب فيها إلغاء شهادة الحيازة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع طلب التعويض المناسب.¹

ب- رفع دعوى ضد المحافظ العقاري: أجاز الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري للمالك الحقيقي برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيازة رغم وجود سند ملكية مشهر للعقار محل الشهادة.²

المطلب الثاني: اثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

نظرا للسلبات التي خلفها المرسوم 352/83 المتعلق سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، دفعت المشرع الجزائري الى سن القانون

¹ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 134.

² - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 272.

102/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 147/08² المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الذي يبين الإجراءات الواجب إتباعها لإثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، كل هذا من أجل التسريع في عملية تطهير الملكية العقارية التي لم تشملها عملية المسح العقاري.

يقصد بالتحقيق العقاري أنه مجموعة من الإجراءات التي يتم استخدامها من قبل السلطة الإدارية، ذلك بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتخللها أعمال ميدانية بهدف التأكد من صحة الملكية المستندة على حيازة قانونية.³

الفرع الأول: شروط وإجراءات عملية التحقيق العقاري.

سوف نتناول في هذا الفرع إلى الشروط الواجب توفرها، والإجراءات التي يجب إتباعها ذلك من خلال القانون 02/07، والمرسوم 147/08 السابق ذكرهما.

أولاً: شروط عملية التحقيق العقاري.

بالرجوع إلى مواد القانون 02/07 السابق الذكر نستنتج وجود شروط خاصة بالعقار وشروط خاصة بالحيازة.

¹ قانون رقم 02/07 مؤرخ في 9 صفر 1428 الموافق 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، العدد 15، الصادرة في 10 صفر 1428 الموافق 28 فيفري 2007.

² المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى 1429 الموافق 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، العدد 26، الصادرة في 19 جمادى الأولى 1429 الموافق 25 ماي 2008، بموجبه تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 352/83.

³ مصطفى رباحي، المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 03، 2019/12/17، ص 699.

01-الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق: من خلال استقراء مواد القانون 02/07 السابق الذكر نستنتج الشروط التالية:

أ-ألا يكون العقار ضمن الأراضي الممسوحة: يجب أن يكون العقار غير خاضع لعملية المسح العام للأراضي المنصوص عليه في الأمر 74/75 بغض النظر إذا كانت العقارات مبنية أم لا¹، عكس شهادة الحيابة التي تشترط أن تكون الأراضي غير مبنية.

ب-ألا يكون العقار تابعا للأملك الوطنية أو الوقفية: حيث تنص المادة 3 من القانون 02/07 على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش والأملك الوقفية"، من خلال هذه المادة نستنتج أن يكون العقار ضمن الأملك العقارية الخاصة، حيث تستبعد الأملك العقارية الوطنية سواء كانت عامة، أو خاصة بما فيها أراضي العرش* والأملك الوقفية.

ت-أن يكون العقار بدون سند أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01: إذا كان المرسوم 352/83 تضمن عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية العقارية الخاصة بلا سند، فإن القانون 02/07 تضمن زيادة عن ذلك إمكانية استفاة حاملي سندات الملكية المحررة قبل الفاتح مارس 1961، حتى تتم مراعاة الوضعية الحالية للأملك العقارية المعنية بهذا القانون.²

02-الشروط الخاصة بالحيابة: لم يأتي القانون 02/07 السابق الذكر بشيء جديد فيما يتعلق بالحيابة، والتقدم المكسب حيث يبقى القانون المدني هو المرجع الأساسي في تحديد عناصر وصفات، ومدة الحيابة والتي سبق توضيحها عند دراسة عقد الشهرة.

¹- المادة 02 من القانون رقم 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مصدر سابق.

*أراضي العرش هي أراضي عرفت قبل الفترة الاستعمارية ليس لها سندات رسمية، هي ذو طابع جماعي لا تقبل التصرف أو البيع.

²- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 303.

ثانيا: إجراءات عملية التحقيق العقاري.

للحصول على سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري أوجب القانون 02/07 السالف الذكر إتباع مجموعة من المراحل تتخلها عدة إجراءات.

01-مرحلة فتح التحقيق العقاري: ميز القانون 02/07 السابق الذكر بين وسيلتين للشروع في تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، حيث يمكن أن يكون فتح التحقيق بصفة فردية أو بصفة جماعية، هذا ما سوف نتناوله على النحو التالي:

أ-التحقيق العقاري الفردي: يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية عن طريق تقديم طلب سواء كان من شخص معنوي أو شخص طبيعي، حيث يتم تقديمه إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا مقابل وصل الاستلام، يجب أن يكون مرفقا بالوثائق التالية¹:

-عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص.

-مخطط طبوغرافي معد للعقار من قبل مهندس خبير عقاري.

-بطاقة وصفية معدة من طرف مهندس خبير عقاري يذكر فيها مساحة وقيمة وطبيعة العقار، مع الإشارة إلى الأعباء المثقل بها إن وجد.

-أي وثيقة تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه على العقار.

بعد دراسة الملف وقبوله يصدر مدير الحفظ العقاري موقرا بفتح التحقيق العقاري في أجل شهر تحسب من تاريخ استلام الطلب حيث يتضمن اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري، موضوع مهمته، تاريخ التنقل الى الأماكن الذي لا يتعدى شهر من تاريخ صدور المقرر، تعيين العقار أو العقارات المعنية، يتم تبليغ المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ليتم إصااقه بمقر البلدية المعنية، والأماكن العامة لمدة 15 يوما قبل تنقل المحقق

¹ فريد بقة، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري طبقا للقانون 02/07 والمرسوم التطبيقي له، مجلة الدراسات القانونية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 01، 2015/06/30، ص

العقاري إلى عين المكان، كما تجدر الإشارة في حالة رفض الطلب يتم تبليغ صاحبه عن طريق مذكرة يبين فيها أسباب الرفض.¹

ب-التحقيق العقاري الجماعي: إضافة الى التحقيق الفردي الذي يمكن الطالبة به في أي وقت نص القانون الى نوع آخر من التحقيق الذي يكون بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء، أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية²، ذلك عن طريق قرار يتخذه الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بعد أخذ رأي كل من مدير الحفظ العقاري، ومدير البناء أو مدير المصالح الفلاحية³، حيث يحدد المنطقة أو المناطق المعنية، مع تحديد مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات التحقيق لدى مديرية الحفظ العقاري مرفقا بملف يتضمن نفس الوثائق المذكورة في التحقيق الفردي، وفي الأخير ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية.⁴

يتم نشر قرار الوالي لمدة شهر قبل بداية استلام الملفات عن طريق لصقه على مستوى مديرية الحفظ العقاري، بالإضافة إلى تعليقه بمقر البلدية المعنية، وكذا المديرية المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة، والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير، والمصالح الفلاحية من أجل ضمان أوسع نشر⁵، ناهيك عن قيام مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر مفاده تعيين المحقق العقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المكتوبة في مقرر فتح التحقيق العقاري الفردي.⁶

02- مرحلة مباشرة عملية التحقيق العقاري: بعد تعيين المحقق العقاري يأخذ التحقيق العقاري مجراه تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري، ينتقل إلى مكان تواجد العقار حيث يبدأ

¹- فريد بقة، مرجع سابق، ص 231.

²- المادة 06 من القانون 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مصدر سابق.

³- المادة 07 من القانون 02/07، نفس المصدر.

⁴- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مصدر سابق.

⁵- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، نفس المصدر.

⁶- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، نفس المصدر.

بمعاينة العقار بحضور صاحبه مع إبداء تصريحاته بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار، إضافة إلى التحقق من وضعيته على أساس المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة¹، يجرى كل ذلك في المحضر ثم بعد ذلك يقوم بتحرير محضر مؤقت يدون ويسجل فيه كافة النتائج التي توصل إليها في حدود 15 يوما من تاريخ انتقاله إلى مكان وجود العقار، على أن يكون المحضر محل النشر عن طريق اللصق بمقر البلدية لمدة 30 يوما²، قصد إعلام الغير به وتقديم احتجاجاتهم واعتراضاتهم هنا نكون بصدد حالتين:

أ- حالة عدم تقديم الاعتراضات: إذا لم يتم تقديم أي احتجاج يقوم المحقق العقاري بتحرير محضرا نهائيا يتم فيه تسجيل النتائج التي قام بها، حيث يقوم الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب، بالإضافة إلى إعداد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه المحقق، يتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي ثم يسلمه للمحقق العقاري.³

ب- حالة تقديم الاعتراضات: إذا تم تقديم الاحتجاج خلال 30 يوما يبدأ سريانها بعد 8 أيام من بداية مدة لصق المحضر، يقوم المحقق العقاري بتحديد جلسة صلح بين من يدعي الحياة والمعترض عليها في أجل 8 أيام من تاريخ تقديم الاحتجاج⁴، يحرر على إثر ذلك محضر صلح، إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق الأطراف يتم مواصلة إجراء التحقيق⁵، ذلك بإعداد المحضر النهائي كما سبق بيانه، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح ويقوم بتسليمه للأطراف ثم يحيلهم إلى الجهة القضائية المختصة على

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مصدر سابق.

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، نفس المصدر.

³ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، نفس المصدر.

⁴ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، نفس المصدر.

⁵ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، نفس المصدر.

أن ترفع الدعوى القضائية خلال شهرين من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح¹، مع وجوب شهر العريضة الافتتاحية خلال 8 أيام التي تلي مدة رفع الدعوى القضائية.²

03-مرحلة تسليم سند الملكية: بعد تحرير المحضر النهائي من قبل المحقق العقاري الذي يثبت الملكية لصاحب الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر الترقيم للعقار موضوع التحقيق ثم إرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ³، يقوم هذا الأخير بشهر مقرر الترقيم العقاري ذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة⁴، في الأخير يعد المحافظ العقاري سند الملكية الذي يرسله إلى مدير الحفظ الولائي من أجل تسليمه إلى صاحب طلب التحقيق.⁵

الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن عملية التحقيق العقاري.

بالرغم من أن إجراء معاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يعتبر من بين آليات تطهير الملكية العقارية، إلا أن تطبيقه على المستوى العملي يثير عدة نزاعات منها ما يعود إلى القاضي العقاري، ومنها يؤول إلى القاضي الإداري بالإضافة إلى القاضي الجزائي الذي يختص بالمتابعات الجزائية، هذا ما سوف يتم توضيحه:

أولاً: المنازعات القضائية التي تؤول إلى القضاء العادي.

ينبغي التمييز بين تلك المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري، وتلك التي يؤول الاختصاص إلى القاضي الجزائي:

¹- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مصدر سابق.

²- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، نفس المصدر.

³- المادة 15 من القانون رقم 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مصدر سابق.

⁴- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، مصدر سابق.

⁵- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08، نفس المصدر.

01- المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري: إن الدعوى في هذه الحالة ترفع من طرف المعارض، أو المالك سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص من أجل الطعن في عناصر وصفات الحياة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات المعاينة عن طريق التحقيق العقاري، والتي تثبت أن الحائز يمارس الحياة على ملك الغير بسند ملكية صحيح أو كانت الحياة عرضية أو مشوبة بعيب من عيوب الحياة.¹

يؤول الاختصاص للقاضي العقاري، ترفع الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري²، مما ينتج عنها وقف إجراءات عملية التحقيق العقاري.

02- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي: تنص المادة 18 من القانون 02/07 السابق الذكر على أنه: " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

من خلال هذه المادة نستنتج أن القانون قد قيد تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري رفع شكوى أمام وكيل الجمهورية في حالة تقديم صاحب الطلب المستفيد من الترخيم العقاري تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، بالإضافة إلى الدعوى الإدارية فحواها إلغاء الترخيم المؤقت.

ثانيا: المنازعات القضائية التي تؤول للقضاء الإداري.

ينتج عن المنازعات العقارية التي يختص بها القاضي الإداري عن عملية تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري حالتين هما حالة طعن مقرر الرفض، وحالة دعوى إلغاء الترخيم العقاري.

¹ - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 340.

² - المادة 518 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

01-حالة طعن مقرر الرفض: أجاز القانون 02/07 السابق الذكر لصاحب طلب التحقيق العقاري الطعن في قرار مدير الحفظ العقاري خلال مدة 4 أشهر من تاريخ تبليغه بالمقرر هذا بموجب دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة.¹

02-حالة إلغاء الترقيم العقاري: عندما يرفع مدير الحفظ العقاري دعوى أمام القاضي الجزائري ضد المستفيد من التحقيق العقاري نتيجة التصريح الكاذب أو تقديم وثائق مزورة²، عليه إذا تم صدور حكم نهائي يقضي بإدانته يمكن لمدير الحفظ العقاري رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء قرار الترقيم العقاري، كما تجدر الإشارة إذا لم يتم إدانته و صدر حكم ببراءته تبقى الأمور كما هي ولا يجوز له رفع دعوى إلغاء الترقيم.³

¹- مزوار قدور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات

القانونية والاقتصادية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 01، 2018/09/24، ص 97.

²- المادة 18 من القانون 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مصدر سابق.

³- مصطفى رباحي، مرجع سابق، ص 718.

خاتمة الفصل الأول:

ما يمكننا قوله في نهاية هذا الفصل أن إثبات الملكية العقارية في الأماكن التي لم يتم مسحها، فإن ذلك تم على أساس سندات قانونية ورسمية تتمثل في العقد العرفي الثابت التاريخ والمحرف قبل الفاتح جانفي 1971، العقود التوثيقية، السندات الإدارية والأحكام القضائية إضافة إلى ذلك إثباتها عن طريق التقادم المكسب المتمثل في عقد الشهرة الملغى، شهادة الحياة والتحقيق العقاري، في الأخير يمكن أن نقول الآليات المعتمدة للإثبات في هذه المناطق تميزت بعدة عيوب ونزاعات حيث أثبتت عدم نجاعتها في تطهير الملكية العقارية مما أدى المشرع الجزائري إلى استحداث آلية جديدة للإسراع من عملية التطهير هذا ما سوف ندرسه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

إثبات الملكية العقارية في

الأماكن التي تم مسحها

الفصل الثاني: إثبات الملكية العقارية في الأماكن التي تم مسحها.

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يخصص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، إذ يتم تسجيل كل التصرفات والحقوق والقيود التي يكون محلها العقار الذي خصصت له هذه البطاقة، حيث يركز أساسا على عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر ذات أهمية كبيرة في مجال تطهير الملكية العقارية، إذ ساهمت في وضع حد للمشاكل التي خلفتها، كما تعد أحسن وسيلة لجرد الأملاك مما يؤدي إلى استقرار المعاملات العقارية، وهو ما دفع بالمشرع الجزائري إلى تنظيمه بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا إصدار المرسومين التنفيذيين رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25 مارس 1976 المتعلقان بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ونظرا لبطء عملية المسح العقاري فقد قام المشرع بإصدار المرسوم رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ولمعالجة هذا الفصل تم تقسيمه إلى مبحثين الأول خصص إلى دراسة مسح الأراضي العام، في حين المبحث الثاني تم تخصيصه لدراسة الدفتر العقاري كنتيجة بعد إتمام عملية المسح.

المبحث الأول: المسح العام للأراضي.

من الواضح أن عملية المسح العقاري تعد الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري، وهي عملية قانونية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية، كما تسعى إلى تنظيم واستقرار المعاملات العقارية، ونظرا لأهمية هذا الموضوع كان لابد من تناول وتوضيح جوانبه، حيث تم تقسيم المبحث إلى مطلبين نتطرق في المطلب الأول مفهوم المسح العقاري في حين تناول المطلب الثاني الهيئات والإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري.

سوف نتناول في هذا المطلب تعريف المسح العقاري ثم بيان أنواعه، بالإضافة إلى تحديد الأهداف التي جاء بها.

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري وبيان أنواعه.

يعد المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية، حيث يلعب دورا هاما في تحديد النطاق العام للعقارات، وعليه سنحاول تعريفه ونبين أنواعه.

أولا: تعريف المسح العقاري.

تنص المادة 2 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، كما تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 1400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه: " تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 400/84 مؤرخ في أول ربيع الثاني 1405 الموافق 24 ديسمبر 1984 يعدل ويتمم المرسوم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، العدد 71، الصادرة في 7 ربيع الثاني 1405 الموافق 30 ديسمبر 1984.

-القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجز فيما يخص العقارات الريفية.

-القوام المادي وطبيعة شغلها أو تخصيصها، ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها، أو وصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

-الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون، وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة، ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر، وإما بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

انطلاقا من المادتين أعلاه يمكن الجزم أن المشرع لم يعطي تعريفا جامعاً مانعاً لعملية المسح العقاري، غير أنه تعرض إلى أهداف تلك العملية تاركا أمر تعريفه إلى الفقهاء.

فهناك من عرفه بأنه: " السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني بقصد جرد الحالة المدنية للممتلكات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها".¹

وهناك من عرفه بأنه: " تلك العملية الهادفة إلى تحديد الوضعية الفعلية والقانونية للعقار المسوح بغية تحديد مالكه، وبالتالي تسهيل التعرف على نظامه القانوني فيما بعد".²

كما عرف أيضا بأنه: " أداة لحصر جميع الملكيات سواء كانت حضرية أو ريفية".³

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار النشر البغدادي، د ط، الجزائر، 2009، ص 9.

² عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 175.

³ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، د ط، الجزائر، دون سنة نشر، ص 30.

من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف المسح العقاري على أنه عملية قانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار، وذلك عن طريق تحديد مواقع وأوصاف العقارات، وكذا تعيين الحقوق المترتبة لها وعليها.

ثانيا: أنواع المسح العقاري.

بالرجوع إلى النصوص التشريعية المتعلقة بالمسح العقاري نجد أن المسح العقاري نوعان الأول مسح الأراضي العام الذي تم تأسيسه بموجب الأمر 74/75، في حين النوع الثاني المسح الغابي المؤسس بموجب المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000.

01- مسح الأراضي العام: إن عملية المسح العام للأراضي بموجب المرسوم 74/75 السالف الذكر تتم على مستوى إقليم كل بلدية تقسم مساحة البلدية بالنظر لنوع العقار وقوامه إلى عقارات حضرية وريفية¹، بالنسبة للعقارات الحضرية هي العقارات المبنية أو غير مبنية التي تتواجد على مستوى الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو النسخ المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم²، أما العقارات الريفية هي كل أرض تنتج سنويا أو عدة سنوات، وذلك عن طريق تدخل الإنسان، كما يتم توجيه هذا الإنتاج إلى البشر أو الحيوان أو الصناعة.³

02- المسح الغابي: تعتبر الغابات والثروات الغابية أملاك وطنية عمومية طبيعية⁴، تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 115/2000 السالف الذكر، وقد عرف الغابة على أنها

¹ عثمان حويذق، محاضرات مقياس مسح الأراضي العام، موجهة لطلبة السنة أولى ماستر قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2021/2020، منشورة على الرابط <https://www.univ.eloued.dz>، ص 8.

² المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

³ المادة 04 من القانون رقم 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، مصدر سابق.

⁴ المادة 37 من القانون رقم 30/90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، ج ر، العدد 52، الصادرة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق 2 ديسمبر 1990.

كل أرض تغطيها 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للأماكن القاحلة والشبه القاحلة، و300 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمنطقة الرطبة وشبه الرطبة، أما الأراضي ذات الوجهة الغابية هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قاماتها وكثافتها، وذلك لتدهور الغابات نتيجة الحرائق وقطع الأشجار.¹

هذا ويهدف مسح الأراضي الغابية الوطنية إلى التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها²، كما يجدر الإشارة إلى أن عملية المسح الغابي تتم تقريبا بنفس إجراءات المسح العام للأراضي، حيث يصدر الوالي قرار افتتاح عملية المسح ثم إعداد السجلات والمخططات المساحية للعقار، وأخيرا إيداع وثائق المسح الغابي بالمحافظة العقارية، ورغم قلة خبرة أعوان الغابات ونقص الإمكانيات عادة ما يتم اللجوء إلى إدارة مسح الأراضي العام.³

الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري.

إن عملية المسح العام للأراضي ترمي إلى تحقيق أهداف متعددة يمكن تصنيفها إلى أهداف قانونية، جبائية، اقتصادية واجتماعية.

أولا: الأهداف القانونية.

تنص المادة 2 من الأمر 74/75 على: " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وتنص المادة 3 من نفس الأمر على أنه: " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية".

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 مؤرخ في 20 صفر 1421 الموافق 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر، العدد 30، الصادرة في 24 صفر 1421 الموافق 28 ماي 2000.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000/ نفس المصدر.

³ - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص ص 9 و10.

حسب هذين المادتين يمكن الوقوف على مجموعة من الأهداف القانونية لعملية المسح العقاري، تتمثل في:

01- تحديد النطاق الطبيعي للعقار: إذ تهدف عملية المسح العقاري إلى فرز الملكية العقارية وضبط مساحتها برسم حدودها وغيرها، الأمر الذي ينتج عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ووحدات، حيث يتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تحتوي الرسم التخطيطي، والجرد العقاري للأراضي التابعة لكل بلدية.¹

02- منح صاحب العقار من سند يثبت حيازته للعقار الممسوح: نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93* على ما يلي: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية"، كما نصت المادة 46 من نفس المرسوم على "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وكل نقل لحق ملكية، عندما لا يكون سبب في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

انطلاقاً من المادتين أعلاه فإن عملية المسح العقاري تهدف إلى منح حائز العقار سند يثبت ملكيته لهذا العقار، كما اعتبر المشرع أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي التي تم مسحها.

03- استقرار المعاملات العقارية: يترتب عن عملية المسح العقاري إثبات الحقوق العقارية وتسليم الدفاتر العقارية إلى الملاك الحقيقيين، وقد فرض المشرع الجزائري الحماية لصاحب

¹ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 184.

* المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 مارس المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الدفتري العقاري من أي احتجاج أو نزاع حول ملكية العقار، وبالتالي أصبح مالك العقار يتمتع بحماية قضائية تمكنه من استغلال واستعمال عقاره بالطريقة التي يراها مناسبة.¹

ثانيا: الهدف الجبائي.

إن من أهم الموارد المالية التي تقوم بتغطية نفقات الدولة الضرائب العقارية حيث يعتبر البعض أن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي هو الدور الأصلي لها، إلا أن المقصود من تبني عملية المسح العقاري هو معرفة الملكيات العقارية وأنواعها ومساحاتها وكذا طبيعتها وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية الخاصة بها.²

يكن الغرض من فرض هذه الجبائات هو تمويل المشاريع العمومية ذات الصلة بالملكية العقارية، كتعبيد الطرق وإنجاز الأرصفة، وغيرها التي تعود بالفائدة على هذه الملكيات.³

ثالثا: الأهداف الاقتصادية.

من الواضح أن عملية المسح العقاري تسعى إلى مسح كامل التراب الوطني من أجل تطهير الملكية العقارية وجعلها مملوكة بسندات رسمية لها الحجية في مواجهة الغير، الأمر الذي يعود بالإيجاب على الاستثمارات العامة والخاصة مما يؤدي إلى استقطاب الاستثمار الأجنبي، على أساس أن الاستثمار مهما كان نوعه لا يبني إلا على عقار ثابت فعلا وقانونا⁴، كل ذلك يؤدي في الأخير إلى تحقيق النمو الاقتصادي.

¹ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص ص 185 186.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، د ط، عين مليلة-الجزائر، دون سنة نشر، ص 27.

³ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 12.

⁴ عثمان حويذق، نفس المرجع، ص 12.

رابعاً: الأهداف الاجتماعية.

يعتبر المسح العقاري ذا بعد اقتصادي ذلك من خلال وضع حد بين المنازعات التي تثور غالباً بين الأقارب، بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات، كما أن التحديد الدقيق للعقارات من مساحة وموقع يؤدي إلى تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية الوطنية، التي تعتبر أساساً للرقى الاجتماعي من خلال القضاء على الآفات الاجتماعية، إذ بإمكانه تسهيل الاستفادة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للبنوك الضمانات عند تقديم القروض، والتي أصبحت ضرورة في سبيل تطوير المشاريع السياحية والصناعية والفلاحية، مما يؤدي إلى القضاء على البطالة بتوجيه الشباب لمثل هذه المشاريع.¹

المطلب الثاني: الهيئات والإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح.

بما أن عملية المسح العقاري هي عملية صعبة ومعقدة، وهذا لكثرة الإجراءات التي تتضمنها، كما تتطلب الكثير من القدرات المالية والبشرية، وعليه سوف يتم دراسة الهيئات المشرفة على تنظيم هذه العملية في الفرع الأول، في حين سيخصص الفرع الثاني للإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح.

الفرع الأول: الهيئات المشرفة على تنظيم عملية المسح العقاري.

صدرت تعليمات ومراسيم في سنة 2021 تستحدث بنية هيكلية جديدة للمصالح العقارية التابعة لوزارة المالية أهمها استحداث الشباك الوحيد المختص بتسليم الدفتر العقاري في مدة 30 يوماً، إضافة إلى حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي كانت تعتبر أهم هيئة تشرف على عملية المسح حيث تم تحويل أملاكها، وأصولها وخصومها، ومستخدميه إلى وزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21² المؤرخ في 6 جوان 2021

¹ - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 32 33.

² - مرسوم تنفيذي رقم 251/21 مؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق 6 جوان 2021، الملغى للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 21 جمادى الأولى 1410 الموافق 19 ديسمبر 1989، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميه إلى وزارة المالية، ج ر، العدد 47، الصادرة في 4 ذو القعدة 1442 الموافق 15 جوان 2021.

الملغى للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، إذ تم الدمج بين إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري في إدارة واحدة، على إثر هذا السياق سوف يتم التطرق إلى الهيئات التي تشرف على عملية المسح العقاري.

أولاً: المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

كما أشرنا سابقاً فقد تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أين تم الدمج بين إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري، وقد كلف المشرع الجزائري هذه المديرية بعدة مهام منها¹:

- تجديد وتنفيذ برامج الإنتاج المسحي.
- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان توافقها مع السجل العقاري.
- إنجاز الأشغال الطبوغرافية، إضافة إلى عمليات التحقيق العقاري وتحديد ورسم حدود الملكيات.
- تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل والحرص على صيانتها.
- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.
- العمل على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بناء على فتح تحقيق لكل عقار لم يخضع لعملية المسح العام للأراضي مهما كانت طبيعته.

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 11 ربيع الأول 1443 الموافق 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، ج ر، العدد 80، الصادرة في 13 ربيع الأول 1443 الموافق 20 أكتوبر 2021.

تجدر الإشارة إلى أن من يقوم بتسيير المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري هو المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، ويتم تعيينه بموجب مرسوم¹.

ثانيا: لجنة مسح الأراضي.

جعل المشرع مهمة وضع حدود للبلديات محل عمليات المسح العقاري ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 7 أبريل 1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

01-تشكيلة لجنة مسح الأراضي: تتكون لجنة المسح من صنفين الأول دائم والثاني يكون في حالات خاصة.

يتكون الصنف الدائم من²:

- قاض يتم تعيينه من قبل رئيس المجلس القضائي من المحكمة التي توجد البلدية المعنية في دائرة اختصاصها الإقليمي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب.
- ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

¹- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، مصدر سابق.

²- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل 1992، يعدل ويتمم المرسوم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، العدد 26، الصادرة في 5 شوال 1412 الموافق 8 أبريل 1992.

- موثق ومهندس خبير عقاري يتم تعيينهما من طرف الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو من يمثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أم من يمثله.

أما الصنف الذي يكون في الحالات الخاصة، فيتمثل في ممثل مديرية الثقافة إذا كانت عملية المسح تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية، أما بالنسبة للعمليات التي تتم خارج المناطق الحضرية، بممثل عن المصالح المحلية الفلاحية مع ممثل المصالح المحلية للري، بالإضافة إلى تولي العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة.¹

02-مهام لجنة المسح: أوكل المشرع الجزائري عدة مهام للجنة المسح يمكن ذكر بعض منها:²

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.

- التأكد من مدى اتفاق الأطراف حول حدود العقارات، وفي حالة المخالفة يجوز لها التوفيق بينهما.

- كذلك أجاز المشرع لها الفصل في الاعتراضات المقدمة من طرف الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، على إثر اطلاعهم على مخطط المسح المعد، وكذا الوثائق الملحقة به.

¹- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مصدر سابق.

²- عثمان حويشق، مرجع سابق، ص 18.

ثالثا: المحافظة العقارية.

إن وجود هذه الهيئة أمر بالغ الأهمية في عملية المسح العقاري وتطهير الملكية العقارية، تم إنشاؤها بموجب المرسوم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نص على إحداث: " محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد بموجب هذا الأمر".¹

كما تم تعريفها بأنها: " مصلحة عمومية وظيفتها حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، ذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية".²

من خلال ما سبق يمكن القول أن المحافظة العقارية هيئة إدارية منوط بها حفظ العقود والقرارات التي تتضمن نقل، أو إنشاء أو تعديل، أو انقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية، التي تهدف إلى تطبيق قواعد الشهر العقاري من أجل استقرار المعاملات المدنية بوجه عام، واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص.

01-التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية: يتكون التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية من مكتب المحافظ العقاري، والأقسام الثلاثة للمحافظة العقارية، هذا ما سوف نبينه.

أ-مكتب المحافظ العقاري ومساعدته: أوكل المشرع الجزائري المحافظ العقاري بمسك مختلف العقود والقرارات القضائية الواجبة الشهر في المحافظة العقارية، كما يتمتع بثلاث صفات أولا له دور قضائي في كونه يقوم بتطبيق وتنفيذ النصوص التشريعية، ثانيا له دور جبائي ذلك لأنه يقوم بتحصيل الجباية العقارية، ثالثا له دور إداري لأنه موظف عمومي يشرف

¹ المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

² سامية بودقزدام، ربيعة إغات، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد خاص، 2021/07/01، ص ص 260 259.

على إدارة وتسيير المحافظة العقارية¹، كما يساعد المحافظ العقاري تحت مسؤوليته وسلطته محافظ عقاري مساعد مكلف بما يلي²:

- مساعدة المحافظ العقاري بالمهام المسندة للمحافظة العقارية.

- الحرص على تطبيق واحترام التشريع والتنظيم المتعلقين بمسح الأراضي والحفظ العقاري.

- إنابة المحافظ العقاري في حالة غيابه، أو تعرضه لمانع يمنعه من مباشرة مهامه.

ب- أقسام المحافظة العقارية: تتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام أولاً قسم الإيداع وعمليات المحاسبة يتم فيه مباشرة الإجراءات الأولية للشهر العقاري، كما يعتبر القسم المسؤول عن قبول أو رفض الوثائق اللازمة الشهر في المحافظة العقارية، ثانياً قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، من مهامه الأساسية ترتيب وتنظيم كافة الوثائق التي تم إيداعها بقسم الإيداع، كما يتولى استخراج الشهادات العقارية من أجل معرفة الوضعية القانونية للعقار، ثالثاً قسم ترقيم العقارات المسوَّحة حيث يقوم بمسك الوثائق المسحوبة ويساهم في التحقيقات العقارية، إضافة إلى تسليم شهادة الترخيم النهائي أو المؤقت، ناهيك عن منح الدفاتر العقارية بعد تمام كافة الإجراءات³.

02- مهام المحافظة العقارية: تتوزع مهام المحافظة العقارية في منظومات تشريعية متعددة، حيث يمكن حصرها بموجب الأمر 74/75 السابق الذكر إذ تقوم بمسك السجل العقاري مجموعة البطاقات العقارية، كذلك المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم إذ لها صلاحية ترقيم العقارات المسوَّحة ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي، ناهيك عن تسليم الدفاتر العقارية متى تم استيفاء كافة الإجراءات، إضافة إلى المهام

¹ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 209 و 211.

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، مصدر سابق.

³ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 214 و 213.

الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 393/21 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، نذكر البعض منها¹:

- استغلال الوثائق المسحية المسلمة من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري مع ضمان توافقها مع السجل العقاري.

- تأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات المسوحة، مع تكريس إجراء تسليم الدفاتر العقارية للأشخاص الذين يثبت الاعتراف بحق ملكيتهم.

- حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعملية المسح والشهر العقاري، والترقيم في السجل العقاري.

- تحصيل الحقوق والرسوم التي تترتب عن خدمات المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري.

بما أن المشرع الجزائري أحد عدة تغييرات في البنية الهيكلية للمصالح العقارية، وجب علينا الإشارة إلى أن القوانين السابقة سارية المفعول إلى حين صدور تنظيمات تنص على طريقة تطبيق التعديلات المشار إليها سابقا، وعليه تقسم إجراءات المسح العقاري إلى ثلاث مراحل أساسية تتكامل فيما بينها بدءا من الإجراءات الأولية، ثم الإجراءات عملية، وأخيرا الإجراءات النهائية.

أولا: الإجراءات الأولية.

تبدأ هذه المرحلة منذ الإجراء الأول المتعلق بتنفيذ عملية المسح العقاري المتمثل في صدور قرار الوالي المعلن على إفتتاح عملية المسح العقاري وصولا إلى تجزئة الإقليم البلدي

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، مصدر سابق.

موضوع عملية المسح العقاري، ذلك مرورا بمحطة جمع كافة الوثائق اللازمة للتعرف على مختلف أنواع الملكيات.

01- صدور قرار الوالي المعلن على افتتاح عملية المسح العقاري: بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنحلة عن طريق مراسلة إدارية، تلتزم بموجبها من الوالي المختص إقليميا استصدار قرار المسح بشأن البلدية المعنية، وعلى إثر ذلك يصدر الوالي القرار الذي يتضمن تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، كما يتم تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي¹، وبما أن عملية المسح لها ارتباط وثيق بالملك فقد ألزم المشرع إعلام الجمهور بانطلاق عمليات المسح، ذلك عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة في أجل 15 يوما قبل افتتاح عمليات المسح.²

زيادة على صدور قرار انطلاق عمليات المسح ضمن إقليم البلديات المعنية، يصاحبه قرار من ذات الجهة متعلقا بإنشاء لجنة المسح³، وفقا للتشكيلة المشار إليها سابقا الهيئات المشرفة على عملية المسح.

02- جمع الوثائق التي تتعلق بعملية المسح: يتعين على مدير مكتب المسح على المستوى الولائي القيام بعملية جمع الوثائق، والمخططات المتعلقة بإقليم البلدية المستعملة أثناء عملية المسح، والتي تتمثل في⁴:

- مخططات الغابات المتواجدة في إقليم البلدية المعنية.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مصدر سابق.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، نفس المصدر.

³ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 نفس المصدر.

⁴ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 225.

- مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية التي تم استرجاعها.

- مخططات المستثمرات الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.

- الصور الجوية على السلم 1/20000.

- الوثائق المتعلقة بالأملك الوقفية.

- الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.

- الوثائق المعدة تطبيقاً للقانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم

الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، إضافة إلى ذلك يجب جمع الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح التالية¹:

- مصالح أملك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لأملك الدولة.

- مصالح التسيير أو المرقبين العقاريين العامين للمساكن الواقعة تحت إدارتهم.

- البلديات والولايات بالنسبة للأملك التي تمتلكها.

- مصلحة الأشغال العمومية للولاية بالنسبة للطرق والمواصلات.

- مصلحة المياه بالنسبة للمنشآت المسيرة من طرفها.

- المصلحة الولائية المكلفة بتسيير الآثار الطبيعية والمحميات الطبيعية.

إن الوثائق التي تم ذكرها بإمكانها تسهيل معرفة الملاك ومن ثم استدعائهم، إضافة

إلى إمكانية التمييز بين الأملك المعروف أصحابها، وتلك التي لم يتم تحديدها.

¹- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص ص 226 225.

03- تجزئة إقليم البلدية المعنية: لتجزئة إقليم البلدية وجب الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية المعنية التي تعد من طرف المعهد الوطني للخرائط، حيث تتميز هذه العملية بالدقة، إذ يعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير فنية وتقنية، ويختلف سلم التقسيم المساحي للبلدية باختلاف المنطقة المراد مسحها، ما إذا كانت منطقة حضرية ذات كثافة عالية، أو قليلة، أو قليلة جدا، وما إذا كانت منطقة ريفية كثيرة الأجزاء أو قليلة الأجزاء، بعد الانتهاء من عملية التقسيم يتعين ترقيم تلك الأقسام تصاعديا بحيث يرقم القسم الذي يقع في الشمال الغربي بالرقم (01)، ويستمر الترقيم الأفقي لجهة الشرق إلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية خلال عملية الترقيم.¹

ثانيا: الإجراءات الميدانية.

يمكن القول أن هذا الإجراء من أهم إجراءات المسح العقاري، نظرا لما يحدثه من جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، إذ يتعين على الأعوان المكلفين بالمسح العقاري تعيين الحدود الخاصة بالبلدية، ثم الانتقال مباشرة إلى التحقيق العقاري، وهذا ما سوف يتم التعرض له.

01- تعيين الحدود: من خلال المادتين 5 و6 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، فإنه يتعين على جميع البلديات المعنية في عملية المسح العقاري تحديد أقاليمها، يتم ذلك على أساس الوثائق المعدة للقانون 09/84 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وتنقل الحدود الموضوعة على محضر رسمي يسمى محضر التحديد، بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني للبلدية المعنية، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، كما يذكر أيضا على المحضر مختلف الاحتجاجات أو الاقتراحات التي بإمكانها أن تحدث تغيير طفيف في الحدود²، بعدها يتم رفع المحضر الموقع من قبل الحاضرين لعملية وضع

¹ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 228.

² عماد الدين رحايمية، نفس المرجع، ص 230.

الحدود إلى الوالي قصد المصادقة عليه، كما يرفع من وزير الداخلية قصد المصادقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى، أو حدود دولة أخرى.¹

على إثر الانتهاء من عملية تعيين الحدود تقوم اللجنة المكلفة بمسح الأراضي، بوضع حدود مختلف أنواع الملكيات داخل البلدية المعنية، مع ضرورة استدعاء الأشخاص والتحقيق في هوية الملاك أو وكلائهم ثم التعرف على العقار وحدوده.

إضافة إلى ذلك إعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية التي تتمثل في²:

- بطاقات (T4): تخص الأجزاء الخاصة بالملكية.
- بطاقات (T5): تخص الأشخاص الطبيعية.
- بطاقات (T6): تخص الأشخاص الاعتبارية.
- بطاقات (T8): تخص أجزاء الملكية المشتركة ولا تكون إلا في العقارات المبنية.
- بطاقات (T9): تخص العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة في المساكن الفردية.

02-عملية التحقيق العقاري: بعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود يتم الانتقال مباشرة إلى التحقيق العقاري، حيث أوكل المشرع الجزائري هذه العملية لعونين محققين أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة، ذلك بحضور ممثل عن البلدية المعنية بعملية المسح³، حيث يتعين على المحققان القيام بتحديد أصحاب الحقوق، ومعاينة حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنها.

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية.

² - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 235.

³ - آمنة تازير، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي ودورها في إعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري والبيئة، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 2، 07/06/2021، ص 12.

أ- تحديد أصحاب الحقوق: يتم ذلك عن طريق تحديد البيانات الخاصة بأصحاب الحقوق من طرف المحققان، وتختلف هذه البيانات بحسب اختلاف أصحاب الحقوق، فإذا تعلق الأمر بالشخص الطبيعي فيجب بيان اسم ولقب المعني متبوعاً باسم أبيه واسم ولقب أمه، تاريخ ومكان ازدياده، جنسيته، وضعيته العائلية، أما إذا تعلق الأمر بالشخص المعنوي فيجب بيان حول ما إذا كانت شركة تجارية أو مدنية فيجب ذكر اسمها المذكور في العقد التأسيسي ومقرها، وهوية ممثلها، أما إذا كانت جمعية فيجب ذكر اسمها ومقرها، وتاريخ ومكان إيداعها، ومراجع الاعتماد وقانونها الأساسي، وهوية ممثلها، أما إذا كانت مؤسسة عمومية ذات طابع إداري فيجب ذكر اسمها ومقرها الاجتماعي، والمرسوم الذي أنشأها وهوية ممثلها وإذا تعلق الأمر ببلدية أو ولاية فيجب ذكر اسمها وهوية ممثلها القانوني.¹

ب- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها: عند ممارسة المحققان عملية معاينة حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنها، قد يجدون لدى أصحابها سندات مثبتة للملكية العقارية، وقد لا يجدونها، الأمر الذي يقتضي التفرقة بين:

- حالة وجود السندات: تتمثل هذه السندات في²:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة الدولة الخاصة لعملية الشهر.

- العقود الإدارية المنشأة والناقلة والمصرحة أو المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية، والمعدة من طرف رؤساء البلديات والخاضعة لعملية الشهر.

- العقود المنشأة والناقلة والمصرحة والمثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية، والمعدة من طرف الموثقين والخاضعة لعملية الشهر.

¹ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق ص ص 239 238.

² - حنان أوشن، وردة خليفي، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 2، 2017/06/30، ص 38.

-الأحكام والقرارات القضائية المنشأة والناقلة والمعرفة والمثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية، والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والخاضعة لعملية الشهر.

-حالة غياب السندات: في هذه الحالة يتطلب من المحققان جمع المعلومات المهمة للإثبات من أجل تقدير الحيازة المثارة من قبل الأشخاص المعنيين.¹

ثالثاً: الإجراءات النهائية.

بعد الانتهاء من الإجراءات السابقين يتم تحرير الوثائق المسحية، ثم إيداعها في المحافظة العقارية، وهذا ما سيتم عرضه.

01-تحرير وثائق المسح: يتم تحرير الوثائق المتعلقة بالمسح من خلال إعداد المكلفين بالمسح بما يلي²:

أ-مخطط المسح: ذلك الرسم التخطيطي للبلدية المعنية، حيث يتجلى فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية سواء تعلق الأمر بالمناطق الريفية أو الحضرية.

ب-سجل المساحة: هو السجل الذي تنقل منه جميع الأملاك العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية التابعة لنفس المالك، حيث يتكون هذا السجل من عدة خانات منها ما هو متعلق بهوية المالك، ومنها ما هو متعلق بالعقار.

ت-جداول الأقسام: هي تلك الجداول المعدة من طرف المحققان، حيث تتضمن حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري.

¹- حنان أوثن، وردة خليفي، مرجع سابق، ص 38.

²- حنان أوثن، وردة خليفي، نفس المرجع، ص 39.

ث-البطاقة العقارية (T10): تتضمن هذه البطاقة على المعلومات التي تحدد الطبيعة القانونية للعقار، إضافة إلى المعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، من خلال هذه المعلومات يتم الترفيق العقاري.¹

02-إيداع وثائق المسح: بعد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية يتعين على المحافظ العقاري التحقق من مدى توافق وثائق المسح المذكورة سابقا، إضافة إلى فحصها والتأكد من خلوها من أي كشط أو تحوير، ذلك من أجل تفادي أي خطأ يقع فيه عند قيامه بتقييم العقار أو تحرير الدفتر العقاري الذي من شأنه قيام المسؤولية الإدارية، مما يستوجب التعويض على حساب الخزينة العمومية، عند القيام بكل ذلك يعد المحافظ العقاري محضر تسليم في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ الإيداع، حيث يتم إشهار ذلك المحضر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة.²

بعدها يشرع المحافظ العقاري في عملية الترفيق، وهنا نميز بين نوعين من الترفيقين³:

أ-الترفيق النهائي: يمنحه المحافظ العقاري إذا كان السند صالح وكافي لإثبات الملكية العقارية حسب التشريع المعمول به، سواء كانت رسمية والتي تتمثل في السندات التوثيقية والإدارية والقضائية أو غير رسمية والتي تتمثل في العقود العرفية الثابتة التاريخ المبرمة قبل الفاتح من جانفي 1979.

ب-الترفيق المؤقت: يمكن أن تكون مدة الترفيق الذي يمنحه المحافظ العقاري 4 أشهر هو بالنسبة لأصحاب الحيازة القانونية التي تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب وفقا للشروط التي تم شرحها سابقا، كما قد تكون مدة الترفيق الممنوحة سنتين وهو بالنسبة للعقارات التي لم تتوفر على معطيات الترفيق المؤقت لمدة 4 أشهر أو النهائي.

¹ -التعليمة رقم 16، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي العام والترفيق العقاري، مرجع سابق.

² عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 246.

³ نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص ص 97 98.

المبحث الثاني: الدفتر العقاري.

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري وإيداع جميع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبعد تأكد المحافظ العقاري من مدى شرعية الإجراءات، يقوم بإصدار الدفتر العقاري وتسليمه لمالكه، إذ انه يمكن القول أن الدفتر العقاري هو أثر ونتاج عملية المسح العقاري، وعليه سوف نتطرق في المطلب الأول إلى ماهية الدفتر العقاري، وفي المطلب الثاني إلى حجية الدفتر العقاري و المنازعات المترتبة عنه.

المطلب الأول: ماهية الدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق التي شملتها عملية المسح، وهذا ما يقتضي دراسة مفهوم الدفتر العقاري والإحاطة بكل ما يشملها، وعليه تم تخصيص الفرع الأول إلى مفهومه، في حين الفرع الثاني التطرق لإجراءات تسليمه.

الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري.

سوف نتناول في هذا الفرع تعريف الدفتر العقاري ثم طبيعته القانونية، إضافة إلى بيان الأهداف التي جاء بها.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري.

يمكن القول أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفاً للدفتر العقاري إلا أنه قام باستعمال هذا المصطلح في المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 5 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث تنص على أنه: " بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، كما هو منصوص عليه في هذه المادة وهي المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفتراً عقارياً بدلاً من شهادات الملكية".

¹ المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 30 ذي القعدة 1392 الموافق 5 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، العدد 15، الصادرة في 17 محرم 1393 الموافق 20 فيفري 1973.

إذا كان المشرع الجزائري لم يقدّم بتقديم تعريفًا للدفتّر العقاري فقد تصدىّ الفقه لهذه المسألة وأورد تعريفات كثيرة منها: " الدفتّر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ استنادًا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتًا لحقوقه وبعد السند الوحيد المثبت للملكية".¹

هناك من عرفه على أنه: " عبارة عن سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي".²

كما عرف أيضا على أنه: " ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، والمعبر عن الوضعية القانونية الآتية للعقار".³

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن الدفتّر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، كما يتم إصداره من طرف المحافظ العقاري ويتم تسليمه لمالكه.

ثانيا: مضمون الدفتّر العقاري.

يتكون الدفتّر العقاري من 24 صفحة مختومة بختم المحافظة العقارية، حيث تتضمن البيانات الآتية:

01-الطابع: وهي مجموعة من البيانات التي تعرف العقار والتي تتضمن البلدية، الحي، مجموعة الملكية رقم، القسم، سعة المسح، رقم.

02-مجموع الجداول: يتكون من ستة جداول كما يلي:

¹- ريم مراحي، مرجع سابق، ص 125.

²- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 120.

³- سامية بودقزدام، ربيحة إلغات، مرجع سابق، ص 267.

- الجدول الأول: يتضمن تعيين مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (من موقع ومساحة..).

- الجدول الثاني: يتضمن الملكية وينقسم إلى قسمين:

القسم الأول: متعلق بالإجراءات المنشئة للملكية، إذ يتم ذكر الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية في السجل العقاري من تاريخ إشهارها وهو المنطلق الأول لها، ثم تأتي باقي الإجراءات سواء كانت منشئة أو ناقلة للملكية واللاحقة للإجراء الأول متسلسلة بحسب مراجع إشهارها.

القسم الثاني: متعلق بتعيين المالك وذلك بذكر هويته الكاملة وحالته الشخصية، كما يتصدر هذا القسم ذكر المالك المرقم باسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري، وبعدها تأتي ذكر هوية المالكين الجدد في حالة انتقال الملكية العقارية.

- الجدول الثالث: يتضمن الاشتراك بالفاصل، والارتفاقات الإيجابية أو السلبية والحقوق المشهورة مع ذكر مراجع الإشهار (تاريخ، حجم، تربية).

- الجدول الرابع: يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات، إضافة إلى التغييرات والتشطيبات التي تطرأ على تلك الحقوق.

- الجدول الخامس: تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن الواردة على مجموع الملكية وينقسم إلى قسمين، الأول يتم فيه شهر هذه الامتيازات والرهن، والثاني يتم فيه التشطيبات التي تلحق بها.

- الجدول السادس: يخص تأشيرة التصديق حيث يصادق المحافظ العقاري على تاريخ تسليم دفتر العقاري ويشهد على أنه موافق للبطاقة العقارية، ويكون التصديق عن طريق توقيعه من قبل المحافظ مع وضع ختم المحافظة العقارية.¹

¹ - سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية المسموحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، منصة

المجلة العلمية الجزائرية، العدد 1، 2018/11/27، ص ص 361 362.

ثالثا: طبيعته القانونية.

اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من يرى أنه يعد قرارا إداريا ومنهم من يعتبره عقدا إداريا، وهذا ما سوف يتم بيانه.

01- عقدا إداريا: لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا للعقد الإداري لكن الفقه تصدى لذلك، إذ هناك من عرفه بأنه: " ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيه".¹

وهناك من عرفه أنه: " العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص".²

يستشف من هذين التعريفين أن العقد الإداري يجب أن يكون شخص من أشخاص القانون العام طرفا فيه ويكون موضوعه تسيير أو تنظيم مرفق عام.

عند إسقاطه على الدفتر العقاري نستنتج أنه بعيد كل البعد ليكون هذا الأخير عقدا إداريا، لكون عدم وجود الإدارة العمومية طرفا متعاقدا فيه، لأن المحافظ العقاري يعتبر جهة مصدرة فقط وليس متعاقدا.³

02- قرارا إداريا: قد تعددت التعاريف الفقهية للقرار الإداري، هناك من عرفه على أنه: " إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بها من السلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين، متى كان ذلك ممكنا وجائزا وكان الباعث عليه تحقيق المصلحة العامة".⁴

¹ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، الطبعة الثانية، سطيف-الجزائر، 2007، ص 273.

² محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، د ط، عنابة، 2005، ص 10.

³ عماد الدين رحليمية، مرجع سابق، ص 252.

⁴ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 131.

هناك من عرفه بأنه: " ذلك العمل القانوني الصادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منه إنشاء بالنسبة للغير التزامات وحقوق".¹

نستنتج من هذين التعريفين أن القرار الإداري هو تصرف إرادي منفرد من قبل الهيئة الإدارية من شأنه إحداث أثر قانوني.

عند إسقاطه على الدفتر العقاري نجده ينطبق عليه ذلك لأن المحافظة الإدارية تعتبر هيئة إدارية تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، كما أنه تصرف قانوني كونه صادر من طرف المحافظ العقاري، إضافة إلى إحداث آثاره القانونية اتجاه المستفيد والغير.²

في الأخير نستنتج أن الدفتر العقاري يعتبر قرارا إداريا ذلك لتوفره على جميع العناصر التي نص عليها القانون.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري.

بعد الانتهاء من إجراءات عملية المسح المشار إليها سابقا، يشرع المحافظ العقاري المخول قانونا في تسليم الدفتر العقاري، وهذا ما سوف يتم بيانه.

أولا: الإجراءات الإدارية.

لاستلام الدفتر العقاري قام المشرع الجزائري بإلزام كل مالك أو حائز بأن يودع لدى إدارة الحفظ العقاري جدولا تسلمه الإدارة له، أين يقوم بملئه كما ألزمه أيضا بدفع الرسوم الخاصة بالإشهار لاستلام الدفتر العقاري، إضافة إلى تحديد بعض الضوابط التي يجب مراعاتها من قبل المحافظ العقاري قبل تسليمه الدفتر³، وهذا ما سيتم بيانه:

¹ ناصر لباد، مرجع سابق، ص 246.

² عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 254.

³ عماد الدين رحايمية، نفس المرجع، ص ص 259 260.

01- حالة الترقيم النهائي للعقار: عند تحقق جميع الشروط المنصوص عليها لإعداد الدفتر العقاري، يقوم المحافظ العقاري وجوبا بتسليم الدفتر العقاري عند طلبه من طرف المعني¹، ذلك في أجل 30 يوم من تاريخ تلقي الطلب.²

02- حالة الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر للعقار: وجب على المحافظ العقاري في هذه الحالة عدم تسليم الدفتر العقاري إلا بعد مرور أربعة أشهر يبدأ سريانها من يوم الترقيم، إضافة إلى عدم وجود أي احتجاج، أو اعتراض يتعلق بحق الملكية أو الترقيم.³

03- حالة الترقيم المؤقت لمدة سنتين: يصبح الترقيم المؤقت نهائيا بعد مرور سنتين يبدأ سريانها من يوم الترقيم، إذا حصل احتجاج في المدة المذكورة وجب على المحافظ العقاري الانتظار حتى صدور الحكم القضائي النهائي الذي على ضوءه يقرر بمنح أو عدم منح الدفتر العقاري.⁴

كما تجدر الإشارة أن كيفية التسليم تختلف حسب عدد الأشخاص إذا كان المالك شخصا واحدا يسلم له شخصيا، أما إذا كان المالك أكثر من شخص هنا نكون بصدد الملكية على الشيوخ، ويحتفظ المحافظ العقاري بالدفتر العقاري الوحيد ما لم يقوموا بتعيين وكيل عنهم لحيازته، ذلك بموجب وكالة قانونية مع التأشير على البطاقة العقارية على الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري⁵، كما يجب عليه نقل أي تأشير قد طرأ على البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري.⁶

¹- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

²- مذكرة رقم 1401 مؤرخة في 7 فيفري 2021، تتضمن التدابير الجديدة في عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 4.

³- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

⁴- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، نفس المصدر.

⁵- بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 3، 2016/12/01، ص 75.

⁶- المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

تنص المادة 50 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، على أنه لا يمكن اتخاذ أي إجراء ذلك في حالة إيداع الوثائق بدون دفتر عقاري، إلا في الحالات الآتية:

- أحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- عقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.
- تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

في هذه الحالات يقوم المحافظ العقاري بتبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها ينذر بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوما يبدأ سريانها من تاريخ استلام الرسالة قصد ضبط الدفتر، أما إذا لم يستجب للإنذار وكان هناك نقل للملكية، فإن المالك الجديد بإمكانه الحصول على دفتر جديد مع تأشير ذلك في البطاقة العقارية.

وفي حالة فقد أو تلف هذا الأخير يجوز لصاحبه أن يحصل على دفتر عقاري جديد، ذلك باتباع إجراءات معينة تتمثل في تقديم طلب مكتوب، ومبرر مع إثبات هويته، وتأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر عقاري جديد.¹

ثانيا: الإجراءات الجبائية.

فرض المشرع الجزائري رسوم عقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري نص عليها في قانون المالية لسنة 2018 الصادر بتاريخ 27 ديسمبر 2017 حيث ميز بين ثلاثة أنواع من العقارات يمكن بيانها كالآتي:

¹- المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

01- الرسم الوارد على الحصص المبنية التابعة للعقارات مشتركة الملكية:

- إذا كانت الحصص تقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر رسم مقدر ب 3000 دج.

- إذا كانت الحصص من 100 إلى 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر رسم مقدر ب 4500 دج.

- إذا كانت الحصص أكثر من 200 متر مربع يدفع الطالب رسم مقدر ب 6000 دج.

02- الرسم الوارد على الأراضي المبنية والغير مبنية:

- إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر مربع فإن الرسم المقدر 3000 دج بالنسبة للأراضي الغير مبنية، و 6000 دج بالنسبة للأراضي المبنية.

- إذا كانت المساحة ما بين 1000 و 3000 متر مربع فإن الرسم المقدر 4500 دج بالنسبة للأراضي الغير مبنية، و 9000 دج بالنسبة للأراضي المبنية.

- إذا كانت المساحة أكثر من 3000 متر مربع فإن الرسم المقدر 6000 دج بالنسبة للأراضي الغير مبنية، و 12000 دج بالنسبة للأراضي المبنية.

03- الرسم الوارد على الأراضي الفلاحية:

- إذا كانت المساحة أقل من 5 هكتار فإن الرسم المطبق 3000 دج.

- إذا كانت المساحة ما بين 5 و 10 هكتار فإن الرسم المطبق 6000 دج.

- إذا كانت المساحة أكثر من 10 هكتار فإن الرسم المطبق 9000 دج.¹

¹ المادة 2/353 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 8 ربيع الثاني 1439 الموافق 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، العدد 76، الصادرة في 9 ربيع الثاني 1439 الموافق 28 ديسمبر 2017.

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري والمنازعات الناجمة عنه.

بعد تسليم الدفتر العقاري إلى مالكة يصبح له الحجية القانونية لمواجهة الغير في حالة نشوب نزاع، وهذا ما سوف يتم بيانه في هذا المطلب.

الفرع الأول: حجية الدفتر العقاري.

يمكن تحديد تلك الحجية من خلال الوقوف على التشريعات الجزائرية العقارية، وكذا من خلال قرارات القضاء الجزائري ذات الصلة.

أولاً: بالنسبة للتشريعات العقارية.

نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73، على: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية".¹

أما نص المادة 19 من الأمر 74/75 المتعلق مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته".

انطلاقاً من المادتين يمكن أن نقول جازمين أن الدفتر العقاري يتمتع بحجيته في إثبات الملكية العقارية، كما يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

ثانياً: بالنسبة للقضاء الجزائري.

ساير القضاء الجزائري موقف المشرع في مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، وذلك من خلال قرارات عديدة منها القرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان

¹ المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73، المتعلق بإثبات الملكية العقارية، مصدر سابق.

2000، إذ جاء فيه ما يلي: " حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل للإثبات في الدعوى وذهبوا للقول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية.

لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75 الذي يتضمن مسح الأراضي وكذا المادتين 32 و33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال¹.

وفي قرار آخر صادر في 14 جانفي 2021 تحت رقم 1206937 ينص على: " .. حيث أنه، وباستنفاد هذه الإجراءات والآجال يصبح الترقيم المؤقت ترقيفا نهائيا ولا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء المختص الذي هو القضاء الإداري وفقا لأحكام المادة 16 من المرسوم 74/75 المذكور أعلاه، ويسلم للمالك الدفتر العقاري الذي تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية ويشهر ويعد سندا لملكية العقار أو الحق العيني موضوع الشهر وفي مواجهة كافة ولا يبقى هناك مجال للدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب الذي يفترض ممارسته لكل من له مصلحة أثناء الترقيم المؤقت، ولأن هذا الدفع حينئذ أصبح يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري"².

في الأخير تجدر الإشارة إلى إنه يوجد تضارب بين قرارات المحكمة العليا حول مسألة قابلية العقارات التي تتضمن دفتر عقاري للتقادم المكسب، حيث أن القرار 1206937

¹ مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الأول، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الصادرة سنة 2004، ص 171.

² قرار منشور على الرابط <https://www.coursupreme.dz>، تاريخ الزيارة يوم 24 أبريل 2022، على الساعة

أعلاه قد أقر عدم قابلية العقار المتضمن دفترًا عقاريًا للتقادم المكسب، في حين قرّر رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008 قد قضى بتملك الغير العقار الموجود في الأراضي الممسوحة عن طريق التقادم المكسب، لكي تتضح الرؤية يجب على الغرفة المجتمعة الفصل في هذا الأمر.

الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عنه.

يعتبر الدفتر العقاري الناطق القانوني للملكية العقارية بعد الانتهاء من إجراءات المسح العقاري، لكن يمكن أن تثور عدة مشاكل تحول دون إمكانية الحصول عليه، يكون ذلك أثناء إعداداته، كما يمكن أن يسلم الدفتر العقاري وتنتشأ بعد ذلك نزاعات من أجل إلغاءه، واستنادا إلى هذا سيتم التطرق إلى المنازعات التي تثور على مستوى المحافظة العقارية، ثم التعرض إلى المنازعات الناشئة على مستوى القضاء.

أولا: المنازعات السابقة لإصدار الدفتر العقاري.

يمكن أن تثور عدة نزاعات قبل تسليم الدفتر العقاري تتمثل في المنازعات المتعلقة برفض الإيداع وإجراء الشهر من طرف المحافظ العقاري، إضافة إلى ذلك منازعات الترقيم بمختلف أنواعه، وهذا ما سيتم توضيحه.

01- المنازعات المتعلقة برفض الإيداع: منح المشرع للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع كليا أو جزئيا عند اكتشافه نقائص وأخطاء؛ نتيجة فحصه الدقيق للملف المودع، خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع.¹

وقد تم حصر أسباب رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تتمثل في:

- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.

¹ المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس.
- عدم مطابقة التصديق على هوية الأطراف للشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103.
- عدم تقديم وثيقة واجبة التسليم، أو تم تسليمها إلا أنها لم تقدم الإثبات المطلوب.
- عدم استجابة تعيين العقار لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.
- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لم تتضمن البيانات المنصوص عليها في المواد المذكورة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من قبل الإدارة.
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء، على أن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تحتوي هذه الصور الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 التي تتعلق بالتدابير الرامية إلى ضبط صحة مجموعة البطاقات العقارية.
- عند توفر سبب من الأسباب التي تم ذكرها يقوم المحافظ العقاري بإصدار قرار رفض الإيداع، إذ يتم تبليغه إلى الموقع على شهادة الهوية، يكون إما مباشرة وإما عن طريق رسالة موصى عليها، مع طلب إشعار بالاستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في الوثيقة محل النزاع.¹
- 02- المنازعات المتعلقة برفض إجراء الشهر: من المسلم به أن الشهر هو آخر إجراء يقوم به المحافظ العقاري، ونظرا لأهميته فإنه يتطلب مراقبة وفحص للوثيقة التي تم قبول إيداعها

¹- المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

مع وجوب مطابقتها للبيانات المقيدة على البطاقة العقارية، وإذا تبين من خلال الفحص وجود نقص أو عيب يمكن للمحافظ العقاري رفض إجراء عملية الشهر.¹

وقد نص المشرع الجزائري على أسباب رفض إجراء الشهر على سبيل الحصر، والتي تتمثل في²:

- عدم توافق الوثائق المودعة مع الأوراق المرفقة بها.
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب والمتعلق بتسجيل الرهون أو الامتيازات غير صحيح.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي* غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المعين في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- إذا كان التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف فيه.
- عندما يكون سبب العقد المقدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان، إما غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام.
- إذا أظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الملزم رفضه.

وإذا توفر سبب من الأسباب السالفة الذكر يقوم المحافظ العقاري بإصدار قرار رفض إجراء الشهر، ثم يقوم بتبليغه إلى الشخص المودع للوثيقة مباشرة أو عن طريق رسالة مع

¹ نور الدين حبرش، المنازعات الناشئة عن دفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 30، 2021/11/04، ص 724.

² المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

إشعار بالاستلام، ناهيك على أن يكون القرار مؤرخ، وموقع، وعليه ختم المحافظ العقاري، مع منح مدة 15 يوما لمودع الوثيقة من أجل إكمال الوثيقة الناقصة، وتبدأ مدة سريانها من يوم التبليغ، وفي حالة عدم إكمال الوثيقة الناقصة يتم تبليغه بقرار الرفض النهائي خلال 8 أيام بعد انتهاء مهلة 15 يوما، كما تجدر الإشارة أنه إذا اكتشف المحافظ العقاري أنه أخطأ عند قبوله للوثيقة المودعة، قد تم شهرها، وما عليه إلا اتخاذ قرار الرفض النهائي دون إتباعه لإجراءات الرفض النهائي.¹

03- المنازعات المتعلقة بالترقيم: سيتم التطرق إلى منازعات مختلف أنواع الترقيم من نهائي، مؤقت، والعقارات غير المطالب بها كما يلي:

أ- المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي: منح المشرع الجزائري لكل من له مصلحة الطعن أمام القضاء في قرارات المحافظ العقاري التي تتضمن ترقيمًا نهائيًا، مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيود في مواجهة الجميع قابلة لإعادة النظر، إضافة إلى ذلك لم يضبط لها أجل مسقط، مما يترتب عن ذلك التقليل من أهمية الشهر العيني والأثر المطهر للقيود.²

ب- المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت: إن المنازعات التي تثار خلال عملية الترقيم المؤقت سواء كان لمدة 4 أشهر أو سنتين تكون أمام المحافظ العقاري³، حيث يقوم هذا الأخير بإبرام جلسة يحاول فيها الصلح بين الأطراف، والتي ينتج عنها إما تسوية النزاع مما يؤدي إلى تحرير محضر الصلح الذي يكون له قوة الالتزام الخاص، وإما فشل تسويته حيث يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر فشل الصلح ويبلغ للأطراف، ويكون للمدعي مدة 6 أشهر لرفع دعوى يبدأ أجل سقوطها من يوم التبليغ⁴، تكون أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً

* يقصد بالشرط الشخصي حسب هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف.

¹- نور الدين حيرش، مرجع سابق، ص ص 725 724.

²- نور الدين حيرش، نفس المرجع، ص 725.

³- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

⁴ أحمد ضيف، الدفتير العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، منصة المجلة العلمية

الجزائرية، العدد 6، 2009/12/31، ص 232.

إذا كان الأطراف يخضعون للقانون الخاص، وأمام المحكمة الإدارية إذا كان أحد أطراف النزاع يحكمه القانون العام كالولاية.¹

ت- المنازعات المتعلقة بترقيم العقارات غير المطالب بها: إن مسألة ترقيم العقارات غير المطالب بها قد خضعت لعدة نصوص تنظيمية وتشريعية، حيث كانت قبل سنة 1998 تسمى بالعقارات غير المحقق فيها، ويتم الترتيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين في حالة عدم ظهور أصحابها تنتهي بالترقيم النهائي لفائدة الدولة²، وبعد صدور المذكرة رقم 02421 المؤرخة في 2003/05/02 تم تغيير التسمية إلى حساب المجهول.

بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 أصبحت العقارات المجهولة يتم ترقيمها مباشرة باسم الدولة³، وبعد صدور قانون المالية لسنة 2018 تغيرت التسمية إلى العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، ويتم ترقيمه لمدة 15 سنة، وفي حالة عدم تقديم اعتراضات خلال الأجل المحدد يتم ترقيمه نهائيا باسم الدولة، أما في حالة ظهور مالك العقار بسند مشهر خلال 15 سنة، يقوم المحافظ العقاري بعد التأكد من عدم وجود دعوى قضائية قائمة على العقار، إضافة إلى التحري والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة والمسح بالترقيم النهائي لمالك العقار، أما إذا كان للعقار مالك بسند غير مشهر أو حائز له طبقا لتشريع المعمول به والاستفادة من طلب التسوية في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحري والتحقق بالترقيم المؤقت لمدة سنتين، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب التسوية.⁴

¹ نور الدين حيرش، مرجع سابق، ص 725.

² التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مصدر سابق.

³ المادة 67 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 8 ربيع الأول 1436 الموافق 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، العدد 78، الصادرة في 9 ربيع الأول 1436 الموافق 31 ديسمبر 2014.

⁴ المادة 89 من القانون رقم 11/17، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، مصدر سابق.

ثانيا: المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري.

بعد تسليم الدفتر العقاري لصاحبه، توجد إمكانية نشوب منازعات لاحقة له كحالة دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ودعوى المطالبة بالتعويض ضد الدولة نتيجة الخطأ المرفقي، وهذا ما سوف يتم توضيحه.

01-دعوى إلغاء الدفتر العقاري: تعتبر دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية، لكونها وسيلة لمراقبة مدى مشروعية القرار الإداري، وقد عرفها الأستاذ محمد الصغير بعلي بأنها: " الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية، التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوب أركانه من عيوب".¹

أ-شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر: لقبول الدعوى يجب توفر شروط عامة وخاصة، وموضوعية.

- الشروط العامة: تتمثل في وجوب توفر الصفة والمصلحة في رافعها وقت رفع الدعوى، حيث يجب أن ترفع من ذي صفة، والتي تتمثل في كل متضرر من صدور الدفتر العقاري، إضافة إلى ذلك تمتعه بأهلية التقاضي.

- الشروط الخاصة: تتمثل هذه الشروط في احترام الميعاد القانوني إلى جانب شهر عريضة الدعوى، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقم بتحديد أجل مسقط للدعوى لهذا وجب الرجوع للأحكام العامة فيما يتعلق بتقادم الحقوق والتي تكون خلال 15 سنة كأجل مسقط هذا من شأنه التقليل من قوة الدفتر العقاري، إضافة إلى شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية، يترتب على تخلفه رفض الدعوى شكلا.

- الشروط الموضوعية: يجب أن تؤسس الدعوى بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار، عند الاقتضاء الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.²

¹ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم، د ط، عنابة-الجزائر، 2007، ص 31.

* يقصد بالحكم الحائز لقوة الشيء المقضي فيه هو ذلك الحكم الذي استوفى كل طرق الطعن العادية وغير العادية.

² نور الدين حيرش، مرجع سابق، ص ص 730 729.

ب-الجهة المختصة لدعوى إلغاء الدفتر العقاري: بما أن الدفتر العقاري يعد قرارا إداريا يصدر عن هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية، فإن الاختصاص يؤول المحكمة الإدارية المختصة تطبيقا لنص المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ت-آثار إلغاء الدفتر العقاري: بعد صدور الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي فيه*، وجب على المدعي شهره بالمحافظة العقارية، مما يترتب إلغاء الدفتر العقاري وإنهاء وجوده، وكأنه لم يكن، بعدها يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد باسم المالك الذي صدر القرار في مصلحته، إضافة إلى التأشير عليه في البطاقة العقارية على إلغاء الدفتر العقاري الأول.¹

02-دعوى التعويض ضد الدولة نتيجة خطأ المحافظ العقاري: إن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر، والتي تعود بالضرر على الغير، يترتب عليها المسؤولية الشخصية إلا أن الدولة تقوم مقامه في دفع التعويض التي تتمثل في وزارة المالية، كما لها حق الرجوع عليه في حالة الخطأ الجسيم طبقا للمادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

إن ميعاد رفع دعوى التعويض ضد الدولة يكون في أجل سنة واحد يبدأ سريانها من تاريخ اكتشاف الفعل الضار، وتتقدم دعوى المسؤولية بمضي 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.²

¹زهيرة بن خضرة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة القانون العقاري، منصة المجلة

العلمية الجزائرية، العدد 3، 2012/12/22، ص 140.

²زهيرة بن خضرة، نفس المرجع، ص 141.

خاتمة الفصل الثاني:

بعد دراسة الفصل الثاني نستنتج أن المسح العقاري يعتبر الأساس القانوني لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة، إذ جاء ليقوم بتطهير الملكية العقارية وجعل الدفتر العقاري السند الوحيد في الأماكن التي شملتها هذه العملية، وقد ساهم في حل الكثير من الإشكالات والصعوبات التي تقف في طريق استقرار الملكية العقارية، مما ينتج عنه النمو الاقتصادي والثبات الاجتماعي، إلا أن هذه العملية شهدت تأخر كبير نظرا لشساعة مساحة الجزائر والتكاليف الباهضة إضافة إلى نقص الموارد البشرية المختصة.

الخاتمة

الخاتمة:

بعد دراسة موضوع الإثبات في المادة العقارية يتضح لنا أن الملكية العقارية في الجزائر شهدت تغيرات وتقلبات كثيرة سواء قبل أو بعد الاستعمار الفرنسي، مما تسبب في نوع من الاضطراب وعدم استقرار الملكية العقارية، إذ نتج عنها منازعات عديدة.

الأمر الذي جعل المشرع إلى تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إضافة إلى المراسيم المطبقة له، بهدف تطهير الملكية العقارية وجعل الدفتر العقاري السند الوحيد لإثباتها في المناطق التي شملتها عملية المسح العقاري، إلا أن هذه الأخيرة لم تقم بتغطية كافة التراب الوطني، وفي انتظار استكمالها تبقى السندات المثبتة للملكية العقارية في الأماكن غير الممسوحة العقود العرفية الثابتة التاريخ والصادرة قبل الفاتح من جانفي 1971، ناهيك عن العقود التوثيقية، والإدارية، والمحررات القضائية.

كما بادر أيضا بسن قانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية من أجل تغطية العيوب واستدراك مختلف النقائص التي تضمنها المرسوم 252/83 المتضمن عقد الشهرة الملغى الذي يؤدي في آجال قصيرة إلى إثبات وتسليم سندات الملكية العقارية.

من خلال ما تطرقت إليه سجلت العديد من النتائج، والتي تتمثل في:

- بعد صدور قانون التوثيق أصبح من اللازم إفراغ المعاملات العقارية في القالب الرسمي.
- يمكن أن يكون العقد العرفي سندا مثبتا للملكية العقارية إذا كان ثابت التاريخ ومحزر قبل الفاتح من جانفي 1971.
- تنقسم المحررات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إلى عقود وقرارات إدارية.
- يمكن أن يكون الحكم القضائي سندا مثبتا للملكية العقارية، حيث ينقسم إلى أحكام ناقلة ومصرحة للملكية العقارية.

- يعتبر التحقيق العقاري آلية لإثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة.
 - سخر المشرع الجزائري عدة هيئات لإنجاح عملية المسح العقاري كلجنة المسح العقاري والمحافظة العقارية.
 - بعد تمام عملية المسح يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، إضافة إلى أنه يعتبر عقدا وليس قرارا إداريا.
 - لم يقم المشرع الجزائري بحماية الدفتر العقاري من مسألة طلب الغائه، إضافة إلى عدم تحديد أجل لسقوط هذه الدعوى.
- من خلال ما تقدم ارتأيت إلى طرح مجموعة من الاقتراحات والتوصيات التي من شأنها أن تعطي حل للمشاكل المثارة على العقار في الجزائر، التي أوردتها تبعا للتسلسل الزمني الذي اتبعته أثناء هذه الدراسة، ذلك كما يلي:
- فرض عقوبات صارمة لكل من يتعامل بالعقود العرفية في المجال العقاري.
 - محاولة المشرع الابتعاد عن شهادة الحياة لأنها تتناقض مع نظام الشهر العيني.
 - توسيع الحملة الإعلانية لإجراء التحقيق العقاري، إضافة إلى التكوين الجيد للمحققين العقاريين.
 - إنشاء محاكم عقارية وتكوين قضاة مختصين إلا بالقضايا العقارية.
 - إنشاء مدارس وطنية خاصة بتكوين مصالح المسح العام، إضافة إلى تزويد عملية المسح العقاري بكل الوسائل المادية والبشرية.
 - فرض الرقابة المستمرة لمصالح المسح العام من أجل ردع كل التلاعبات التي من شأنها ضياع حقوق الأفراد.
 - يجب على المشرع إصدار نص صريح يحدد فيه مهلة معينة بانتهائها يسقط حق رفع الدعوى الرامية لإلغاء الدفتر العقاري، من أجل تعزيز نظام الشهر العيني.
 - يجب على الغرفة المجتمعة الفصل في التضارب القائم حول مسألة قابلية أو عدم قابلية العقارات التي تتضمن دفترا عقاريا للتقادم المكسب.

في الأخر أمل أن أكون قد وفقت ولو بالقدر القليل غي إنجاز هذه المذكرة، والتي حاولت الإحاطة قدر المستطاع بكافة الجوانب الهامة للموضوع.

تم بتوفيق من الله وعونه

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ-النصوص القانونية:

الأوامر والقوانين

- (1) أمر رقم 91/70 مؤرخ في 17 شوال 1390 الموافق 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، ج ر، العدد 107، الصادرة في 27 شوال 1390 الموافق 25 ديسمبر 1970. الملغى
- (2) أمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر، عدد 78، الصادرة 30 سبتمبر 1975.
- (3) الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 92، الصادرة في 14 ذي القعدة 1395 الموافق 18 نوفمبر 1975.
- (4) قانون رقم 18/83 مؤرخ في 4 ذي القعدة 1403 الموافق 13 أوت 1983، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 34، الصادرة في 8 ذو القعدة 1403 الموافق 16 أوت 1983.
- (5) قانون رقم 25/90 مؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، الصادرة في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990.
- (6) قانون رقم 30/90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، ج ر، العدد 52، الصادرة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق 2 ديسمبر 1990.
- (7) قانون رقم 11/91 مؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27 أبريل 1991، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، العدد 21، الصادرة 23 شوال 1411 الموافق 8 ماي 1991.

8) قانون رقم 02/06 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، العدد 14، الصادرة في 8 صفر 1427 الموافق 8 مارس 2006.

9) قانون رقم 02/07 مؤرخ في 9 صفر 1428 الموافق 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، العدد 15، الصادرة في 10 صفر 1428 الموافق 28 فيفري 2007.

10) قانون رقم 09/08 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21، الصادرة في 17 ربيع الثاني 1429 الموافق 23 أبريل 2008.

11) القانون رقم 10/14 المؤرخ في 8 ربيع الأول 1436 الموافق 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، العدد 78، الصادرة في 9 ربيع الأول 1436 الموافق 31 ديسمبر 2014.

12) القانون رقم 11/17 المؤرخ في 8 ربيع الثاني 1439 الموافق 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، العدد 76، الصادرة في 9 ربيع الثاني 1439 الموافق 28 ديسمبر 2017.

ب- النصوص التنظيمية:

مراسيم

1) المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 30 ذي القعدة 1392 الموافق 5 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، العدد 15، الصادرة في 17 محرم 1393 الموافق 20 فيفري 1973.

2) مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1936 الموافق 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30، الصادرة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق 13 أبريل 1976.

3) مرسوم تنفيذي رقم 210/80، المؤرخ في 3 ذي القعدة 1400 الموافق 13 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 34، الصادرة في ذي القعدة 1400 الموافق 16 سبتمبر 1980.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 400/84 مؤرخ في أول ربيع الثاني 1405 الموافق 24 ديسمبر 1984 يعدل ويتم المرسوم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، العدد 71، الصادرة في 7 ربيع الثاني 1405 الموافق 30 ديسمبر 1984.

(5) المرسوم التنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 15 محرم 1412 الموافق 27 جويلية 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر، العدد 36، الصادرة 19 محرم 1412 الموافق 31 جويلية 1991.

(6) المرسوم التنفيذي رقم 134/92 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل 1992، يعدل ويتم المرسوم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، العدد 26، الصادرة في 5 شوال 1412 الموافق 8 أبريل 1992.

(7) مرسوم تنفيذي رقم 123/93 مؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 34، الصادرة في 2 ذي الحجة 1413 الموافق 23 ماي 1993.

(8) المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 مؤرخ في 20 صفر 1421 الموافق 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر، العدد 30، الصادرة في 24 صفر 1421 الموافق 28 ماي 2000.

(9) المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى 1429 الموافق 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، العدد 26، الصادرة في 19 جمادى الأولى 1429 الموافق 25 ماي 2008، بموجبه تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 352/83.

(10) مرسوم تنفيذي رقم 251/21 مؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق 6 جوان 2021، الملغي للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 21 جمادى الأولى 1410 الموافق 19 ديسمبر 1989، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج ر، العدد 47، الصادرة في 4 ذو القعدة 1442 الموافق 15 جوان 2021.

(11) المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 11 ربيع الأول 1443 الموافق 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، ج ر، العدد 80، الصادرة في 13 ربيع الأول 1443 الموافق 20 أكتوبر 2021.

-تعليمات مذكرات أملاك الدولة-

- 1) التعليلة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 2) مذكرة رقم 1401 مؤرخة في 7 فيفري 2021، تتضمن التدايير الجديدة في عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ثانيا/قائمة المراجع

أ-الكتب

- 1) جيلالي عجة، مدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، بارتي للنشر، د ط، الجزائر، 2009.
- 2) خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، د ط، الجزائر، دون سنة نشر.
- 3) ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نشرات البغدادي، د ط، الجزائر، 2009، ص 9.
- 4) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، د ط، الجزائر، 2003.
- 5) عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومه، د ط، الجزائر، 2002.
- 6) عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، د ط، الجزائر، 2004.
- 7) عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، طبعة 11، الجزائر، 2017.
- 8) علاء الدين عشي، مدخل الى القانون الإداري، دار الهدى، د ط، عين مليلة-الجزائر، 2012.
- 9) محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، د ط، بيروت-لبنان، 2007.
- 10) محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، د ط، عنابة، 2005.

- 11) محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم، د ط، عنابة-الجزائر، 2007.
- 12) عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، د ط، الجزائر، 2009.
- 13) محمد زهدور، الوجيز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، دون دار النشر، د ط، دون بلد النشر، 1991.
- 14) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى، د ط، عين مليلة-الجزائر، 2009.
- 15) ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، الطبعة الثانية، سطيف-الجزائر، 2007.
- 16) نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، د ط، عين مليلة-الجزائر، دون سنة نشر.

ب- أطروحات جامعية

- 1) عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت سنة 15 مارس 2014.

ج- مقالات علمية

- 1) أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 6، 2009/12/31.
- 2) أمينة تازير، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي ودورها في إعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري والبيئة، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 2، 2021/06/07.
- 3) بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 3، 2016/12/01.

- (4) جميلة جبار، الشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 3، 2012/09/15.
- (5) حنان أوثن، وردة خليف، المسح العقاري كأجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 2، 2017/06/30.
- (6) زهيرة بن خضرة، دفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة القانون العقاري، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 3، 2012/12/22.
- (7) سامية بودقزدام، ربيعة إغات، المسح العقاري كأجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد خاص، 2021/07/01.
- (8) سعيد سعودي، دفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 1، 2018/11/27.
- (9) فريد بقة، التحقيق العقاري كألية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري طبقا للقانون 02/07 والمرسوم التطبيقي له، مجلة الدراسات القانونية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 1، 2015/06/30.
- (10) محمد الأمين مزيان، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 1، 03 جانفي 2014.
- (11) مزوار قدور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 01، 2018/09/24.
- (12) مصطفى رباحي، المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 03، 2019/12/17.
- (13) نسيمة حشود، حجية السندات الرسمية والعرفية في القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 12، 21 جوان 2017.

14) نور الدين حبرش، المنازعات الناشئة عن دفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء، منصة المجلة العلمية الجزائرية، العدد 30، 2021/11/04.

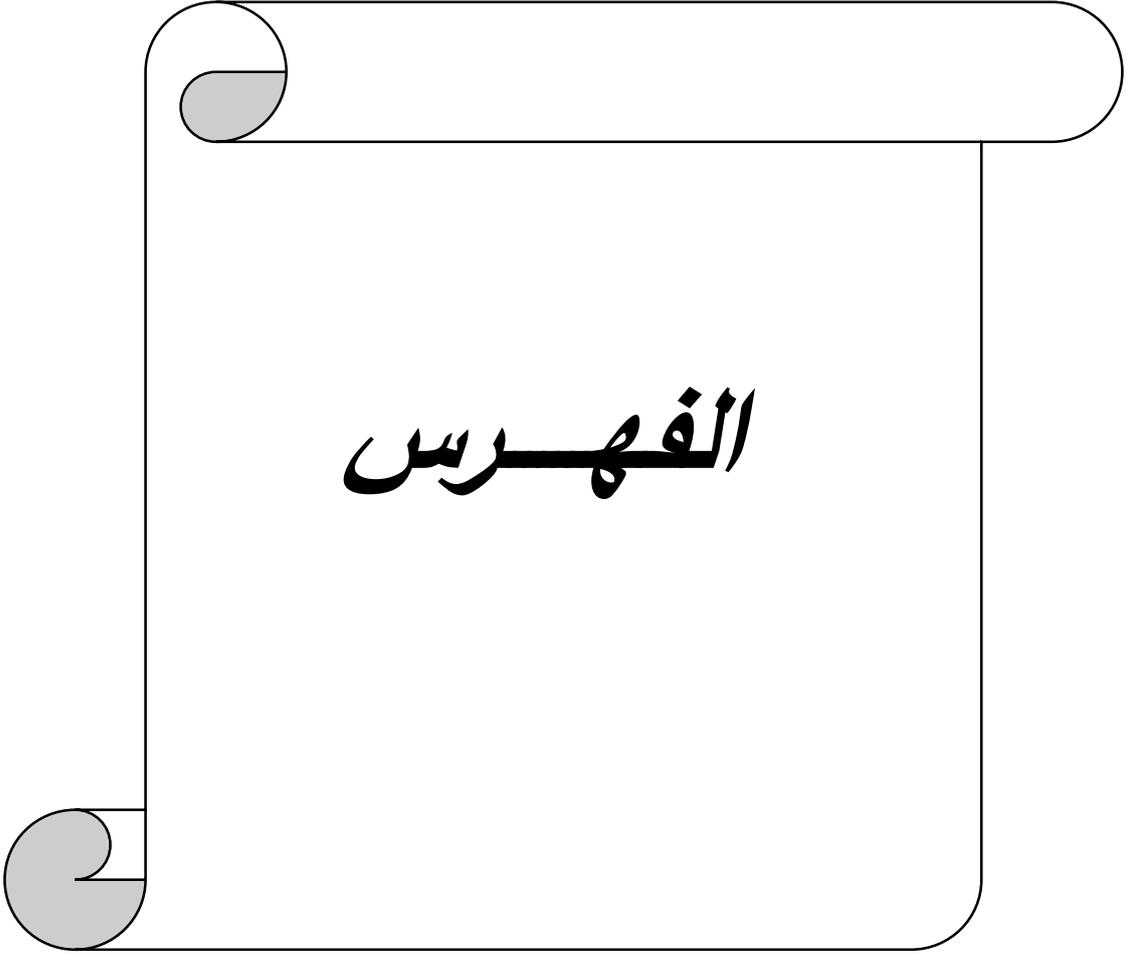
15) يزيد عربي باي، العقود التوثيقية سندات تنفيذية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 10، جانفي 2014، ص 133.

د-المجلات القضائية

- 1) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 4، الصادرة سنة 1992.
- 2) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، الصادرة في 2003.
- 3) المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الأول، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الصادرة سنة 2004.
- 4) المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص محكمة التنازع، قسم الوثائق، الصادرة في 2009.

-المواقع الإلكترونية

- 1) <https://www.coursupreme.dz>
- 2) <https://www.univ.eloued.dz>



الصفحة	المحتوى
1	مقدمة
6	الفصل الأول: إثبات الملكية العقارية في الأماكن التي لم يتم مسحها
7	المبحث الأول: السندات المثبتة للملكية
7	المطلب الأول: إثبات الملكية عن طريق التصرفات القانونية
7	الفرع الأول: العقود العرفية
8	أولاً: مفهوم العقود العرفية
10	ثانياً: حجية المحرر العرفي
13	الفرع الثاني: العقود التوثيقية
13	أولاً: مفهوم العقود التوثيقية
18	ثانياً: حجية العقود التوثيقية
18	المطلب الثاني: إثبات الملكية عن طريق السندات الإدارية والأحكام القضائية
19	الفرع الأول: السندات الإدارية
19	أولاً: العقود الإدارية
21	ثانياً: القرارات الإدارية
22	الفرع الثاني: السندات القضائية
26	المبحث الثاني: إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب
26	المطلب الأول: إثبات الملكية عن طريق عقد الشهرة الملغى وشهادة الحيابة
26	الفرع الأول: عقد الشهرة الملغى
27	أولاً: شروط إعداد عقد الشهرة
29	ثانياً: إجراءات إعداد عقد الشهرة
31	ثالثاً: المنازعات المترتبة عن عقد الشهرة
33	الفرع الثاني: شهادة الحيابة
34	أولاً: شروط إعداد شهادة الحيابة
34	ثانياً: إجراءات إعداد شهادة الحيابة
38	ثالثاً: المنازعات الناتجة عن شهادة الحيابة
39	المطلب الثاني: إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري
40	الفرع الأول: شروط وإجراءات عملية التحقيق العقاري

40	أولاً: شروط عملية التحقيق العقاري
42	ثانياً: إجراءات عملية التحقيق العقار
45	الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن عملية التحقيق العقاري
45	أولاً: المنازعات القضائية التي تؤول إلى القضاء العادي
46	ثانياً: المنازعات القضائية التي تؤول للقضاء الإداري
48	خاتمة الفصل الأول
49	الفصل الثاني: إثبات الملكية العقارية في الأماكن التي تم مسحها
50	المبحث الأول: المسح العام للأراضي
50	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري
50	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري وبيان أنواعه
50	أولاً: تعريف المسح العقاري
52	ثانياً: أنواع المسح العقاري
53	الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري
53	أولاً: الأهداف القانونية
55	ثانياً: الهدف الجبائي
55	ثالثاً: الأهداف الاقتصادية
56	رابعاً: الأهداف الاجتماعية
56	المطلب الثاني: الهيئات والإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح
56	الفرع الأول: الهيئات المشرفة على تنظيم عملية المسح العقاري
57	أولاً: المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري
58	ثانياً: لجنة مسح الأراضي
60	ثالثاً: المحافظة العقارية
62	الفرع الثاني: الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري
62	أولاً: الإجراءات الأولية
65	ثانياً: الإجراءات الميدانية
68	ثالثاً: الإجراءات النهائية
70	المبحث الثاني: الدفتر العقاري
70	المطلب الأول: ماهية الدفتر العقاري
70	الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري

70	أولا: تعريف الدفتر العقاري
71	ثانيا: مضمون الدفتر العقاري
73	ثالثا: طبيعته القانونية
74	الفرع الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري
74	أولا: الإجراءات الإدارية
76	ثانيا: الإجراءات الجبائية
78	المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري والمنازعات الناجمة عنه
78	الفرع الأول: حجية الدفتر العقاري
78	أولا: بالنسبة للتشريعات العقارية
78	ثانيا: بالنسبة للقضاء الجزائري
80	الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عنه
80	أولا: المنازعات السابقة لإصدار الدفتر العقاري
85	ثانيا: المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري
87	خاتمة الفصل الثاني
88	الخاتمة
91	قائمة المصادر والمراجع

الملخص

الملخص:

بعد معالجة موضوع الإثبات في المادة العقارية نخلص إلى أن السندات المثبتة للملكية العقارية تتنوع وتختلف حسب كل حقبة زمنية، هذا التنوع كان نتيجة التطور التاريخي لوضعية العقار عبر مختلف المراحل التي مر بها بدءاً من العهد العثماني إلى الفترة الحالية.

بالرجوع إلى شتى القوانين التي نظمت العقار، يمكن استنتاج السندات المثبتة للملكية العقارية، إذ تنقسم إلى قسمين، يتمثل القسم الأول في السندات المثبتة للملكية العقارية في المناطق غير المسوَّحة، والذي يتكون من العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح من جانفي 1971، والعقود العرفية، إضافة إلى المحررات الإدارية والأحكام القضائية، ناهيك عن شهادة الحيازة والتحقيق العقاري.

أما القسم الثاني يتمثل في السندات المثبتة للملكية العقارية في المناطق المسوَّحة، إذ نجد الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، والذي يعتبر كنتيجة حتمية عن عملية المسح العام للأراضي الذي شهد تأخر كبير في الجزائر لعدة أسباب منها نقص الموارد المادية والبشرية إضافة إلى شساعة المساحة.

Résumé :

Après avoir abordé la question de la preuve dans l'article immobilier, nous concluons que les obligations prouvées pour les biens immobiliers varient et varient selon l'époque. Cette diversité est le résultat de l'évolution historique du statut de la propriété à travers les différentes étapes qu'elle a traversées de l'époque ottomane à la période actuelle.

En se référant aux différentes lois régissant l'immobilier, il est possible de conclure les obligations prouvées pour les biens immobiliers, qui sont divisées en deux parties. La première partie est constituée des obligations prouvées pour les biens immobiliers dans les zones non résolues, consistant en des contrats coutumiers fixés avant la date des deux premières parties de 1971, des contrats coutumiers, des éditions administratives et des décisions judiciaires, sans parler du certificat de possession et de l'enquête immobilière.

La deuxième section se compose d'obligations immobilières dans les zones étudiées. Le livre immobilier est la seule obligation immobilière prouvée comme une conséquence inévitable de l'arpentage général de l'Algérie, qui a été considérablement retardé, entre autres, en raison d'un manque de ressources matérielles et humaines, ainsi que la vaste zone.